

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

der HYPOPORT AG

Berlin, 8. März 2019

Inhalt

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
2. Ertragslage
3. Vermögenslage
4. Finanzlage
5. Investitionen und Finanzierung
6. Nicht bilanziertes Vermögen
7. Mitarbeiter
8. Marketing
9. Vergütungsbericht
10. Übernahmerechtliche Angaben
11. Erklärung zur Unternehmensführung

II. Risiko- und Chancenbericht

1. Integriertes Risikomanagementsystem
2. Gesamtwirtschaftliche Risiken
3. Branchen- und Umfeldrisiken
4. Operative Risiken
5. Finanzrisiken
6. Strategische Risiken
7. Sonstige Risiken
8. Gesamtrisiko
9. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
10. Einschränkende Hinweise
11. Chancen

III. Prognosebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Hierfür sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierenden Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform (bis 30.06.2018: Institutionelle Kunden) und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Die Hypoport AG übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ziel der Hypoport AG ist die Förderung und Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen.

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Vierjahresplan. Die Gesamterlöse (Umsatz) und das Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport AG als Strategie- und Managementholding sind die Gesamterlöse (Umsatz) und das Geschäftsergebnis (EBT) als Summe der Geschäftsentwicklung die zentralen Steuerungsgrößen.

Die Kennzahlen werden monatlich überprüft und im Kreis des Managements besprochen. Mögliche Abweichungen vom Ziel werden so frühzeitig erkannt und falls angemessen durch geeignete Gegenmaßnahmen korrigiert.

Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehört die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten. Ebenfalls zum Segment Kreditplattform gehören auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften

Mit EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparprodukte) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 600 Vertragspartner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer wickeln jährlich ca.

400.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 58 Mrd. € im Jahr 2018 über EUROPACE ab.

Zusätzlich zu EUROPACE sind im Segment Kreditplattform auf einzelne Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften, die das weitere Wachstum von EUROPACE fördern und von der Anbindung an EUROPACE profitieren, zusammengefasst.

Zur Etablierung des Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors existiert als Joint Venture die GENOPACE GmbH an dem neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Münchener Hypothekbank eG, R+V Versicherung AG, DZ Hyp AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) als Gesellschafter beteiligt sind.

Die FINMAS GmbH ist ein gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründetes Tochterunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der DSL Bank, eine Niederlassung der DB Privat- und Firmenkundenbank AG – stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben den Marktplatz EUROPACE, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die Qualitypool GmbH stellt im Segment Kreditplattform kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Baufinanzierungsdarlehen, Bausparlösungen und Ratenkrediten, mittels EUROPACE zur Verfügung.

Die BAUFINEX GmbH, ein in 2018 gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen B2B-Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim Vertrieb von Konsumentenkrediten.

Segment Privatkunden

Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden befassen sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Produkten für private Wohnimmobilienfinanzierungen an Verbraucher. Hierfür ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Neben dem Vertrieb von Produkten der Immobilienfinanzierungen an Verbraucher bieten die Gesellschaften des Segments ihren Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an.

Das Kundeninteresse wird über das Internet geweckt, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinevergleiche, am Telefon und vor allem durch das Dr. Klein Fran-

chisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der EUROPACE und SmartInsurTech Plattformen jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produkthanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl. Für die Beratung von deutschen Kreditnehmern in Mallorca wurde zusätzlich die Tochtergesellschaft Dr. Klein Finance S.L.U. gegründet.

Segment Immobilienplattform (bis 30.06.2018 Institutionelle Kunden)

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien.

Schon seit 1954 ist die Marke Dr. Klein Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft. Dr. Klein Firmenkunden unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung in den kaufmännischen Feldern Finanzierung, Versicherung, Portfoliosteuerung und Digitalisierung.

Die 2018 erworbene FIO SYSTEMS GmbH bietet Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft mit folgendem Schwerpunkt: ERP, Vermietungsmanagement, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadensmanagement

Somit wird das Serviceangebot für die Wohnungswirtschaft ergänzt und deutlich digitaler gestaltet.

Außerdem bieten FIO Systems bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs.

Die ebenfalls 2018 erworbene Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der EUROPACE Plattform entsteht somit ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolien.

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart Insur-Tech AG eine voll integrierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebsservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die geschäftlichen Tätigkeiten der Hypoport-Gruppe fokussieren sich nahezu ausschließlich auf Deutschland. Folglich bezieht sich die untenstehende Analyse zur gesamtwirtschaftlichen Situation auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland als Teil der Euro-Zone.

Zwar haben sich in 2018 die Unsicherheiten innerhalb der traditionell stark exportorientierten deutschen Wirtschaft durch den ungeklärten Ablauf zum EU-Austritt der Briten (BREXIT), das Erstarren von populistischen bzw. EU-kritischen Parteien sowie durch den Handelskonflikt zwischen USA und der EU leicht erhöht, jedoch hat dieses allgemeine gesamtwirtschaftliche Umfeld lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit- und Immobiliensowie Versicherungswirtschaft in Deutschland, weist somit eine sehr autarke Entwicklung gegenüber der allgemeinen Konjunktorentwicklung auf (näherer Erläuterungen siehe Abschnitt „Branchenverlauf“). Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und der Wohnungswirtschaft.

In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt in 2018 etwas niedriger an als in 2017 (+2,2%), entwickelte sich mit +1,5% aber dennoch positiv gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die Bundesregierung gehen für 2019 je nach Einschätzung von einer weiteren positiven, wenn auch meist nicht mehr ganz so dynamischen Entwicklung von 1,0% bis 1,6% aus.

