

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum
31. Dezember 2020
der
Hypoport SE
Lübeck

HYPOPORT SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)
 Eingetragen beim Amtsgericht Lübeck im Handelsregister B unter der Nummer 19859
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Bilanz

A K T I V A	31.12.2020		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2020		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Ausgegebenes Kapital			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		486.460,50	493	1. Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00		6.493
II. Sachanlagen				2. Eigene Anteile	193.896,00	6.299.480,00	241
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	59.842,00		0	II. Kapitalrücklage		65.773.387,84	51.111
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.183.969,00		681	III. Gewinnrücklagen			
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.243.811,00	686	Gesetzliche Rücklage		7.102,36	7
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn		111.026.857,89	93.301
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.767.231,51		107.147			183.106.828,09	150.671
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	126.323.461,06		98.738	B. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Beteiligungen	3.975.932,91		5.580	1. Steuerrückstellungen	1.843.447,30		1.918
4. Genossenschaftsanteile	250,00		0	2. Sonstige Rückstellungen	2.346.005,14		1.858
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	239.066.875,48	0			4.189.452,44	3.776
		243.797.146,98	213.325	C. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.008.332,00		90.869
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	459.824,92		606
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.387,62		0	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.459.424,36		17.842
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.347.585,57		51.525	4. Sonstige Verbindlichkeiten	865.054,38		195
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.280.464,13		1.238	- davon aus Steuern: EUR 858.505,27 (Vorjahr: TEUR 192) -			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	618.972,47	65.279.409,79	570	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.327.553,68	1.131			122.792.635,66	109.512
		70.606.963,47	54.464	D. PASSIVE LATENTE STEUERN		4.619.288,55	4.012
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		304.094,29	182				
		314.708.204,74	267.971			314.708.204,74	267.971

HYPOPORT SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse	18.160.949,83		13.898
2. Sonstige betriebliche Erträge	824.084,20		378
3. Materialaufwand		18.985.034,03	14.276
4. Personalaufwand		6.748.873,69	5.000
a) Löhne und Gehälter	14.072.030,08		8.689
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	1.721.516,20		1.149
- davon für Altersversorgung: EUR 63.128,41 (Vorjahr: TEUR 46) -		15.793.546,28	9.838
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.143.107,55	517
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		16.051.161,61	11.375
7. Erträge aus Beteiligungen		8.479.729,73	5.698
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.479.729,73 (Vorjahr: TEUR 5.698) -			
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		39.755.038,58	38.297
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.630.499,35	1.208
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.630.499,35 (Vorjahr: TEUR 1.208) -			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		249.526,27	201
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 211.951,69 (Vorjahr: TEUR 159) -			
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		4.898.195,77	10.965
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.956.769,12	1.645
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 159.278,56 (Vorjahr: TEUR 89) -			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.222.129,03	8.045
- davon latente Steuern: EUR 607.650,31 (Vorjahr: TEUR 2.726) -			
14. Ergebnis nach Steuern		17.286.044,91	12.295
15. Sonstige Steuern		6.384,33	5
16. Jahresüberschuss		17.279.660,58	12.290
17. Gewinnvortrag		93.301.000,07	80.967
18. Verrechnung Kauf eigener Aktien		446.197,24	44
19. Bilanzgewinn		111.026.857,89	93.301

Hypoport SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen.

Die Hypoport SE ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert.

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE werden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der Jahres- und Konzernabschluss der Hypoport SE werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind ferner über die Internetseite des Unternehmens zugänglich.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer der grundstücksgleichen Rechte beträgt 98 Jahre. Die Nutzungsdauer der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt zwischen 3 und 13 Jahren. Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode.

Für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden im Fall von voraussichtlich dauernden Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert getätigt.

Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei dauerhafter Wertminderung bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit ihrem Nennwert abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet. Von dem Wahlrecht zur Verrechnung von gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurde Gebrauch gemacht.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport SE nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei steuerlichen Organgesellschaften bestehen, an denen die Hypoport SE als Gesellschafterin beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport SE von aktuell 31,0 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer erfasst. Im Falle einer Steuerentlastung wird nicht vom Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht. Sich ergebende Steuerbelastungen und –entlastungen werden in der Bilanz verrechnet angesetzt.

3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Anlagevermögen

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf das Anlagegitter (Anlage zum Anhang) verwiesen.

3.2 Finanzanlagen

Am 16. September 2020 gründete die Hypoport SE die Hypoport hub SE, Berlin. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 120 T€ und ist in 120.000 Stückaktien eingeteilt. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme von zentralen Verwaltungsdienstleistungen und die Erbringung von Beratungs- und Serviceleistungen für verbundenen Unternehmen der Hypoport-Gruppe oder für Dritte sowie von Rechts- und Steuerrechtsdienstleistungen, die nur für verbundene Unternehmen erbracht werden. Im Dezember 2020 wurden sämtliche Anteile an der Hypoport hub SE, Berlin, auf die Hypoport Holding GmbH, Berlin, übertragen.

Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Anteile an der Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien, asseQ GmbH, Lübeck, GENOPACE GmbH, Berlin, und Baufinex GmbH, Schwäbisch Hall, auf die Hypoport Holding

GmbH, Berlin, übertragen. Zudem wurden sämtliche Anteile an der Fundingport Sofia EOOD, Sofia, auf die Fundingport GmbH, Hamburg übertragen.

3.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Anteil von mindestens 5 % der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 und 11 b HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahresergebnis 2020 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2020 [T€]
AmexPool AG, Buggingen	49,997	321	3.334
asseQ GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	25
Basler Service GmbH, Bayreuth	70	1	31
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30	197	1.856
BAUFINEX Service GmbH ^{x)} , Berlin	50	0	25
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH ^{x)} , Bayreuth (ehemals: ASC Objekt GmbH, Bayreuth)	100	0	620
1blick GmbH ^{x)} , Heidelberg	100	0	-4.969
Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca, Spanien	100	-60	-319
Dr. Klein Wowi Finanz AG ^{x)} , Lübeck (ehemals DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck)	100	0	3.282
Dr. Klein Privatkunden AG ^{x)} , Lübeck	100	0	3.781
Dr. Klein Ratenkredit GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	2.115
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin ^{x)} (ehemals ICS Integra Computing Services GmbH, Berlin)	100	0	376
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51	3.390	83
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51	-5	20
ePension Holding GmbH, Berlin	51	158	183
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51	462	510
Europace AG, Berlin ^{x)}	100	200	3.839
FINMAS GmbH, Berlin	50	17	432
finconomy AG, München ^{xx)}	25,1	213	12.812
FIO SYSTEMS AG, Leipzig ^{x)}	100	1.495	7.854
FIO Systems Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100	559	1.171
FM InsurTech GmbH, Berlin	100	0	25
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	100	26	749
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-489	-457
Hypoport Proprietary Ltd., Kapstadt ^{xxx)} , Südafrika	40	16	24
Growth Real Estate EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-23	-25
helber innomaxx GmbH ^{x)} , Stuttgart	100	0	25
Hypoport B.V., Amsterdam	100	838	-4.001
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	22
Hypoport Holding ^{x)} , Berlin	100	0	-732
Hypoport hub SE ^{x)} , Berlin	100	-434	-376
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport, Irland	100	27.831	12.549
Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin	50	78	1.313

Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien ^{x)}	100	-62	48
Hypoport Systems GmbH ^{x)} , Berlin	100	-729	-671
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L. ^{xx)} , Bochum	33,33	-8	10
LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande	50	69	659
Maklaro GmbH, Hamburg	100	0	-382
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Saarbrücken	100	1	61
Qualitypool GmbH ^{x)} , Lübeck	100	4.838	-2.956
REM CAPITAL AG ^{x)} , Stuttgart	100	0	2.780
Smart BancAssurance GmbH ^{x)} , Bonn (ehemals Kartenhaus GmbH, Berlin)	100	0	6
Smart InsurTech AG ^{x)} , Berlin	100	0	2.782
Smart InsurTech Versicherungsservice GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	4
Source.kitchen GmbH, Leipzig	100	0	25
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	115	579
Value AG, Berlin	100	0	-3.944
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin ^{x)}	100	0	227
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	-11
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100	129	44
Volz Vertriebsservice GmbH, i.L., Weingarten	100	247	-499
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100	34	86

^{x)} Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

^{xx)} Jahresabschluss 31.12.2019

^{xxx)} Jahresabschluss 28.02.2018

3.4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus laufenden Verrechnungen mit 47.359 T€ (Vorjahr: 39.967 T€) und aus Darlehensforderungen mit 15.988 T€ (Vorjahr: 11.558 T€) zusammen. Es handelt sich wie im Vorjahr in voller Höhe um sonstige Vermögensgegenstände. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen wie im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände.

3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 284 T€ Steuerguthaben (Vorjahr: 33 T€). Vom Gesamtbetrag der sonstigen Vermögensgegenstände hat ein Betrag von 53 T€ (Vorjahr: 53 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.6 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2020 6.493.376,00 € (31.12.2019: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2019: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE (Vorjahr: HYPOPORT AG, Lübeck) in Höhe von 93.301.000,07 € auf neue Rechnung vorgetragen.

3.7 Eigene Anteile

Die Entwicklung der eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2020	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals	Anteil am Grundkapital	Anschaffungs- kosten	Veräußerungs- preis	Veräußerungs- ergebnis
		€	%	€	€	€
Anfangsbestand 01.01.2020	240.691		3,707	9.783.132,76		
Abgabe Januar 2020	30.722	30.722,00	0,473	301.863,37	9.777.090,36	9.475.226,99
Abgabe Februar 2020	15.127	15.127,00	0,233	179.785,33	5.032.771,20	4.852.985,87
Abgabe März 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe April 2020	419	419,00	0,006	5.023,81	122.942,00	117.918,19
Abgabe Mai 2020	79	79,00	0,001	947,21	31.244,50	30.297,29
Abgabe Juni 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe Juli 2020	114	114,00	0,002	1.366,86	39.861,00	38.494,14
Abgabe August 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe September 2020	0	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00
Abgabe Oktober 2020	104	104,00	0,002	1.246,96	52.991,00	51.744,04
Abgabe November 2020	78	78,00	0,001	935,22	23.673,00	22.737,78
Abgabe Dezember 2020	152	152,00	0,002	1.823,48	74.868,00	73.044,52
Stand 31.12.2020	193.896	46.795,00	2,986	9.290.140,52	15.155.441,06	14.662.448,82

Die eigenen Aktien wurden zur Weitergabe an Mitarbeiter erworben. Eigene Aktien können zu allen in der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 genannten Zwecken verwendet werden. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 24. Januar 2020 wurden im Januar 30.000 Aktien und im Februar 15.000 Aktien zur Finanzierung von Unternehmensakquisitionen außerbörslich veräußert. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 193.896 Aktien entsprechen 193.896,00 € bzw. 2,99% des gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

In den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen (Dabei entspricht die Aktienanzahl dem jeweiligen anteiligen Betrag des Grundkapitals in EUR):

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2010	12.920	Aktienrückkauf
Q1 2011	-10.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2011	-1.027	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2011	-248	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2011	-349	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2012	-5	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2012	37.490	Aktienrückkauf
Q3 2012	22.510	Aktienrückkauf
Q4 2012	-385	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2013	-20	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2013	-3.378	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2013	-258	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2013	-425	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2014	-10	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2014	-3.302	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2014	13.009	Aktienrückkauf
Q4 2014	-225	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2014	13.036	Aktienrückkauf
Q1 2015	-7.648	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2015	33.655	Aktienrückkauf
Q2 2015	-722	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	-190	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	44.019	Aktienrückkauf
Q4 2015	-845	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2015	8.448	Aktienrückkauf
Q1 2016	-350	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2016	16.626	Aktienrückkauf
Q2 2016	-2.697	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2016	15.736	Aktienrückkauf
Q3 2016	-178	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	-770	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	68.948	Aktienrückkauf
Q1 2017	-147	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2017	-1.976	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2017	-38	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2017	-2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2018	-1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	-94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	298.418	Kapitalerhöhung
Q2 2018	-298.418	Unternehmenserwerb
Q3 2018	-458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2018	-891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.2018	245.406	
Q1 2019	-1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	-2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	-263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	-267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.2019	240.691	
Q1 2020	-849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	-45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	-498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	-114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	-334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.2020	193.896	

3.8 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400.000,00 €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.186.663,50 €), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46.911.309,60 €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062.121,40 €, davon im Geschäftsjahr 2020 14.062.121,40 €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.867.559,34 €, davon im Geschäftsjahr 2020: 600.327,42 €).

3.9 Bilanzgewinn

Die Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von 446.197,24 € betrifft mit 427.878,60 € Zuführungen aus dem Verkauf von Aktien und mit 18.318,64 € Zuführungen aus der Weitergabe von eigenen Aktien an Mitarbeiter.

Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 93.301.000,07 € (31.12.2019: 80.967 T€) enthalten.

3.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € 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.

3.11 Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 111.026.857,89 € auf neue Rechnung vorzutragen.

3.12 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 1.244 T€ (Vorjahr: 541 T€) und für sonstige Personalkosten mit 345 T€ (Vorjahr: 703 T€).

3.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16.138 T€ resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von fünfzehn Bankdarlehen in Höhe von 13.862 T€ und der Aufnahme von drei Darlehen in Höhe von 30.000 T€.

3.14 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten mit 11.760 T€ (Vorjahr: 8.702 T€) und aus den laufenden Verrechnungen mit 2.700 T€ (Vorjahr: 9.140 T€). Es handelt sich wie im Vorjahr in voller Höhe um sonstige Verbindlichkeiten.

3.15 Verbindlichkeiten

	31.12.2020 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	107.008 (90.869)	13.862 (11.361)	93.146 (79.508)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	460 (606)	460 (606)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	14.459 (17.842)	14.459 (17.842)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	866 (195)	866 (195)	0 (0)
	122.793	29.647	93.146
(Vorjahr)	(109.512)	(30.004)	(79.508)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 37.702 T€ (Vorjahr: 36.064 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 37.702 T€ (Vorjahr: 36.064 T€).

3.16 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 4.619 T€ resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern von 784 T€ betreffen im Wesentlichen sonstige temporäre Differenzen bei den sonstigen Rückstellungen. Passive latente Steuern von 5.403 T€ betreffen hauptsächlich aktivierte Entwicklungskosten. Die insgesamt sich im Vorjahr ergebenden aktiven latenten Steuern betragen 368 T€, die passiven latenten Steuern 4.380 T€. Bei der Bewertung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 31,0 % zugrunde gelegt.

3.17 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden im Wesentlichen mit Kunden mit Sitz in Deutschland erzielt.

3.18 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen mit 8.480 T€ verbundene Unternehmen und beinhalten im Wesentlichen die phasengleichen Vereinnahmungen der Dividenden der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 8.480 T€ (Vorjahr: 5.698 T€).