Die Inflationsrate im Euroraum betrug im Jahr 2017 1,5%. Im Zeitraum Januar bis April 2018 lag die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat auf einem niedrigeren Niveau zwischen 1,1% und 1,4% um danach im Zeitraum Mai bis November sprunghaft auf ein Niveau zwischen 1,9% bis 2,2% anzusteigen. Im Dezember 2018 sank die Inflationsrate deutlich auf 1,6%. Zwar lag die Inflationsra-

te in einigen Monaten 2018 leicht oberhalb der EZB-Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“, sank jedoch in den letzten beiden Monaten 2018 deutlich.

Branchenverlauf

Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien

Die Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien wird durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen für Wohnimmobilien,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Der erste Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, hat sich in den letzten Jahren als der dominierende Treiber für die Entwicklung des Finanzierungsmarktes für Wohnimmobilien in Deutschland erwiesen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen (ohne Wohnheime) im Zeitraum Januar bis November 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum von 275.862 auf 279.858 und damit lediglich um 1,4%.

Die den Baugenehmigungen naturgemäß nachfolgenden Auftragseingänge sind ebenfalls gestiegen. So erhöhte sich der Volumenindex (kalender- und saisonbereinigt, 2015=100) im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau von 117,1 in 2017 auf 121,8 in 2018. Die steigenden Preise für Wohnungsbau führten im gleichen Zeitraum zu einem überproportionalen Anstieg des Wertindex von 122,9 in 2017 auf 133,9 in 2018.

Für das Gesamtjahr 2018 schätzen der Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auf rund 300.000 Wohnungen. Diese Entwicklung würde einer Steigerung von rund 5% gegenüber 2017 entsprechen.

Somit erhöhte sich auf der Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes zwar das Niveau leicht. Die hohe Netto-Zuwanderung nach Deutschland und der jahrelang aufgestaute Nachfrageüberhang wurden durch diese immer noch sehr niedrigen Steigerungen jedoch nicht gemindert. Durch Nachfragetreiber wie beispielsweise Zuzug aus anderen europäischen Staaten nach Deutschland, dem Wunsch nach einem längerem selbstbestimmten Wohnen im Alter oder der steigenden Anzahl von Single-Haushalten war auch in 2018 die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren, weiter hoch.

Hinsichtlich des zweiten Faktors, Regularien, lässt sich festhalten, dass weiter zunehmende europäische und nationale Vorschriften den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland belasten. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren gezwungen, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden (z.B. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Basel III, Solvency II, MiFiD 2, IDD 2). Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger, als die Höhe der Finanzierungszinsen. Für die Marktentwicklung in der Produktgruppe Finanzierung und Beratung im Segment Immobilienplattform nehmen kleine Zinssprünge hingegen eine zentrale Stellung ein.

Der Dr. Klein Durchschnittszins¹ verharrte während der ersten fünf Monate 2018 in einem recht engen Korridor von 1,72% bis 1,76% um nach einem kurzen sprunghaften Anstieg im Juni 2018 auf 1,84% wieder auf ein niedrigeres Niveau von 1,63% bis 1,71% im Juli bis Dezember zurückzufallen. Damit ergab sich in 2018 insgesamt eher eine Seitwärtsbewegung des Zinsniveaus.

Aus dem Zusammenspiel der oben genannten Faktoren ergab laut Deutscher Bundesbank in 2018 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 4,8% auf 241 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 230 Mrd. €. In 2017 und 2016 war dieser Wert noch um -2% bzw. -4% gegenüber dem jeweiligen Vorjahreszeitraum gesunken, weshalb die positive Marktentwicklung in 2018 als Normalisierungseffekt interpretiert werden kann. Weitere Ausführungen zur erwarteten Branchenentwicklung, siehe Textabschnitt Prognosebericht.

Versicherungsmarkt

Für das Geschäftsjahr 2018 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Präminenvolumen) leicht um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen Verbandsmitglieder auf 202,2 Mrd. € (2017: 198,0 Mrd. €). Da Lebensversicherungsprodukte und private Krankenversicherung weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers litten, stiegen die Versicherungsprämien in 2018 mit 1,4% bzw. 1,7% nur ca. auf Inflationsniveau. Insgesamt wurden in 2018 für Lebensversicherungsprodukte 91,9 Mrd. Euro (2017: 90,7 Mrd. €) und für private Krankenversicherung 39,7 Mrd. € (2017: 39,1 Mrd. €)

¹ 150 TEUR Darlehenssumme, 2% Tilgung, 80% Beleihungsauslauf, 10 Jahre Zinsbindung

an Prämien erhoben. Die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen stieg mit 3,3 % von 68,3 Mrd. € auf 70,6 Mrd. € deutlich stärker an.

2. Ertragslage

	2018		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.663	90,9	5.911	94,9	-1.248
Sonstige betriebliche Erträge	468	9,1	316	5,1	152
Betriebsleistung	5.131	100,0	6.227	100,0	-1.096
Personalaufwand	-8.566	-166,9	-6.764	-108,6	-1.802
Planmäßige Abschreibungen	-301	-5,9	-98	-1,6	-203
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.257	-121,9	-4.587	-73,7	-1.670
Betriebsergebnis (EBIT)	-9.993	-194,8	-5.222	-83,8	-4.771
Finanzergebnis	28.459	554,6	22.675	364,1	5.784
Geschäftsergebnis (EBT)	18.466	359,8	17.453	280,3	1.013
Laufende Ertragsteuern	-3.850	-75,0	-2.738	-44,0	-1.112
Sonstige Steuern	-5	-0,1	-4	-0,1	-1
Latente Steuern	-586	-11,4	-420	-6,7	-166
Jahresüberschuss	14.025	273,2	14.291	229,5	-266

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns um rund 21% von 5,9 Mio. € auf 4,7 Mio. € reduziert. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der zum Anfang des Geschäftsjahres erfolgten Umstellung zu einer verursachungsgerechteren internen Leistungsverrechnung. Vor diesem Hintergrund trat der prognostizierte prozentual leicht zweistellige Umsatzrückgang nicht ein.