3.19 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 31.320 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 908 T€), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 2.034 T€), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 4.432 T€) und der Hypoport Holding GmbH (Ertrag: 1.061 T€) sowie mit der Value AG (Verlust: 4.623 T€), Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 22 T€), der Maklaro GmbH (Verlust: 247 T€) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 8 T€).

3.20 Ertragsteuern

Als Ertragsteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, die Gewerbeertragsteuer und die gezahlte ausländische Quellensteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Aktivierung bzw. der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren. Da sich im Berichtsjahr ein Passivüberhang bei den latenten Steuern ergeben hat, wird ein Steueraufwand von 608 T€ unter den Ertragsteuern ausgewiesen. Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen bei Organgesellschaften aktivierte Eigenleistungen. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.16. Die passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 607.650,31 € erhöht.

3.21 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen periodenfremden Erträge in Höhe von 506 T€ (Vorjahr: 79 T€) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 445 T€ (Vorjahr: 76 T€) und sonstige Erlöse in Höhe von 61 T€ (Vorjahr: 3 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 257 T€ (Vorjahr: 103 T€) betreffen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 100 T€ (Vorjahr: 51 T€).

4 SONSTIGE ANGABEN

4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Vorsitzender des Vorstands, verantwortlich für das Segment Kreditplattform und Immobilienplattform sowie die Themen Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, EUROPACE AG, FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, REM CAPITAL AG und Value AG
Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Verantwortlich für das Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG und Smart InsurTech AG Mitglied des Verwaltungsrats der Hypoport Hub SE

4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

Dieter Pfeiffenberger	Aufsichtsvorsitzender, Unternehmensberater, Barsbüttel
Roland Adams	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Unternehmensberater, Düsseldorf. Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
Martin Krebs	Aufsichtsratsmitglied, Geschäftsführer Scalable Capital GmbH und Scalable Capital Vermögensverwaltung GmbH, Hofheim

4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2020 1.337 T€ (Vorjahr: 1.287 T€); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 185 T€ (Vorjahr: 152 T€).

Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht (I.9) verwiesen.

4.4 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (ehemals § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport SE, Lübeck (vorher: HYPOPORT AG, Berlin):

Herr Ronald Slabke, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 1. November 2007 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 26. Oktober 2007 36,03% (2.177.433 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 35,17% Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH (2.125.825 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. April 2016 mitgeteilt, dass sie am 29. März 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 3,034% (187.983 Stimmrechte) hält. Sämtliche Stimmrechte sind der Deutschen Bank AG dabei über ihre unmittelbare Tochtergesellschaft Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuzurechnen.

Die Deutsche Postbank AG, Bonn, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. April 2017 mitgeteilt, dass sie am 4. April 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (181.600 Stimmrechte) hält.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. August 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 2. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und er über insgesamt 2,31% (142.800 Stimmrechte) verfügt. Diese Stimmrechte sind ihm über die Gawarecki GmbH im vollen Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Nicolas Schulmann, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 28. Mai 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 22. Mai 2018 4,595% (298.418 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 4,299% Stimmrechtsanteile der Exformer GmbH (279.203 Stimmrechte) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 23. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 21. April 2020 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,58% (297.451 Stimmrechte) hält.

Die Hypoport AG, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. November 2016 mitgeteilt, dass sie am 9. November 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,01% (186.253 Stimmrechte) hält.

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,863% (das entspricht 177.366 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wallberg Invest S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. Die FAS S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind der

Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Marcel Ernzer, Luxemburg gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% der Stimmrechte (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind Herrn Ernzer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. Weiterhin hat uns die VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns die Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Weiterhin hat uns Herr Wilhelm Konrad Thomas Zours, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% dieser Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind Herrn Zours gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31. Mai 2017 mitgeteilt, dass sie am 23. Mai 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,06% (189.697 Stimmrechte) hält.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. April 2018 mitgeteilt, dass sie am 20. April 2018 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (184.670 Stimmrechte) hält.

Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 16. Januar 2020 mitgeteilt, dass sie am 13. Januar 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (194.089 Stimmrechte) hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 1. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 25. März 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,26% (211.827 Stimmrechte) hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 6. November 2020 mitgeteilt, dass sie am 2. November 2020 Stimmrechte in Höhe von 3,94% (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 7. November 2020 freiwillig mitgeteilt, dass sie am 3. November 2020 in Folge einer Änderung der Unternehmensstruktur Stimmrechte in Höhe von 3,94% (255.601 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 178 Angestellte (Vorjahr: 126) beschäftigt. Davon enthalten 106 auf weibliche und 72 auf männliche Angestellte.

4.6 Konzernverhältnisse

Die Hypoport SE, Lübeck, ist Mutterunternehmen für die im Anhang unter Nr. 3.3 aufgeführten Tochterunternehmen i. S. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. § 271 Abs. 2 HGB sind, und erstellt nach § 315a Abs. 1 HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen Konzernlagebericht. Der Konzernabschluss ist in Lübeck erhältlich und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

4.7 Haftungsverhältnisse

Zugunsten eines verbundenen Unternehmens wurden für die Geschäftsbeziehungen mit fünf Versicherungen fünf zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärungen abgegeben. Von den Versicherungen erhielt das verbundene Unternehmen Courtagevorschüsse, die zum Bilanzstichtag noch 2 T€ betragen.

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

4.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 40.946 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5.387 T€ innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 19.703 T€ und 15.856 T€ nach mehr als 5 Jahren fällig.

4.9 Außerbilanzielle Geschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt, die von vorn herein dauerhaft keinen Eingang in die Handelsbilanz finden oder einen dauerhaften Abgang von Vermögensgegenständen oder Schulden aus der Handelsbilanz nach sich ziehen.

4.10 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Hypoport SE Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem maßgeblichen Einfluss durch die Hypoport SE unterliegen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden insbesondere mit Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen abgeschlossen. Es handelt sich vor allem um Miet-, Dienstleistungs- und Finanzierungsgeschäfte. Sofern für derartige Geschäfte ein entsprechender Markt besteht, werden sie regelmäßig zu auf dem jeweiligen Markt üblichen Konditionen abgeschlossen. Mit den Aufsichtsräten und Vorständen liegen nur die Vergütungsvereinbarungen vor.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

4.11 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2020 berechnete Honorare betrafen Abschlussprüfungsleistungen mit 122 T€ und andere Bestätigungsleistungen mit 21 T€.

4.12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten. Die Corona-Pandemie wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die Lage der Gesellschaft haben.

4.13 Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärung abgegeben. Die Erklärung ist im Internet unter www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/ veröffentlicht.

Lübeck, 16. März 2021
Der Vorstand

Ronald Slabke

Stephan Gawarecki

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 1.1.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	841.097,83	197.824,01	101.626,79	0,00	937.295,05	348.110,69	197.749,01	95.025,15	0,00	450.834,55	486.460,50	492.987,14
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	60.408,89	0,00	0,00	60.408,89	0,00	566,89	0,00	0,00	566,89	59.842,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.733.632,33	2.406.140,22	1.239.069,70	2.077.362,93	4.978.065,78	1.052.409,33	944.791,65	1.203.104,20	0,00	794.096,78	4.183.969,00	681.223,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	686.002,94	1.391.359,99	0,00	-2.077.362,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.002,94
	2.419.635,27	3.857.909,10	1.239.069,70	0,00	5.038.474,67	1.052.409,33	945.358,54	1.203.104,20	0,00	794.663,67	4.243.811,00	1.367.225,94
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	107.147.100,77	443.468,47	127.000,00	1.303.662,27	108.767.231,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.767.231,51	107.147.100,77
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	98.737.904,38	27.635.556,68	50.000,00	0,00	126.323.461,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.323.461,06	98.737.904,38
3. Beteiligungen	5.609.595,18	0,00	300.000,00	-1.303.662,27	4.005.932,91	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	3.975.932,91	5.579.595,18
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.300,00	0,00	33.000,00	0,00	300,00	33.300,00	0,00	33.000,00	0,00	300,00	0,00	0,00
5. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
6. Sonstige Ausleihungen	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	0,00	0,00
	211.708.577,59	28.079.025,15	510.000,00	0,00	239.277.602,74	243.727,26	0,00	33.000,00	0,00	210.727,26	239.066.875,48	211.464.850,33
	214.969.310,69	32.134.758,26	1.850.696,49	0,00	245.253.372,46	1.644.247,28	1.143.107,55	1.331.129,35	0,00	1.456.225,48	243.797.146,98	213.325.063,41

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

der HYPOPORT SE, Lübeck

(vorher: HYPOPORT AG, Lübeck)

Berlin, 16. März 2021

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. Risikoarten**
 - Gesamtwirtschaftliche Risiken**
 - Branchen- und Umfeldrisiken**
 - Operative Risiken**
 - Finanzrisiken**
 - Strategische Risiken**
 - Sonstige Risiken**
 - Gesamtrisiko**
- 3. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB**
- 4. Einschränkende Hinweise**
- 5. 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). Die Hypoport-Unternehmen sind in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck. Die Hypoport SE übernahm in 2020 innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ab 2021 wird sich die Hypoport SE auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding konzentrieren. Die Aufgaben der Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes wurden in eine eigenständige Tochtergesellschaft (Hypoport Hub SE) überführt. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerkes aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

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 Leistungsindikatoren im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding waren in 2020 die Gesamterlöse (Umsatz) und das Geschäftsergebnis (EBT) als Summe der Geschäftsentwicklung die zentralen Leistungsindikatoren. Aufgrund der Entwicklung der Einzelgesellschaft Hypoport SE zu der Beteiligungsgesellschaft der Hypoport-Gruppe erscheint die Steuerungsgröße Umsatz nicht länger sinnvoll. Ab 2021 ist somit das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält, der einzige Leistungsindikator der Hypoport SE.

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

Mit EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und EUROPACE

AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 750 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2020 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 90 Mrd. € über EUROPACE abgewickelt.

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 initiierenden Volksbanken aus Düsseldorf, Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Münchener Hypothekenbank eG, R+V Lebensversicherung AG, DZ Hyp AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) als Gesellschafter beteiligt sind.

Die FINMAS GmbH ist ein gemeinsam mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG (bis 2019: Ostdeutscher Sparkassenverband) unterhaltenes Tochterunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

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

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

Die BAUFINEX GmbH, ein 2018 gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen, stellt einen 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 white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten.

Die 2019 erworbene REM Capital AG ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel für Unternehmen und die Finanzierung des deutschen Mittelstandes spezialisiertes Beratungsunternehmen.

Innerhalb der im Sommer 2019 gegründeten FUNDINGPORT GmbH wird ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) aufgebaut. Erste Funktionalitäten des Marktplatzes wurden 2020 in den Betrieb genommen.

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 schwerpunktmäßigen 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.

Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinetools, am Telefon und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Konzernplattformen EUROPACE und SMART INSUR 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.

Segment Immobilienplattform

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

Die FIO SYSTEMS AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs.

Die 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 Dr. Klein Wowi Finanz AG berät bei der Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der überwiegend kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Dr. Klein Wowi Digital AG unterstützt mit branchenspezifischen Beratungsangeboten und Plattformlösungen für Kollaboration und Bestandsverwaltung die Digitalisierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft. FIO bietet zusätzlich Software-as-a-Service-Lösungen für den Zahlungsverkehr von Wohnungsunternehmen und das Versicherungsschadensmanagement.

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

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG eine voll integrierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten – SMART INSUR. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zum Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten.

Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebsservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Die ePension GmbH & Co. KG bietet eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte an. Mit ihrer 100%igen Tochter E & P Pensionsmanagement GmbH tritt sie auch im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften auf.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Veränderungen in den gesamtwirtschaftlichen Kennziffern wie Bruttoinlandsprodukt und Inflationsrate, haben traditionell nur einen sehr indirekten Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte die Ausbreitung des Corona-Virus und die hierdurch notwendigen Gegenmaßnahmen der Eindämmung der Pandemie drastische Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld. Während die deutsche Wirtschaft bis 2019 zehn Jahre in Folge mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,9% pro Jahr wuchs und somit die längste Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland aufwies, sank das Bruttoinlandsprodukt in 2020 deutlich um 5,0%.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2020 lediglich +0,5% (2019: +1,4%) und lag damit deutlich unter der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank von „knapp unter 2,0%“. In der Folge setzte diese auch im Jahr 2020 ihre expansive Geldpolitik fort.

Branchenverlauf

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien.

Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmarkt dar, weil diese Kennzahl maßgeblich für die Entwicklung der adressierten Geschäftsprozesse ist.

Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C InsurTech-Unternehmen für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungs- und Vorsorgeprodukten an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

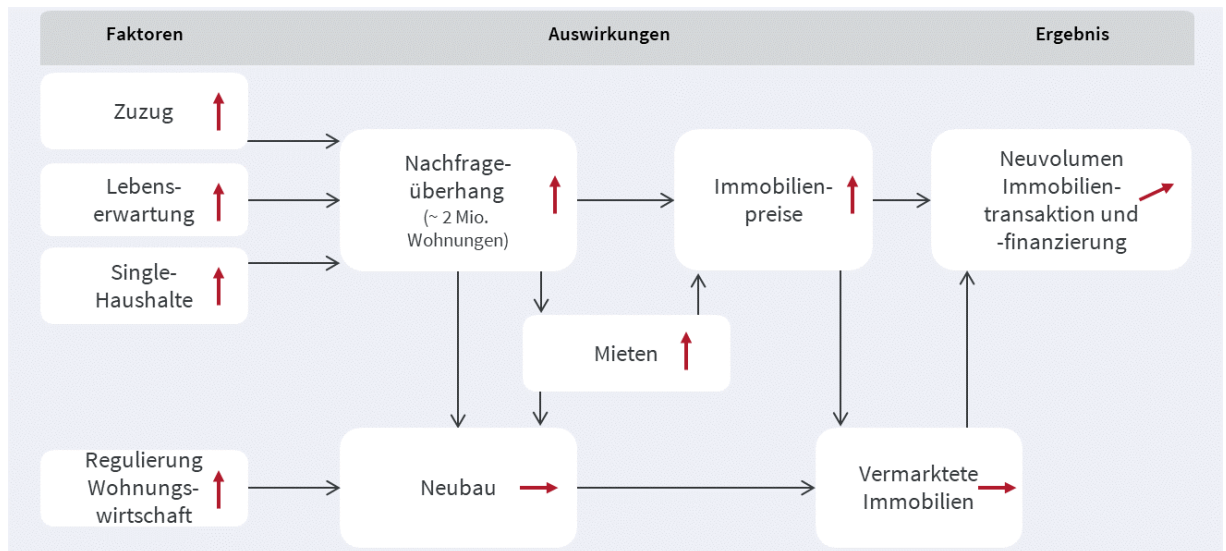
Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst:

1. Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. Höhere Lebenserwartung,
3. Steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie
4. Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen

Die drei erstgenannten Faktoren bewirken eine seit Jahren steigende Nachfrage von Verbrauchern nach Wohnimmobilien in Deutschland. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur mäßigen Neubautätigkeit. Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der - je nach Experteneinschätzung - besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Der Nachfrageüberhang trifft auf einen engen und stark regulierten Mietmarkt und führt in der Konsequenz zu steigenden Immobilienpreisen, zu einem steigenden Wohnungstransaktionsvolumens (vgl. Textabschnitt „Wohnungstransaktions-

volumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“).



Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld Segment Immobilienplattform)

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten sowie einer Studie der GEWOS¹ schätzt die Hypoport-Gruppe das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 auf rund 220 Mrd. €. Der leichte Anstieg von ca. 5% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch einen Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war.

Die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wurde in 2020 von der aktuellen Situation rund um das Corona-Virus überlagert. Die langfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund des erläuterten Nachfrageüberhangs nach Wohnimmobilien ungebrochen.

Die Nachfrage nach sowie das Angebot von Wohnraum in Deutschland ging im März 2020 bedingt durch den ersten Lockdown (März bis Mai) deutlich zurück, erholte sich aber bereits zeitnah wieder spürbar. Der eigene Wohnraum gewann für einen signifikanten Teil der Bevölkerung unmittelbar während dieser Zeit aufgrund von Homeoffice und häuslicher Kinderbetreuung zunehmend an Bedeutung. Bereits im zweiten Quartal kam es daher zu einer deutlichen Erholung der Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum in Deutschland, sodass die Nachfrage im zweiten Quartal neue historische Rekordwerte erreichte und im weiteren Jahresverlauf hoch blieb.

¹ „IMA® info 2020 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Auch das Angebot an Wohnimmobilien verbesserte sich bereits ab dem 2. Quartal wieder spürbar. Wie in den letzten Jahren begrenzt das geringe Angebot an Wohnraum die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen, was - wie in der Vergangenheit auch - zu deutlichen Preissteigerungen geführt hat. So stieg der EPX-Hauspreisindizes von Europace innerhalb 2020 um 11% von 170 auf 188 Punkte an.

Unabhängig von der Preisentwicklung dürfte es aufgrund der zur Bekämpfung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperren temporär zu einem Rückgang der Anzahl von Wohnimmobilientransaktionen gekommen sein. Aufgrund der erläuterten Überkompensation durch die gestiegenen Immobilienpreise war der negative Einfluss begrenzt.

Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien (Marktumfeld Segmente Kreditplattform und Privatkunden)

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

- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes (siehe „Wohnungsmarkt in Deutschland“),
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Seit Jahren kommt es mit dem Ziel des Verbraucherschutzes zu einer systematischen Ausweitung der europäischen und nationalen Regulierung den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden. Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung. Für das Jahr 2020 können hier beispielhaft die Erleichterungen für Kreditnehmer bei der Bedienung von Krediten im Rahmen der Corona-Pandemie genannt werden.

Die kurzfristige 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 aktuellen Finanzierungszinsen. Zudem kann man davon ausgehen, dass die langfristige Zinsentwicklung und die Höhe von Immobilienpreisen in einer balancierenden Korrelation stehen.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank² in 2020 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 4,0% auf 273,4 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 262,9 Mrd. €.

Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Jedoch bewegt sich der Vertrieb von Lebensversicherungen und privaten Krankenversicherungen, bedingt durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorischen Eingriffen des Gesetzgebers, seit Jahren auf einem schwachen Absatzniveau und erschwert somit das Wachstum der gesamten Branche.

Für das Geschäftsjahr 2020 stiegen die Beiträge um 1,2% an und lagen damit nur unwesentlich unterhalb der vom Branchenverband GDV im Januar 2020, also vor der Corona-Krise erstellten Prognose, von 1,5% bis 2,0%. Diese Entwicklung zeigt erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen. Lediglich die Abschlussneigung von Verbrauchern für Kapitallebensversicherungen hatte sich im Zuge der Corona-Krise temporär reduziert.

² Bundesbank unter
<https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK ITS&tsTab=0>

2. Ertragslage

	2020		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	18.161	95,7	13.898	97,4	4.263
Sonstige betriebliche Erträge	824	4,3	378	2,6	446
Betriebsleistung	18.985	100,0	14.276	100,0	4.709
Materialaufwand	-6.749	-35,5	-5.000	-35,0	-1.749
Personalaufwand	-15.794	-83,2	-9.838	-68,9	-5.956
Planmäßige Abschreibungen	-1.143	-6,0	-517	-3,6	-626
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.051	-84,6	-11.374	-79,7	-4.677
Betriebsergebnis (EBIT)	-20.752	-109,3	-12.453	-87,1	-8.299
Finanzergebnis	43.260	227,9	32.793	229,7	10.467
Geschäftsergebnis (EBT)	22.508	118,6	20.340	142,5	2.168
Laufende Ertragsteuern	-4.614	-24,3	-5.319	-37,3	705
Sonstige Steuern	-6	0,0	-5	0,0	-1
Latente Steuern	-608	-3,2	-2.726	-19,1	2.118
Jahresüberschuss	17.280	91,0	12.290	86,1	4.990

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat sich der Umsatz der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Konzerns um 31% von 13,9 Mio. € auf 18,2 Mio. € erhöht. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus einer detaillierteren und verursachungsgerechteren internen Leistungsverrechnung bei gleichzeitig deutlichem Wachstum des Konzerns. Vor diesem Hintergrund wurde der prognostizierte prozentual leicht zweistellige Umsatzanstieg übertroffen.

Das Geschäftsergebnis der Hypoport SE wird im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen geprägt. Diese betragen 43,3 Mio. € (Vorjahr: 33,0 Mio. €). Insgesamt erhöhte sich dadurch das Finanzergebnis um 10,5 Mio. € von 32,8 Mio. € auf 43,3 Mio. €. Insgesamt konnte das prognostizierte prozentual niedrige zweistellige Wachstum des Geschäftsergebnisses (EBT) erreicht werden. Das EBT bewegt sich mit 22,5 Mio. € rund 11% über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 20,3 Mio. €).

Der Materialaufwand betrifft bezogene IT-Leistungen von der Hypoport Systems GmbH, die im Rahmen der internen Leistungsverrechnung an die Unternehmen der Hypoport-Gruppe weiterverrechnet werden.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 126 auf 178 Mitarbeiter und Gehaltserhöhungen, um 6,0 Mio. € von 9,8 Mio. € auf 15,8 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	7.935	4.152	3.783
Vertriebsaufwendungen	258	388	-130
Verwaltungsaufwendungen	6.686	5.375	1.311
Sonstige Personalaufwendungen	464	984	-520
Sonstige Aufwendungen	708	475	233
	16.051	11.374	4.677

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 5,4 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) und Mietnebenkosten von 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) und IT-Aufwendungen von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Finanzerträge			
Erträge aus Beteiligungen	8.480	5.698	2.782
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	34.857	27.332	7.525
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.630	1.208	422
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	250	200	50
	45.217	34.438	10.779
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.957	1.645	312
	1.957	1.645	312
	43.260	32.793	10.467

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 8,5 Mio. €.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 31,3 Mio. €), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 0,9 Mio. €), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 2,0 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 4,4 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Ertrag: 1,1 Mio. €), der Value AG (Verlust: 4,6 Mio. €), der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,02 Mio. €), der Maklaro GmbH (Verlust: 0,2 Mio. €) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 0,01 Mio. €).