Das Geschäftsergebnis der Hypoport AG wird im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen geprägt. Insgesamt erhöhte sich das Finanzergebnis um 5,8 Mio. € auf 28,5 Mio. €. Dabei betragen die Erträge aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen 28,7 Mio. € (Vorjahr: 22,7 Mio. €). Insgesamt konnte das prognostizierte prozentual niedrige zweistellige Geschäftsergebniswachstum nicht erreicht werden, insbesondere durch höhere Personalaufwendungen als erwartet. Das Geschäftsergebnis (EBT) bewegt sich mit 18,5 Mio. € rund 6% über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 17,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 87 auf 104 Mitarbeiter, bedingt durch Neueinstellungen und Gehaltserhöhungen, um 1,8 Mio. € auf 8,6 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 145 T€ (Vorjahr: 20 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 78 T€ (Vorjahr: 65 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.763	1.396	367
Vertriebsaufwendungen	319	309	10
Verwaltungsaufwendungen	3.083	2.205	878
Sonstige Personalaufwendungen	792	448	344
Sonstige Aufwendungen	300	229	71
	6.257	4.587	1.670

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 998 T€ (Vorjahr: 683 T€) und Mietnebenkosten von 438 T€ (Vorjahr: 404 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 288 T€ (Vorjahr: 293 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.135 T€ (Vorjahr: 757 T€) und IT-Aufwendungen von 763 T€ (Vorjahr: 326 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 374 T€ (Vorjahr: 261 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Finanzerträge			
Erträge aus Beteiligungen	4.999	4.007	992
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	23.695	18.677	5.018
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	943	384	559
	29.637	23.068	6.569
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.115	393	722
Abschreibungen auf Finanzanlagen	63	0	63
	1.178	393	785
	28.459	22.675	5.784

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 4.952 T€.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 23.000 T€), der Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 287 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 486 T€), der DR. KLEIN Firmenkunden AG (Ertrag: 4.824 T€), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 3.372 T€), Europace AG (Ertrag: 253 T€) sowie mit der Hypoport InsurTech GmbH (Verlust: 4.020 T€), Hypservice GmbH (Verlust: 2.924 T€), Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 185 T€), GENOPACE GmbH (Verlust: 1.088 T€), Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck (Verlust: 54 T€), Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH (Verlust: 2 T€) und Hypoport Invest GmbH (Verlust: 254 T€).

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2018 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

VERMÖGEN	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	298	0,1	370	0,4	-72
Sachanlagen	288	0,1	277	0,3	11
Finanzanlagen	180.999	78,5	54.248	57,3	126.751
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	181.585	78,7	54.895	57,9	126.690
Kundenforderungen	0	0,0	4	0,0	-4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	46.149	20,0	38.307	40,4	7.842
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.130	0,5	146	0,2	984
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	603	0,3	414	0,4	189
Flüssige Mittel	1.205	0,5	1.108	1,2	97
Kurzfristig gebundenes Vermögen	49.087	21,3	39.979	42,1	9.108
Vermögen insgesamt	230.672	100,0	94.874	100,0	135.798
KAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	6.493	2,8	6.195	6,5	298
Eigene Anteile	-245	-0,1	-249	-0,3	4
Kapitalrücklage	50.677	22,0	2.905	3,1	47.772
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	80.967	35,1	66.912	70,5	14.055
Eigenkapital	137.899	59,8	75.770	79,9	62.129
Mittel- und langfristige Bankschulden	68.600	29,7	12.416	13,1	56.184
Passive latente Steuern	1.286	0,6	700	0,7	586
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	69.886	30,3	13.116	13,8	56.770
Kurzfristige Rückstellungen	2.852	1,2	1.938	2,0	914
Kurzfristige Bankschulden	9.648	4,2	2.901	3,0	6.747
Lieferantenschulden	305	0,1	131	0,1	174
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	9.831	4,3	764	0,8	9.067
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	251	0,1	254	0,3	-3
Kurzfristiges Fremdkapital	22.887	9,9	5.988	6,3	16.899
Kapital insgesamt	230.672	100,0	94.874	100,0	135.798

Bei einer um 135,8 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich teilweise deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 126,7 Mio. €. Die Zunahme der Finanzanlagen betrifft hauptsächlich den Erwerb der FIO Systems AG, Leipzig, zu einem Kaufpreis in Höhe von 71,2 Mio. € und die Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 51,2 Mio. €.

Der Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens um 9,1 Mio. € (23%) betrifft im Wesentlichen gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 7,8 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 62,1 Mio. € (82%) hauptsächlich durch die Ausgabe von neuen Stückaktien der Hypoport AG mit 46,9 Mio. € und den Jahresüberschuss mit 14,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verringerte sich aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 79,9% auf 59,8%.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um 16,9 Mio. € (282%) betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 9,1 Mio. € und die kurzfristigen Bankschulden mit 6,7 Mio. €.

Der Anstieg der gesamten Bankschulden um 62,9 Mio. € auf 78,2 Mio. € resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von zehn Bankdarlehen in Höhe von 7,2 Mio. € und der Aufnahme von fünf Darlehen in Höhe von 70,0 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	22.887	5.988	16.899
Flüssige Mittel	1.205	1.108	97
	21.682	4.880	16.802
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	47.882	38.871	9.011
Überdeckung	26.200	33.991	-7.791

Das Deckungsverhältnis von mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerten und mittel- und langfristigem Kapital zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	181.585	54.895	126.690
Eigenkapital	137.899	75.770	62.129
	43.686	-20.875	64.561
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	69.886	13.116	56.770
Überdeckung	26.200	33.991	-7.791

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 22,9 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) sind zu 214% (Vorjahr: 668%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 76% (Vorjahr: 138%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	75,9 : 100	138,0 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	114,4 : 100	161,9 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	78,7 : 100	57,9 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	59,8 : 100	79,9 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	148,6 : 100	396,6 : 100

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die nachstehende Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung des neuen DRS 21 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit).