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport SE am 31. Dezember 2020 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	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	486	0,2	493	0,2	-7
Sachanlagen	4.244	1,3	1.367	0,5	2.877
Finanzanlagen	239.067	76,0	211.465	79,0	27.602
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	243.797	77,5	213.325	79,6	30.472
Kundenforderungen	32	0,0	0	0,0	32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.348	20,1	51.525	19,2	11.823
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.280	0,4	1.238	0,5	42
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	923	0,3	752	0,3	171
Flüssige Mittel	5.328	1,7	1.131	0,4	4.197
Kurzfristig gebundenes Vermögen	70.911	22,5	54.646	20,4	16.265
Vermögen insgesamt	314.708	100,0	267.971	100,0	46.737
KAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	6.493	2,1	6.493	2,4	0
Eigene Anteile	-194	-0,1	-241	-0,1	47
Kapitalrücklage	65.773	20,9	51.111	19,1	14.662
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	111.027	35,3	93.301	34,8	17.726
Eigenkapital	183.107	58,2	150.671	56,2	32.436
Mittel- und langfristige Bankschulden	93.146	29,6	79.508	29,7	13.638
Passive latente Steuern	4.619	1,5	4.012	1,5	607
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	97.765	31,1	83.520	31,2	14.245
Kurzfristige Rückstellungen	4.189	1,3	3.776	1,4	413
Kurzfristige Bankschulden	13.862	4,4	11.361	4,1	2.501
Lieferantenschulden	460	0,1	606	0,2	-146
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	14.459	4,6	17.842	6,7	-3.383
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	866	0,3	195	0,1	671
Kurzfristiges Fremdkapital	33.836	10,7	33.780	12,6	56
Kapital insgesamt	314.708	100,0	267.971	100,0	46.737

Bei einer um 46,7 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich leichte Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 30,5 Mio. € (14%). Die Zunahme der Finanzanlagen betrifft hauptsächlich die Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von 27,6 Mio. €.

Der Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens um 16,3 Mio. € (30%) betrifft im Wesentlichen gestiegene Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 11,8 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 32,4 Mio. € (22%) hauptsächlich durch den Jahresüberschuss mit 17,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich von 56,2% auf 58,2%.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um 14,2 Mio. € (17%) betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten aus langfristigen Bankschulden mit 13,6 Mio. €.

Der Anstieg der gesamten Bankschulden um 16,1 Mio. € auf 107,0 Mio. € resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von fünfzehn Bankdarlehen in Höhe von zusammen 13,9 Mio. € und der Aufnahme von drei Darlehen in Höhe von insgesamt 30,0 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	33.836	33.780	56
Flüssige Mittel	5.328	1.131	4.197
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	28.508	32.649	-4.141
Überdeckung	37.075	20.866	16.209

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	243.797	213.325	30.472
Eigenkapital	183.107	150.671	32.436
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	60.690	62.654	-1.964
Überdeckung	97.765	83.520	14.245
	37.075	20.866	16.209

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 33,8 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) sind zu 210% (Vorjahr: 162%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 75% (Vorjahr: 71%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	75,1 : 100	70,6 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	115,2 : 100	109,8 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	77,5 : 100	79,6 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	58,2 : 100	56,2 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	139,1 : 100	128,4 : 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 DRS 21 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit).

	2020 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-20.752	-12.453
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	1.143	517
Zunahme der Rückstellungen	488	491
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	14.732	-2.498
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	86	4
Auszahlungen für Ertragsteuern	-4.923	-4.522
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.760	-1.298
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.250	10.924
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-13.236	-8.835
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-4.056	-1.795
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	50	2.652
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-27.652	-33.232
Erhaltene Zinsen	1.880	1.408
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	33.030	28.694
Mittelzu- / abfluss aus der Investitionstätigkeit	3.252	-2.273
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.000	23.500
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-13.862	-10.821
Gezahlte Zinsen	-1.957	-1.645
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	14.181	11.034
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.197	-74
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.131	1.205
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.328	1.131

Die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 14,2 Mio. € und aus der Investitionstätigkeit von 3,3 Mio. € konnten den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 13,2 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2020 um 4,2 Mio. € auf 5,3 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 1,5 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 46,3 Mio. €. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5,9 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 21,9 Mio. € und 18,5 Mio. € nach mehr als 5 Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

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

5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentliche Investition des Geschäftsjahres 2020 war die Neugründung der Hypoport hub SE (Übernahme des Geschäftsbereichs zentrale Verwaltungsdienstleistungen und Erbringung von Beratungs- und Servicedienstleistungen von der Hypoport SE).

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 SE verfügt zum Bilanzstichtag über 193.896 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2020 von ca. 100 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 Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

In den Segmenten Kreditplattform und Versicherungsplattform stellen die Tochtergesellschaften mehreren tausend Finanzberatern Plattformen zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar-, Ratenkredit- und Versicherungsgeschäftes zur Verfügung. Auf diesen Plattformen wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produkthanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf den Marktplätzen und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungs- & Versicherungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation, Beitragserhöhung, Umfinanzierung bzw. Umdeckung der bereits über die Marktplätze vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

Im Segment Privatkunden verfügt die Tochtergesellschaft Dr. Klein Privatkunden AG 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 41% auf 178 Mitarbeiter (2019: 126 Mitarbeiter) erhöht. Gegenüber dem Jahresende 2019 hat sich die Zahl der Beschäftigten um 28% auf 190 Mitarbeiter (31.12.2019: 148 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 SE. 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 sollen dafür sorgen, 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 SE 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 dem 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 relevante 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 Dieter Pfeiffenberger der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Roland Adams und Martin Krebs 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 2020 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Krankenversicherungsleistungen.

Die Anpassung der Grundgehälteränderung 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 SE. Das 3JahresEBIT entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der drei dem abgeschlossenen Geschäftsjahr vorausgegangenen Geschäftsjahre. 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 T€.

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 2020 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 SE 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.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 betragen insgesamt 1.337 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ronald Slabke	549	519	93	97	24	24	666	640
Stephan Gawarecki	549	519	93	97	29	31	671	647
Insgesamt	1.098	1.038	186	194	53	55	1.337	1.287

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2020 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				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden und Versicherungsplattform seit 1. Juni 2010			
	Zielwert 2019	Zielwert 2020	Minimalwert 2020	Maximalwert 2020	Zielwert 2019	Zielwert 2020	Minimalwert 2020	Maximalwert 2020
Festvergütung	519	549	549	549	519	549	549	549
Nebenleistungen	24	24	24	24	31	29	29	29
Summe	543	573	573	573	550	578	578	578
Variable Vergütung	97	93	0	549	97	93	0	549
Summe	640	666	573	1.122	647	671	578	1.127
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	640	666	573	1.122	647	671	578	1.127

Zufluss in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden und Versicherungsplattform seit 1. Juni 2010	
	2020	2019	2020	2019
Festvergütung	549	519	549	519
Nebenleistungen	24	24	29	31
Summe	573	543	578	550
Variable Vergütung	97	96	97	96
Summe	670	639	675	646
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	670	639	675	646

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 T€. 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 Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 betragen insgesamt 185 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in T€	Festvergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Dieter Pfeiffenberger	80	65	0	0	80	65
Roland Adams	60	60	3	2	63	62
Martin Krebs	40	25	2	0	42	25
Insgesamt	180	150	5	2	185	152