	2018 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-9.993	-5.222
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	301	98
Zunahme der Rückstellungen	230	-147
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	1.014	-866
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	82	2
Ertragsteueraufwand	-7.065	-5.965
Auszahlungen für Ertragsteuern	3.215	3.227
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.005	-12.934
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.979	-2.354
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.242	-24.161
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-240	-464
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	603	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-80.282	-3.073
Erhaltene Zinsen	943	384
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	22.684	19.553
Mittelab- / zufluss aus der Investitionstätigkeit	-56.292	16.400
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	70.000	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-7.224	-5.150
Gezahlte Zinsen	-1.145	-393
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	61.631	4.457
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	97	-3.304
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.108	4.412
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.205	1.108

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 61,6 Mio. € konnte die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5,2 Mio. € und aus der Investiti-

onsttigkeit von 56,3 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2018 um 0,1 Mio. € auf 1,2 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Die Gesellschaft verfügt gemeinsam mit drei Tochterunternehmen über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 1.432 T€.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 8.809 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.090 T€ innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 5.623 T€ und 1.096 T€ nach mehr als 5 Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

Die Geschäftsentwicklung der Hypoport AG war insgesamt zufriedenstellend. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil entwickelt. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres.

5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2018 waren der Erwerb der FIO Systems AG (SaaS-Anbieter für die Immobilienwirtschaft), die Aufstockung der Beteiligung an der finconomy AG und die Neugründungen der BAUFINEX GmbH (B2B-Marktplatz für Finanzierungen).

Zusätzliche Investitionen betrafen im Berichtszeitraum Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow als auch durch Darlehnsaufnahmen finanziert.

6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 245.406 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2018 von ca. 36 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

Ein nur im geringen Maß in unseren Tochtergesellschaften bilanzierter Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen für die z. B. Abwicklung von Finanzierungstransaktionen oder die Verwaltung von Versicherungsbeständen dar.

Die Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können. Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Segment Kreditplattform stellen die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. und EUROPACE AG mehreren tausend Finanzierungsberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf dem Marktplatz und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE-Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

Des Weiteren verfügt die Tochtergesellschaft Dr. Klein im Segment Privatkunden über eine positiv besetzte Marke mit zunehmender Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig Testsieger in den Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die zunehmende Anzahl regionaler Franchisenehmer und Berater sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Viele neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

7. Mitarbeiter

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter hat sich deutlich um 20% auf 104 Mitarbeiter (2017: 87 Mitarbeiter) erhöht. Gegenüber dem Jahresende 2017 hat sich die Zahl der Beschäftigten um 14% auf 106 Mitarbeiter (31.12.2017: 93 Mitarbeiter) erhöht.

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den

entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport AG. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

Hierfür hat Hypoport vier Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe definiert, nach denen die Hypoport-Unternehmen ausrichten:

- Wir arbeiten gemeinsam miteinander!
- Wir führen gemeinsam!
- Wir lernen und entwickeln uns bewusst weiter!
- Wir organisieren uns dezentral und autonom!

Die Prinzipien sorgen dafür, dass jeder einzelne Hypoport-Mitarbeiter darauf achtet und danach handelt, dass das Teamklima intakt ist und bleibt, der Mitarbeiter eigenverantwortlich Führungsaufgaben übernimmt und durch Lernen und Vernetzen sich persönlich weiterentwickelt. Zudem fördert die dezentrale Organisation eine optimale Ausrichtung auf die Bedürfnisse der einzelnen Hypoport-Unternehmen und ihrer Kunden.

Hypoport setzt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Leistungsorientierung und des unternehmerischen Denkens ihrer Mitarbeiter ein. Mit den sogenannten Development- und Performance-Dialogen wird zweimal im Jahr ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt. Durch nachhaltige Gesundheits- und Präventionsmodelle sowie mit attraktiven Freizeit- und Sportangeboten schafft Hypoport optimale Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dazu bietet Hypoport zahlreiche individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle mit Home-Office-Lösungen, Kinderbetreuung an einigen Standorten sowie individuelle Wiedereinstiegslösungen nach der Elternzeit. Die Aktivitäten der Hypoport AG im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

8. Marketing

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden

ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

9. Vergütungsbericht

Die Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Roland Adams und Dieter Pfeiffenberger angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen vom Aufsichtsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und seine persönliche Leistung. Daneben werden die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die sonst in der Gesellschaft und anderen deutschen Unternehmen gilt, einbezogen. Außerdem wird die Vergütung so bemessen, dass sie am Markt für hochqualifizierte Führungskräfte wettbewerbsfähig ist.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestaltung eines Dienstwagens und Krankenversicherungsleistungen.

Die Anpassung der Grundgehaltsänderung und der Höhe der variablen Jahresvergütung erfolgt jährlich auf Basis von KonzernEBIT, 3JahresEBIT, 3JahresEBITDelta und EBITVeränderung. Das KonzernEBIT entspricht dem EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns vor Aufwendungen für die variable Jahresvergütung für Mitglieder des Vorstands der Hypoport AG. Das 3JahresEBIT entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der drei dem abgeschlossenen Geschäftsjahr vorausgegangenen Geschäftsjahre. Es beträgt stets mindestens 5,0 Mio. €. Das 3JahresEBITDelta entspricht der Hälfte der prozentualen Veränderung des 3JahresEBIT gegenüber dem 3JahresEBIT des Vorjahrs. Die EBITVeränderung entspricht dem KonzernEBIT reduziert um das 3JahresEBIT.

Das Grundgehalt wird jährlich um das 3JahresEBITDelta erhöht oder reduziert. Es beträgt stets mindestens 204.000,00 Euro.

Die Höhe der variablen Jahresvergütung entspricht einem prozentualen Anteil („Bonussatz“) an der EBITVeränderung.

Der Bonussatz für das folgende Jahr wird jährlich entgegengesetzt zum 3JahresEBITDelta erhöht oder verringert. Die Höhe der Veränderung entspricht dem Prozentsatz des 3JahresEBITDelta vom Bonussatz.

Die variable Jahresvergütung ist auf die Höhe des Grundgehalts des abgelaufenen Geschäftsjahres begrenzt.

Die Veränderungen des Grundgehalts und der Jahresabschlussvergütung werden auf Basis des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat festgelegt. Änderungen finden jeweils rückwirkend zum 1. Januar statt.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2018 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Anstellungsverträge sämtlicher Vorstandsmitglieder sehen jeweils ein zweijähriges, nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor. Während der Laufzeit des Wettbewerbsverbotes zahlt die Hypoport AG eine jährliche Entschädigung in Höhe der Hälfte der durchschnittlich in den letzten drei Jahren regelmäßig bezogenen vertraglichen Entgeltleistungen. Darüber hinaus bestehen zwischen der Gesellschaft bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften und einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Vorstandsmitglieder. Es wurde ein Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

Mit keinem der Vorstandsmitglieder sind Pensions- und Rentenzahlungen vereinbart. Die Gesellschaft zahlt Herrn Ronald Slabke für eine Direktversicherung jährlich einen Betrag von 1 T€. Herr Hans Peter Trampe verzichtet auf einen Dienstwagen, dafür zahlt ihm das Unternehmen für eine private Rentenversicherung jährlich einen Betrag von 18 T€. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 betragen insgesamt 1.824 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ronald Slabke	485	425	96	96	23	23	604	544
Hans Peter Trampe	485	425	96	96	22	22	603	543
Stephan Gawarecki	485	425	96	96	36	46	617	567
Insgesamt	1.455	1.275	288	288	81	91	1.824	1.654

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2018 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren

Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010			
	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018	Zielwert 2017	Zielwert 2018	Minimalwert 2018	Maximalwert 2018
Festvergütung	425	485	485	485	425	485	485	485	425	485	485	485
Nebenleistungen	23	23	23	23	22	22	22	22	46	36	36	36
Summe	448	508	508	508	447	507	507	507	471	521	521	521
Variable Vergütung	96	96	0	485	96	96	0	485	96	96	0	485
Gesamtvergütung	544	604	508	993	543	603	507	992	567	617	521	1.006

Zufluss in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	485	425	485	425	485	425
Nebenleistungen	23	23	22	22	36	46
Summe	508	448	507	447	521	471
Variable Vergütung	96	311	96	311	96	311
Gesamtvergütung	604	759	603	758	617	782

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 geändert. und besteht aus den folgenden Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie dem Ersatz der Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die feste Vergütung pro rata temporis entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 betragen insgesamt 184 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in T€	Festvergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	80	80	1	1	81	81
Roland Adams	60	60	2	2	62	62
Dieter Pfeiffenberger ¹⁾	27	0	0	0	27	0
Christian Schröder ²⁾	13	40	1	1	14	41
Insgesamt	180	180	4	4	184	184

1) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 wurde Herr Dieter Pfeiffenberger in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt.

2) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 trat Herr Christian Schröder als Aufsichtsratsmitglied der Hypoport AG zurück.

10. Übernahmerechtliche Angaben

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.493.376,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.493.376 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,63% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keinerlei Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Soweit Arbeitnehmer der Hypoport AG am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 5 Abs. 2 der Satzung bestellt. Der Vorstand besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen; die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, wird das Mitglied nach § 85 AktG in dringenden Fällen auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich bestellt.

Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung und ist nach § 16 der Satzung soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 11. Juni 2020. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vor-

stands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Im Februar 2018 hat die Hypoport AG mit einer Bank einen Kreditvertrag vereinbart, der ein Kündigungsrecht der Darlehensgeber für den Fall vorsieht, dass eine oder mehrere Personen die Kontrolle über die Hypoport AG erlangen oder über mehr als 30% des ausgegebenen Kapitals der Gesellschaft verfügen und eine Einigung über die Fortsetzung zu gegebenenfalls veränderten Konditionen nicht erzielt werden kann.

Die Vereinbarung eines derartigen Rechts ist marktüblich. Die Ausübung dieses Rechts aus dem oben genannten Vertrag im Falle eines Kontrollwechsels, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, könnte minimale Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen der Hypoport AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

11. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport AG hat die nach § 289f Abs. 1 und § 315b Abs. 1 vorgeschriebenen Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) dauerhaft zugänglich gemacht.

II. Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken verbunden. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Diese Gefahr kann durch interne oder externe Faktoren ausgelöst werden. Die Risikopolitik der Hypoport AG orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern. Wir sehen Risiko- und Chancenmanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen rechtzeitig zu nutzen und die Risiken, die

daraus erwachsen, so früh wie möglich zu identifizieren sowie verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Die Risiken werden dezentral konzernweit in den einzelnen Organisationseinheiten identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem des Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt Hypoport's interner Überwachung ist eine sinnvolle, undurchlässige Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden regelmäßig auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen stellt die Konzern-Revision durch Prüfungen im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Systems sicher.

Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Aufsichtsrats der Hypoport AG. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die Hypoport-Gruppe den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Das Datenschutzteam, aber auch regelmäßige Prüfungen durch Partner und den TÜV SÜD, stellen ein hohes Datenschutzniveau sicher. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die

Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

Controlling und Steuerungssystem

Ein effizienter Controllingprozess unterstützt die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken sowie der Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken und Chancen im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Bereichsebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln Hypoport. Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit wiederum überprüft. Das Berichtswesen ermöglicht eine angemessene Überwachung solcher Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit.

Frühwarnsysteme

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen die Hypoport-Gruppe ausgesetzt sind, sind nachfolgend diejenigen Risikofelder dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

2. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das Hypoport-Geschäftsumfeld wird durch Veränderungen in den ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wir beobachten daher fortwährend die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir uns bewegen. Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um die bevorstehenden Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können sowie die strategische und operative Ausrichtung vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen entsprechend anzupassen.