10. Übernahmerechtliche Angaben

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.493.376 €. 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 SE:

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,50% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,05% 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 SE 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 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061 € 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 9. Juni 2020 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 SE 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 SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands 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

Die Hypoport SE hat 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 SE 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 SE, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

11. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die nach § 289f Abs. 1, § 315b Abs. 1 HGB und § 161 AktG vorgeschriebene 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 und Nutzen von Chancen verbunden. Risiken und Chancen können sich folglich sowohl negativ als auch positiv auf Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Hypoport-Gruppe auswirken. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Chancen bedeuten die Nutzung von Möglichkeiten zur Steigerung der Gesamterlöse (Umsatz) und des Ergebnisses der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne oder externe Faktoren ausgelöst werden. Die Risiko- und Chancenpolitik der Hypoport SE orientiert sich dabei an drei vorrangigen Zielen:

- den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern,
- die mittelfristigen finanziellen Ziele – also die Jahresprognose (vgl. Textabschnitt „Prognosebericht“ 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, Risiken so früh wie möglich zu identifizieren und beide Faktoren verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen, um die drei vorrangigen Ziele der Risiko- und Chancenpolitik zu erreichen. Aufgabe des Vorstands, Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport verfügt über ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG. Die Risiken werden dezentral in den einzelnen Organisationseinheiten des Konzerns 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 der Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt Hypoport's interner Überwachung ist eine 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 SE. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport SE 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. Dieser wird intern durch im Bereich Datenschutz vom TÜV-zertifizierte Mitarbeiter, durch Mitarbeiter-Datenschutzschulungen sowie durch die Bestellung von externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt. 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 Controlling-Prozess unterstützt die Früherkennung von relevanten Risiken und 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 Segmentebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln Hypoport's. Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit überprüft. Das Berichtswesen ermöglicht eine 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 ist, sind nachfolgend diejenigen Risikoarten dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

2. Risikoarten

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das Hypoport-Geschäftsumfeld wird durch Veränderungen der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wir beobachten daher fortwährend die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir uns bewegen (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). 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.

Die Verteilung der Geschäftstätigkeit der Hypoport-Gruppe auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte wirkt hierbei tendenziell risikomindernd.

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 Vermittlertätigkeit eine wesentliche Rolle.

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist eine mögliche 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, einer höheren Lebenserwartung und mehr Single-Haushalten in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). 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 den Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus.

Sollten gleichzeitig mehrere wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie eine oder mehrere relevante 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 Partnern 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 800 Banken, Versicherungen 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 Produkten 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.

Darüber hinaus wächst der Wettbewerbsdruck durch weitere Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell. Gegenüber unseren Kunden, Produkthanbietern und Franchisepartnern arbeiten wir im engen Dialog die Vorteile und Mehrwerte unseres Geschäftsmodells heraus.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium 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

gelegentlich aufkommende 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 seit Jahren eine aussichtsreiche 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.

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 SE 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. Aus- und Weiterbildungsangebote, Karriereperspektiven, Sozialleistungen und 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 zusammengestellt, 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 ihres 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 SE sowie der Tochtergesellschaften sind eingetragene 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.

Finanzrisiken

Die Hypoport SE ist als 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 SE 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 Controlling-Bereichen 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 Zulässigkeit 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 Produktpartner. 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.

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 ermöglicht, 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.

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 Übereinstimmung 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.

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. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen, die Einschränkung des Produktangebots durch die Corona-Krise bedingte Risikoaversion der Produktpartner bei den Vergabekriterien und der Wegfall wichtiger Produkthanbieter sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 15,5 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 wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport SE haben könnten.

3. 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 SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE 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 Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting und Finance ermöglicht Hypoport die 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 soll durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt werden.

Ein 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 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 wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

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

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.

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, Verwendung 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 SE 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 Risikofolio 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 SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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 Rechnungslegung 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) und eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement ermöglichen eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport SE 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.

4. 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 SE einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport SE mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

5. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unsere Geschäftstätigkeiten bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen im jeweiligen Marktumfeld unserer Tochtergesellschaften und identifizieren so operative Chancen. Unsere dezentralen Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns durch hohe Autonomie der einzelnen Tochtergesellschaften rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu kleinen Haushalten (Single-Haushalten) und die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland wird auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage führen. Die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote von ca. 50% bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern, welche durch den Wunsch nach mietfreiem Wohnen im Alter zunehmend wächst. Die steigenden Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Eigentum in Deutschland führen zusätzlich zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern.

Zudem ist aufgrund fehlender Bauflächen, langwieriger Genehmigungsverfahren und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch.

Insgesamt fehlen je nach Expertensicht 1-2 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Hieraus resultieren steigende Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren. Da die Baufertigstellungen der tatsächlichen Nachfrage gerade in den Metropolregionen so sehr hinterher hinken, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei einem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde, ist auch in den folgenden Jahren von tendenziell steigenden Immobilienpreisen auszugehen.

Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten aussichtsreich aufgestellt, um von diesem zu erwartenden Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb von Immobilienfinanzierungsprodukten, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern und/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 gelingen, die Produktivität unserer Berater weiter 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 überlegene Plattformen zur Unterstützung, wie wir sie 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 anorganischem Wachstum. Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem für sie betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unserer qualitativ hochwertigen Beratung und unserer Unabhängigkeit verfügen wir somit weiterhin über eine 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-, InsurTech- und PropTech-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.

Die Chancen werden als zufriedenstellend beurteilt.

III. Prognosebericht

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliches Umfeld“ erläutert, haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen unterordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe.

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben durch Einschränkung der Konsumneigung von Verbrauchern und Investitionsneigung von Unternehmen zu einem deutlichen Absinken des Bruttoinlandsprodukts von 5,0% in 2020 geführt. Laut Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und staatlicher Institutionen wird für das bereits angelaufene Jahr 2021 wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von +3% bis +5% gerechnet. Aufgrund der weiterhin schwächeren Konjunktur durch die Corona-Krise und der Anleihekäufe der EZB ist zudem mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes in der EURO-Zone in 2021 und darüber hinaus zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sanken die Corona-Fallzahlen in Deutschland leicht und die Bundesregierung diskutierte Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens. Gleichwohl kann es durch einen Wiederanstieg der Corona-Fallzahlen durch Virusmutationen oder ein Anstieg im Herbst 2021 („3. Corona-Welle“) zu verschärften bzw. erneuten Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern kommen. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen der ersten beiden Lockdowns im März-Mai 2020 bzw. November 2020 – März 2021 derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere Geschäftsabläufe im Jahresverlauf 2021, da die B2B-Plattformgeschäftsmodele der Hypoport-Gruppe keine direkten Kundenkontakte aufweisen. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Hier wurde jedoch durch das Angebot einer Video-unterstützten Beratung konsequent den Bedürfnissen der Verbraucher entsprochen.

Gleichwohl kann es im Zuge einer schwerwiegenden Rezession in Deutschland zu temporärer Zurückhaltung der Verbrauchernachfrage nach Wohnimmobilien und Neuabschlüssen für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukten kommen. Andererseits existieren aktuell deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern durch Einsatz von Video-gestützter Beratung und der digitalen Abwicklung der Finanzierungsanfragen über Europace, wodurch die Position gegenüber weniger digitalaffinen Anbietern deutlich gestärkt ist. Sollte es in 2021 zu einem Rückgang der Verbrauchernachfrage kommen, ist aktuell noch nicht abschätzbar, ob die Auswirkungen dieses Nachfragerückgangs durch die Marktanteilsgewinne reduziert oder sogar überkompensiert werden können.