Angesichts der besonderen Risiken aus der nach wie vor unsicheren konjunkturellen Entwicklung im Zuge der Staatsschuldenkrise wirkt die Verteilung der Geschäftstätigkeit auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte zumindest in einzelnen Teilmärkten tendenziell risikomindernd.

3. Branchen- und Umfeldrisiken

Branchentypische Risiken für die Hypoport-Gruppe ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit Veränderungen der Märkte für Wohnen, Finanzierungen und Versicherungen. Dabei spielen steuer- und sozialpolitische Rahmenbedingungen, Einflüsse des Kapitalmarktes und regulatorische Anforderungen an die Vermittler-tätigkeit eine wesentliche Rolle.

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist weiterhin eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs in einer Wachstumsphase. Die Kaufpreise steigen durch einen enormen Nachfrageüberhang sowohl nach gehobenem, als auch nach einfachem Wohnraum in den Ballungszentren. Die Wohnungsbautätigkeit nimmt – über mehrere Jahre betrachtet – im gesamten Bundesgebiet systematisch leicht zu. Steigende Mieten verstärken den Trend zur eigenen Immobilie. Diese Entwicklungen erhöhen im Mehrjahrestrend das Volumen in der Immobilienfinanzierung, wovon Hypoport auch weiterhin profitieren wird.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2019 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 700 Versicherungen, Banken und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert die Hypoport-Gruppe Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkte bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmittel und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist die Hypoport-Gruppe im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Die immer wiederkehrende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Anlegerschutzes verfolgen, beobachtet die Hypoport-Gruppe laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

Ebenfalls zugenommen hat der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Eine transparente Vertragsgestaltung, eine wettbewerbsfähige Vergütung, die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns eine sehr gute Marktposition.

Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen.

Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

4. Operative Risiken

Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der Plattformen würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktionsbasierenden Geschäftsmodellen unserer Tochtergesellschaften führen, sondern würde die Arbeit unseres Finanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport AG als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine gruppenweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Gruppenspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände der Hypoport-Gruppe. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme der Hypoport-Gruppe durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security geschützt.

Um die Leistungsfähigkeit unserer IT-Systeme zu gewährleisten, werden jährlich erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur und IT-Anwendungssysteme getätigt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Die Hypoport-Gruppe führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Qualitativ hochstehende Aus- und Weiterbildungsangebote, interessante Karriereperspektiven, angemessene Sozialleistungen und attraktive Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Die Hypoport-Gruppe vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammenge-

stellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet die Hypoport-Gruppe mit der kontinuierlichen Überprüfung seines Produktportfolios. Zudem haben wir im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellt Hypoport sicher, dass die operativen Risiken der Gruppe abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

5. Finanzrisiken

Die Hypoport AG ist als mittelständisches Unternehmen einer Vielzahl von Finanzrisiken ausgesetzt. Durch das starke Wachstum steigt der Kapitalbedarf der Gesellschaft stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit mit den Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen zur Stärkung der Finanzkraft und der Senkung von Finanzrisiken bei.

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält die Hypoport AG Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entsprechenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit. Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die Liquiditätssteuerung ist eine Kernfunktion des Bereichs Konzernfinanzen. Zur Liquiditätssteuerung und zur Anlage von Liquiditätsüberschüssen betreibt die Hypoport-Gruppe ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt die Hypoport-Gruppe über Kreditlinien der Partnerbanken.

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows der Hypoport-Gruppe. In den Controllingbereichen werden die Auswirkungen potenzieller Veränderungen der geltenden Provisionsmodelle sowie der regulatorischen und steuergesetzlichen Rahmenbedingungen auf die vermittelten Produkte laufend analysiert.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zuverlässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport-Gruppe bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Die Hypoport-Gruppe begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

Für Stornorisiken aus dem Versicherungsgeschäft sorgt die Hypoport-Gruppe durch entsprechende Stornoreserveeinbehalte bei den Vermittlern und Stornorückstellungen vor. Deren Höhe bemisst sich an dem im Haftungszeitraum zugeflossenen Provisionsaufkommen sowie den zu erwartenden Provisionsforderungen.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist.

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Konzernplanung über alle Segmente. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

6. Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage.

Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlich-regulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Geschäftsmodells werden durch ein umfassendes zentrales und dezentrales Controlling laufend analysiert und gesteuert. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt. Mit diesem System ist sichergestellt, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Firmenkunden sind ein wesentlicher Kern des Hypoport-Gruppen Geschäftsmodells. Eine breite Angebotspalette ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung einer am Kundenbedarf orientierten Beratung. Das Risiko des Verlusts der operativen Unabhängigkeit durch die Umsatzdominanz eines Produkthanbieters überwacht die Hypoport-Gruppe durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

7. Sonstige Risiken

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, der Hypoport-Gruppe oder einer oder mehrerer operativer Einheiten bei Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern oder der Öffentlichkeit erwächst. Wir sind insbesondere der Gefahr ausgesetzt, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion oder eine Geschäftspraxis, an der ein Kunde beteiligt ist, das öffentliche Vertrauen in unseren Konzern negativ beeinflusst wird. Wir minimieren potenzielle Beratungsrisiken durch die Sicherstellung einer fortlaufend hohen Beraterqualität, die wir unter anderem durch IT-gestützte Beratungstools sicherstellen. Eine umfassende Dokumentation der Beratungsgespräche sowie strenge Auswahlkriterien für die Aufnahme neuer Produktgeber und Produkte unterstützen diese Zielsetzung.

Rechtliche Risiken begrenzt die Hypoport-Gruppe durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen Vorstand und Geschäftsführungen bei unternehmenspolitischen Entscheidungen.

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gruppe. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Überein-

stimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

Die Geschäfte von Dienstleistungsunternehmen wie der Hypoport-Gruppe belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit der Hypoport-Gruppe bestehen nicht.

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Risiken, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse können negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport-Gruppe beeinträchtigen.

8. Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagements und dessen Umsetzung werden auch durch externe Prüfer und durch die Interne Revision turnusmäßig überprüft. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Der Anstieg der Anzahl der Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell, der Wegfall wichtiger Produktanbieter und das langfristige Niedrigzinsniveau sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 4,2 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport AG haben könnten.

9. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Im Folgenden ist die nach § 289 Abs. 4 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess dargestellt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Es gibt bei der Gesellschaft bzw. dem Konzern eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen über die Gesellschaft zentral gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.

Zur Vermeidung von dolosen Handlungen und Missbrauch sind die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

Durch die Beschäftigung von hochqualifiziertem Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting und Finance gewährleistet Hypoport die konsequente Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

Die Integrität und Verantwortlichkeit in Bezug auf Finanzen und Finanzberichterstattung werden durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt.

Ein adäquates Richtlinienwesen (z.B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Ergänzend stehen Prozessbeschreibungen sowie diverse Checklisten zur Verfügung.

Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.

Zielgerichtete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen führen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund.

Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, z.B. durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt, z.B. im Rahmen von Zahlungsläufen.

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind geeignete Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte begründen eine vollständige und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem stellt sicher, dass Buchungsbelege auf rechnerische und sachliche Richtigkeit geprüft werden.

Alle wesentlichen Einzelabschlüsse von Konzerngesellschaften, die Eingang in die Konzernkonsolidierung finden, unterliegen grundsätzlich mindestens einmal jährlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer.

Die Pflege und laufende Fortentwicklung des Konzernreportingsystems sowie die laufende Kontaktpflege zu den Finanzvorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs gemäß den Vorschriften von HGB, AktG und WpHG erfolgt auf Quartalsbasis.

Durch den Bereich Finance, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance durchgeführt.

Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft und unterliegen einer anlassbezogenen (prozessunabhängigen) internen Revision.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt.

Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Ver-

wendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme im Rechnungslegungsprozess auf zentraler Ebene und führen regelmäßige Systemsicherungen durch, um Datenverluste und Systemausfälle möglichst zu vermeiden.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken sowie gegebenenfalls das frühzeitige Einleiten entsprechender Gegenmaßnahmen. Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale oben beschrieben sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst, als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der Rechnungs-

legung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip), der systematischen Kontrollen durch die Revision und externer Prüfungen sowie eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement gewährleisten eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport AG sowie im Hypoport-Konzern einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, internationalen Rechnungslegungsstandards und konzerninternen Richtlinien erfolgt. Ferner wird damit sichergestellt, dass Geschäftsvorfälle konzernweit einheitlich und zutreffend im Rahmen der Rechnungslegungspublizität erfasst, ausgewiesen und bewertet werden und dem Publikum dadurch zutreffende und verlässliche Informationen vollständig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

10. Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Hypoport-Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, so dass auch die konzernweite Anwendung der eingesetzten Systeme nicht die absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Hypoport AG einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

11. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unser Geschäft bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen in unseren Produktfeldern und identifizieren operative Chancen.

Unsere schlanken Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der Markt für Wohnen wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland, der Trend zu kleinen Haushalten und die erwartete Nettoimmigration in den Folgejahren führen auch künftig unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage. Insgesamt fehlen laut dem Branchenverband GdW in 2018 1,1 und 1,9 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen und langwieriger Genehmigungsverfahren ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage in den Metropolregionen so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei dem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit um rund 5% noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten bestens aufgestellt, um vom Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen und unseren umfangreichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns in Zukunft gelingen, die Produktivität unserer Berater zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

Die Bedeutung von innovativen, professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen. Hierbei steigt für alle Marktteilnehmer die Komplexität des erfolgreichen Vertriebs von Finanzdienstleistungen, was automatisierte, technologisch unterlegte Unterstützung, wie wir diese durch die EUROPACE- und SmartInsur-Plattform anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche mit dem Ziel der Stabilisierung des Finanzsystems und der Steigerung des Anlegerschutzes eröffnen uns die Chance zu Akquisitionen und damit zu externem Wachstum. Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die ein-

geführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unserer qualitativ hochwertigen Beratung und unserer Unabhängigkeit verfügen wir über eine sehr gute Marktposition.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedenen Blickwinkeln des Unternehmens prüft Hypoport den Markt auf potenzielle Akquisitionsziele, unter anderem im Bereich der FinTech-, PropTech- oder InsurTech-Unternehmen. Im Falle einer Akquisition können hieraus Chancen erwachsen, die das Umsatzpotenzial erhöhen.

Die dargestellten Chancen und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten zu einer positiven Abweichung von den in unserer Prognose gemachten Angaben führen.

III. Prognosebericht

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliche Situation“ erläutert haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. Inflationsrate, haben neben branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und Wohnungswirtschaft.

Allgemeine Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt Deutschlands und dem Zinsniveau bzw. Inflationsrate innerhalb der Euro-Zone unterliegen aufgrund der aktuell schwer vorhersehbaren US-Wirtschaftspolitik, dem unklaren Ablauf des BREXIT sowie geopolitischen Konflikten gewissen Unsicherheiten, dennoch gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und die Bundesregierung je nach Einschätzung von einer weiteren positiven Entwicklung von 1,0% bis 1,6 % aus.