Die branchenspezifischen Parameter der Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien, des Wohnungstransaktionsvolumens sowie der Versicherungswirtschaft haben sich in 2020 positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) und werden sich nach Einschätzung der Hypoport SE in 2021 wie folgt entwickeln:

Für 2021 rechnet der GDV, unter Annahme von Lockerungen bei den Corona-Einschränkungen und großen Fortschritten bei der Impfkampagne im Laufe des Frühjahrs, mit einem Beitragsplus von rund 2%³. Für 2021 erwartet die Hypoport-Gruppe analog zur Einschätzung des GDV somit Steigerungsraten des Prämienvolumens nur leicht oberhalb der Inflationsrate, basierend 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 sowie des Wohnungstransaktionsvolumens erwartet die Hypoport-Gruppe für 2021 Wachstumsraten im niedrigen bis mittleren einstelligen Prozentbereich. Hauptgrund hierfür dürften die weiter steigenden Immobilienpreise aufgrund des Nachfrageüberhangs sein, während die Anzahl der vermarkteten Objekte wie in den vergangenen Jahren weiterhin konstant bleiben oder sogar leicht abnehmen dürfte.

Auch mittel- bis langfristig erwartet die Hypoport-Gruppe eine positive Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen. Nach der Corona-Krise wird neben dem erwarteten Anstieg der Haushaltseinkommen – spätestens 2021/2022 – die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, aufgrund der erwartet positiveren wirtschaftlichen Entwicklung, relativ zu anderen Staaten der Europäischen Union nach Lockerung der Reisebeschränkungen ansteigen. Die aus beiden mittelfristigen Faktoren, steigendes Haushaltseinkommen und Zuwanderung, resultierende steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie die intakten Langfristfaktoren 2.-4. (s. Textabschnitt Branchenverlauf), werden zu weiteren Preissteigerungen am Immobilienmarkt führen.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe sowie der gesamten Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser allgemeinwirtschaftlichen und branchenspezifischen Erwartungen der folgende Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021:

Das **Segment Kreditplattform** konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen auch quantitativen, aber überwiegend qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE von 10-20% Anstieg des Transaktionsvolumens

³ GDV unter <https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/versicherer-blicken--vorsichtig-optimistisch-nach-vorn---mit-leichtem-wachstum-2020--sehr-zufrieden--65340>

gegenüber dem Vorjahr, wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Für FINMAS rechnen wir mit Wachstumsraten von 30-60% des Transaktionsvolumens. GENOPACE zeigte auch in 2020 eine überdurchschnittliche Wachstumsrate von 82%. Wir erwarten, dass sich diese Wachstumsrate auch in 2021 weiterhin auf einem hohen Niveau von 70-110% bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler und private Banken unter Einbeziehung von EUROPACE vermittelten Volumens wird für 2021 ebenfalls deutlich über der Gesamtmarktentwicklung erwartet. Darüber hinaus sollten durch die Hebung von Synergiepotenzialen mit dem Segment Immobilienplattform neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Der Bereich Corporate Finance (REM Capital und fundingport) wird in 2021 leicht steigende Umsatzerlöse zum Konzern beisteuern.

Insgesamt werden für das Segment Kreditplattform somit in 2021 deutliche Umsatzsteigerungen und ein weiter Ergebnisanstieg (EBIT) erwartet.

Das **Segment Privatkunden** fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2021 und darüber hinaus anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von 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. Die Anzahl der Berater wurde in 2020 um 16% gesteigert, was dem Segment eine gute Ausgangslage für das Jahr 2021 verschafft.

Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2021 weitere Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Der Bereich Finanzierungsplattform (DR. KLEIN Wowi Finanz AG) ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die meist sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche eine hohe Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die anderen drei Plattformen (Vermarktungsplattform, Bewertungsplattform und Verwaltungsplattform) ist positiv. Insbesondere für das Geschäft mit

Immobilienbewertung wird ein deutlich zweistelliges Umsatzwachstum prognostiziert.

Um die Wachstumsdynamik aller Segmentunternehmen innerhalb der Immobilienplattform deutlich zu steigern sind für 2021 erhebliche Investitionen in den Ausbau der Geschäftsaktivitäten geplant. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Gesamtsegment in 2021 mit einem deutlichen Umsatzanstieg, temporär verbunden mit einem deutlichen Rückgang der Profitabilität (EBIT).

Das **Segment Versicherungsplattform** strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an und tätigte hierfür beachtliche Investitionen in den vergangenen Jahren. Die Gesellschaft hat sich vorgenommen, in 2021 die Erhebung und Veröffentlichung von Kennzahlen zur operativen Entwicklung der Plattform SMART INSUR zu verbessern. Für 2021 wird zudem mit einer weiteren Umsatzsteigerung und einer Verbesserung des Ergebnisses (EBIT) gegenüber dem Vorjahr gerechnet.

Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** rechnen wir - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsmärkte kommt - für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Konzernumsatz zwischen 430 und 460 Mio. € und einem EBIT zwischen 40 und 45 Mio. €.

Das Wachstum der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport SE zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses führen. Unter den Annahmen, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen in den operativen Märkten der Tochtergesellschaften kommt, gehen wir im nächsten Jahr von einem prozentual zweistelligen Wachstum des Geschäftsergebnisses (EBT) aus.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport SE und ihrer 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.

Lübeck, 16. März 2021

Hypoport SE - Der Vorstand

Ronald Slabke – Stephan Gawarecki

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hypoport SE, Lübeck

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hypoport SE, Lübeck, (vormals: HYPOPORT AG, Lübeck) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hypoport SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt

sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

WERTHALTIGKEIT DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN SOWIE DER FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Sachverhalt

Im Jahresabschluss der Hypoport SE werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 109 Mio. (35 % der Bilanzsumme) sowie unter den Bilanzposten „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ und „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 190 Mio. (60 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit von Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. der Forderungen gegen verbundene Unternehmen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung der Werthaltigkeit dieser Posten sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Unternehmen ergeben. Diesen Planungsrechnungen liegen Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen zugrunde. Die beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt und sind nicht nur von der Ein-

schätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse abhängig, sondern auch von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe der Bilanzposten waren die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Prüfung besonders wichtige Prüfungssachverhalte.

Die Angaben der Hypoport SE zu den Finanzanlagen und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind in den Abschnitten 3.2, 3.3 und 3.4 des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die im Rahmen der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen getroffenen Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter nachvollzogen. Zunächst haben wir ein Verständnis über die Planungssystematik und den Planungsprozess erlangt, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz überprüft. Dabei haben wir auch die Angemessenheit der für die Werthaltigkeitstests der Anteile an verbundenen Unternehmen angewendeten Bewertungsverfahren beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt und plausibilisiert. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes unsere Bewertungsspezialisten hinzugezogen, die die verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämie und Betafaktor, anhand von Marktdaten nachvollzogen haben.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- auf die in Abschnitt 9 des Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte

Erklärung zur Unternehmensführung und zum Corporate-Governance Bericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung

der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche

Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches un-

vermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von

denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3B HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei [Hypoport_JA20_ESEF.zip: 4a68d07e3381ef9ec876ceebf84a9d43d5b79f187f79d3ef8b938413e5a67bd1] enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das

elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter

oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. Juni 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der Hypoport SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Dr. Ralf Wißmann.

Lübeck, 23. März 2021

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Faßhauer
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Wißmann
Wirtschaftsprüfer