Bezüglich einer Zinserhöhung rechnet die Hypoport-Gruppe nicht mit einer kurzfristigen Entscheidung der EZB hierzu. Grund ist die weithin unter der EZB-Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ liegende Inflation zum Jahresende 2018. Da die EZB zudem bekanntgegeben hat, dass sie beabsichtigt den Leitzins bis mindestens zum Sommer 2019 auf dem aktuellem Niveau zu halten, erscheint eine Leitzinserhöhung bis Herbst 2019 weiterhin als unwahrscheinlich. Auch das angekündigte Ende der Anleihekäufe durch die EZB zum Dezember 2018 wird aufgrund

seiner schrittweisen Umsetzung und Wiederanlage der erhaltenen Tilgungszahlungen an dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld voraussichtlich keine sprunghaften Veränderungen herbeiführen, könnte jedoch mittelfristig zu einer schrittweisen Erhöhung des langfristigen Zinsniveaus führen. Die weitere Inflationsentwicklung und personelle Besetzung der EZB Gremien im weiteren Verlauf 2019 bleibt abzuwarten und dürfte einen großen Einfluss auf die Entscheidung hinsichtlich möglicher Zinsveränderungen ab Herbst 2019 haben.

Die branchenspezifischen Parameter des Finanzierungswirtschaft für Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft haben sich in 2018 leicht positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenumfeld“). Die beiden entscheidenden Kennziffern für die Geschäftstätigkeiten von Hypoport innerhalb dieser Märkte sind das Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen und die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Präminenvolumen).

Für 2019 erwartet die Hypoport-Gruppe moderate Steigerung des Prämienvolumens in der Versicherungswirtschaft. Diese Erwartung basiert auf der Annahme einer relativ konstanten Gesamtanzahl an Versicherungsverträgen in Deutschland kombiniert mit leicht steigenden Prämien für die jeweiligen Einzelverträge.

Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen erwartet die Hypoport-Gruppe für 2019 eher ein Marktvolumen auf Vorjahresniveau. Das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen ergibt sich durch die beiden Faktoren Anzahl der zu finanzierenden Objekte und Preis der Einzelobjekte.

Während aufgrund des weiter anschwellenden Nachfrageüberhangs (vgl. Textabschnitt „Branchenumfeld“) die Preise für Wohnimmobilien insbesondere in den Großstädten und Ballungszentren auch 2019 weiter steigen dürften, gestaltet sich der Faktor Anzahl der zu finanzierenden Objekte heterogener. Zwar steigen die Baufertigstellungen seit einigen Jahren wieder leicht an und dürfte auch 2019 leicht steigen, was tendenziell zu einer höheren Anzahl an zu finanzierenden Objekten führt. Jedoch dürfte gleichzeitig die Anzahl der zum Verkauf angebotenen Bestandsobjekte weiter abnehmen. Gründe hierfür sind hauptsächlich die deutlich angestiegenen Mieten und die hohen Nebenkosten beim Neukauf einer Wohnung, welche dazu führen, dass Bestandsimmobilien trotz unwirtschaftlicher Nutzung wegen zu hoher Quadratmeterzahl nicht zum Verkauf angeboten werden. Somit werden nach Einschätzung von Hypoport in 2019 bei steigenden Einzelpreisen weniger Objekt zum Verkauf angeboten werden. Diese beiden gegenläufigen Faktoren führen eher zu einer Seitwärtsentwicklung des gesamten Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen in Deutschland.

Diese erwartete Seitwärtsentwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen und die erwartete lediglich moderate Steigerung des Prämienvolumens in der Versicherungswirtschaft setzen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe weiter unter Druck, ihre Geschäftsprozesse zu optimieren und Kosten einzusparen. Zusätzlich erhöhen gesetzliche Vorgaben den administrativen Aufwand für die Marktteilnehmer im operativem Marktumfeld der Hypoport-Gruppe der Kredit-, Immobilien- und Versicherungs-wirtschaft. Es besteht somit eine hohe Nachfrage nach den von Hypoport offerierten Produkten und Dienstleistungen für Digitalisierung, um weitere Effizienzsteigerungen und Kostenreduzierungen zu erlangen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für die Geschäftstätigkeit der Hypoport AG und ihren Töchtergesellschaften festhalten, dass trotz bestehender globaler Unsicherheiten, die Marktchancen weiterhin positiv zu bewerten sind. Für die vier Segmente heißt das im Einzelnen:

Das Segment Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE, wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Auch die Entwicklung der ungebundenen Vermittler auf EUROPACE wird für 2019 positiv erwartet. Darüber hinaus sollen neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Hier werden insbesondere die Synergien mit den beiden Produktgruppen SaaS und Immobilienbewertung des Segments Immobilienplattform einen positiven Beitrag leisten. Für das Segment Kreditplattform werden somit in 2019 deutliche Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das Segment Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen durch einen freien Berater dürfte auch in 2019 anhalten. Die Vorteile einer Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegen hierbei auf der Hand und werden von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfragen der Verbraucher gerecht werden zu können. Für das Segment Privatkunden werden in 2019 weitere Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das Segment Immobilienplattform bündelt seit Sommer 2018 alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Die Produktgruppe Vermittlung & Beratung ist aufgrund der traditionell hohen

Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die klassischerweise sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche schwer steuerbar sind und eine hohe Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die Produktbereiche (SaaS) und Immobilienbewertung für das Geschäftsjahr 2019 ist positiv. Durch die hohen Synergien zwischen diesen beiden Produktgruppen und dem Segment Kreditplattform besteht ein hohes Potenzial für eine langfristige positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung, welche sich voraussichtlich bereits in 2019 zeigen dürfte.

Das Segment Versicherungsplattform strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an. Bei der Entwicklung und dem Ausbau der Plattform haben sich 2018 noch Anlaufverluste ergeben. Für 2019 erwarten wir weitere Umsatzsteigerungen und eine Verbesserung des Ergebnisses.

Das Wachstum der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport AG zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses führen. Unter den Annahmen, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft, also den operativen Märkten der Tochtergesellschaften, kommt, gehen wir im nächsten Jahr von einem prozentual zweistelligen Umsatzwachstum und einem prozentual zweistelligen Geschäftsergebniswachstum aus.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport AG und seiner Tochtergesellschaften sowie wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Berlin, 8. März 2019

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe