

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2021 bis zum  
31. Dezember 2021  
der  
Hypoport SE  
Lübeck



HYPOPORT SE, Lübeck

Eingetragen beim Amtsgericht Lübeck im Handelsregister B unter der Nummer 19859

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Bilanz

A K T I V A	31.12.2021		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2021		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		73.827,00	486	1. Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00	6.493	6.493
<b>II. Sachanlagen</b>				2. Eigene Anteile	192.961,00	194	194
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	296.378,00		60	<b>II. Kapitalrücklage</b>		65.773	65.773
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.285.252,00		4.184	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	196.762,19	3.778.392,19	0	Gesetzliche Rücklage	7.102,36	7	7
<b>III. Finanzanlagen</b>				<b>IV. Bilanzgewinn</b>	129.734.009,10	111.027	111.027
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	110.111.666,85		108.767		202.966.780,03	183.106	183.106
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	141.473.725,90		126.324	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
3. Beteiligungen	3.975.932,91		3.976	1. Steuerrückstellungen	0,00	1.843	1.843
4. Genossenschaftsanteile	250,00		0	2. Sonstige Rückstellungen	3.315.149,23	2.346	2.346
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	255.561.575,66	0				
		259.413.794,85	243.797	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.884.400,00	107.008	107.008
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	566.884,88	460	460
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.700,32		32	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.651.640,96	14.460	14.460
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.349.524,82		63.348	4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.818.295,24	865	865
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.504.602,61		1.280	- davon aus Steuern: EUR 1.597.422,96 (Vorjahr: TEUR 858) -			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.342.000,76	68.205.828,51	619	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -			
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		7.148.188,57	5.328				
		75.354.017,08	70.607	<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		180.992,98	304				
		334.948.804,91	314.708				
					124.921.221,08	122.793	122.793
					3.745.654,57	4.620	4.620
					334.948.804,91	314.708	314.708



## HYPOPORT SE, Lübeck

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2021		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse	7.805.966,87		18.161
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.014.084,83		824
3. Materialaufwand		8.820.051,70	18.985
4. Personalaufwand			6.749
a) Löhne und Gehälter	11.703.169,46		14.072
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	793.288,94		1.722
- davon für Altersversorgung: EUR 28.996,60 (Vorjahr: TEUR 63) -		12.496.458,40	15.794
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		579.640,69	1.143
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		17.734.759,73	16.051
7. Erträge aus Beteiligungen		8.818.918,92	8.480
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.818.918,92 (Vorjahr: TEUR 8.480) -			
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		44.784.495,68	39.755
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.831.273,84	1.630
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.831.273,84 (Vorjahr: TEUR 1.630) -			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		303.676,98	250
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 263.123,98 (Vorjahr: TEUR 211) -			
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		10.210.437,67	4.898
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.896.822,41	1.957
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 40.926,06 (Vorjahr: TEUR 159) -			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.927.208,98	5.222
- davon latente Steuern: EUR 873.633,98 (Vorjahr: TEUR 608) -			
14. Ergebnis nach Steuern		18.713.089,24	17.286
15. Sonstige Steuern		16.220,50	6
16. Jahresüberschuss		18.696.868,74	17.280
17. Gewinnvortrag		111.026.857,89	93.301
18. Verrechnung Kauf eigener Aktien		10.282,47	446
19. Bilanzgewinn		129.734.009,10	111.027



## Hypoport SE, LÜBECK

### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

#### 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 1 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer bei grundstücksgleichen Rechten beträgt 98 Jahre. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 15 Jahren, in einzelnen Fällen mehr als 33,3 Jahren, abgeschrieben. 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. Erkennbare Einzelrisiken bei zweifelhaften Forderungen werden durch entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. 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 AG 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 6. Januar 2021 gründete die Hypoport SE die Future Finance SE, Lübeck. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 120 T€ und ist in 120.000 Stückaktien eingeteilt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie (erlaubnisfreie) Unternehmens- und Wirtschaftsberatung.



### 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 2021 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2021 [T€]
AMEXPool AG, Buggingen	49,99	321	3.334
Ampr Software GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	25
Basler Service GmbH, Bayreuth	70	5	36
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30	-196	1.660
BAUFINEX Service GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	50	0	25
Bayreuth Am Pfaffenfleck 15 Objektgesellschaft mbH <sup>x)</sup> , Bayreuth (ehemals: ASC Objekt GmbH, Bayreuth)	100	0	620
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100	0	50
1blick GmbH <sup>x)</sup> , Heidelberg	100	252	-4.692
CMP Financial Engineers Verwaltungs-GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	25
Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Spanien	100	-13	-337
Dr. Klein Wowi Finanz AG <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	3.282
Dr. Klein Privatkunden AG <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	3.781
Dr. Klein Ratenkredit GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	2.115
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	376
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51	-684	-576
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51	-5	20
ePension Holding GmbH, Berlin	51	-610	-427
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51	960	1.470
ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main	25,1	0	53
Europace AG, Berlin <sup>x)</sup>	100	1.941	5.779
FINMAS GmbH, Berlin	50	107	539
finconomy AG, München <sup>xx)</sup>	25,1	-124	12.803
FIO SYSTEMS AG, Leipzig <sup>x)</sup>	100	0	7.854
FIO Systems Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100	800	1.971
FM InsurTech GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	25
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	70	-58	961
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	70	-795	-1.262
Future Finance SE <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	120
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30	-160	840
GENOPACE GmbH <sup>x)</sup> , Berlin	45,03	0	200
Growth Real Estate EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-130	-152
helber innomaxx GmbH <sup>x)</sup> , Stuttgart	100	0	25
Helvengo AG, Zürich, Schweiz	5,6	-689	4.164
Hypoport B.V., Amsterdam, Niederlande	100	693	4.702
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100	39	61
Hypoport Holding <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	155
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50	-31	1.282
Hypoport Proprietary Ltd., Kapstadt <sup>xxx)</sup> , Südafrika	60	16	24
Hypoport hub SE <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	1.065

Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport, Irland	100	32.689	19.286
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100	-131	-79
LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande	50	34	693
Maklaro GmbH <sup>x)</sup> , Hamburg	100	0	-382
OASIS Software GmbH, Berlin (ehemals Kartenhaus GmbH, Berlin)	100	0	6
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Saarbrücken	100	4	66
Qualitypool GmbH, Lübeck	100	3.533	576
REM CAPITAL AG <sup>x)</sup> , Stuttgart	100	0	2.780
Smart InsurTech AG <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	2.781
Source.kitchen GmbH <sup>x)</sup> , Leipzig	100	0	25
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,02	625	1.205
Value AG <sup>x)</sup> , Berlin	100	0	-3.944
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	227
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH <sup>x)</sup> , Lübeck	100	0	-11
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100	178	222
Volz Vertriebsservice GmbH <sup>x)</sup> , Weingarten	100	0	-499
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100	51	137

<sup>x)</sup> Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

<sup>xx)</sup> Jahresabschluss 31.12.2020

<sup>xxx)</sup> Jahresabschluss 28.02.2018

### 3.4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegen/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 50.822 T€ (Vorjahr: 47.359 T€) und aus Darlehensforderungen mit 14.527 T€ (Vorjahr: 15.988 T€) zusammen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Vermögensgegenstände. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betreffen wie im Vorjahr sonstige Vermögensgegenstände.

### 3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen mit 903 T€ Steuerguthaben (Vorjahr: 284 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 2021 6.493.376,00 € (31.12.2020: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2020: 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 21. Mai 2021 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 111.026.857,89 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### 3.7 Eigene Anteile

Die Entwicklung der eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2021	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals	Anteil am Grundkapital	Anschaffungs- kosten	Veräußerungs- preis	Veräußerungs- ergebnis
		€	%	€	€	€
Anfangsbestand 01.01.2021	193.896		2,265	9.290.140,52		
Abgabe Januar 2021	516	516,00	0,008	6.191,56	267.045,48	260.853,92
Abgabe April 2021	102	102,00	0,002	1.223,49	46.479,00	45.255,51
Abgabe Mai 2021	13	13,00	0,000	155,94	5.889,00	5.733,07
Abgabe Juli 2021	91	91,00	0,001	1.091,55	39.676,00	38.584,46
Abgabe Oktober 2021	95	95,00	0,001	1.139,53	55.242,50	54.102,98
Abgabe Dezember 2021	118	118,00	0,002	1.415,41	58.292,00	56.876,59
Stand 31.12.2021	192.961	935,00	2,972	9.278.923,05	472.623,98	461.406,52

Eigene 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. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 192.961 Aktien entsprechen 192.961,00 € bzw. 2,97% des gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

In den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen:

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
<b>31.12.2018</b>	<b>245.406</b>	
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
<b>31.12.2019</b>	<b>240.691</b>	
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
<b>31.12.2020</b>	<b>193.896</b>	
Q1 2021	-516	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2021	-115	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2021	-91	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2021	-213	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2021</b>	<b>192.961</b>	

### 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 €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (4.019.425,07 €, davon im Geschäftsjahr 2021: 1.151.865,73 €).

### 3.9 Bilanzgewinn

Die Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von 10.282,48 € (Vorjahr 446 T€) betrifft Zuführungen aus der Weitergabe von eigenen Aktien an Mitarbeiter. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 111.026.857,89 € (Vorjahr 93.301 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 129.734.009,10 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3.12 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 1.439 T€ (Vorjahr: 1.244 T€) und für sonstige Personalkosten mit 897 T€ (Vorjahr: 345 T€).

### 3.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 4.876 T€ resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von fünfzehn Bankdarlehen in Höhe von 15.124 T€ und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 20.000 T€.

### 3.14 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus den laufenden Verrechnungen mit 9.350 T€ (Vorjahr: 2.700 T€) und aus Darlehensverbindlichkeiten mit 1.301 T€ (Vorjahr: 11.760 T€). Es handelt sich wie im Vorjahr in voller Höhe um sonstige Verbindlichkeiten.

### 3.15 Verbindlichkeiten

	31.12.2021 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	111.884 (107.008)	15.887 (13.862)	95.997 (93.146)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	567 (460)	567 (460)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	10.652 (14.459)	10.652 (14.459)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.818 (866)	1.818 (866)	0 (0)
	124.921	28.924	95.997
(Vorjahr)	(122.793)	(29.647)	(93.146)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 32.648 T€ (Vorjahr: 37.702 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 32.648 T€ (Vorjahr: 37.702 T€).

### 3.16 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern haben sich von 4.620 T€ um 874 T€ auf 3.746 T€ reduziert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 3.746 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 2.294 T€ betreffen im Wesentlichen sonstige temporäre Differenzen bei den sonstigen Rückstellungen. Passive latente Steuern von 6.040 T€ betreffen hauptsächlich aktivierte Entwicklungskosten. Die insgesamt sich im Vorjahr ergebenden aktiven latenten Steuern betragen 784 T€, die passiven latenten Steuern 5.403 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. Um die Vergleichbarkeit der Umsatzerlöse mit dem Vorjahr sicherzustellen, wird darauf verwiesen, dass nun die mittelbare Tochtergesellschaft Hypoport hub SE die wesentlichen unternehmensinternen Dienstleistungen erbringt. Bis zum 31.12.2020 erbrachte die Hypoport SE diese Dienstleistungen.

### 3.18 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 8.819 T€ (Vorjahr: 8.480 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: 35,9 Mio. €), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 0,8 Mio. €), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 2,5 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 4,6 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Verlust: 0,5 Mio. €), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 1,4 Mio. €), der Value AG (Verlust: 6,3 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Verlust: 3,3 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 3 T€), der Maklaro GmbH (Verlust: 0,7 Mio. €) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 9 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 Steuerertrag von 874 T€ unter den Ertragsteuern ausgewiesen. Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen bei Organgesellschaften aktivierte Eigenleistungen. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.16.

### 3.21 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen periodenfremden Erträge in Höhe von 712 T€ (Vorjahr: 506 T€) betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 526 T€ (Vorjahr: 445 T€) und sonstige Erlöse in Höhe von 186 T€ (Vorjahr: 61 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 186 T€ (Vorjahr: 257 T€) betreffen im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 73 T€ (Vorjahr: 100 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 4,8 Mio. € nach § 285 Nr. 31 HGB enthalten, welche aufgrund von nicht genutzter Bürofläche durch die Tochterunternehmen von der Hypoport SE übernommen wurden.

## 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 Insur Tech 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, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
Martin Krebs	Aufsichtsratsmitglied, Unternehmensberater, Hofheim

#### 4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2021 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 180 T€ (Vorjahr: 185 T€).

Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) 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:

Herr Ronald Slabke, Lübeck, 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 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 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 § 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 24. März 2021 mitgeteilt, dass sie am 18. März 2021 Stimmrechte in Höhe von 4,31 % (279.884 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 21. September 2021 mitgeteilt, dass sie am 17. September 2021 Stimmrechte in Höhe von 2,94 % (190.620 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Lübeck, Deutschland, hält.

Die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 27. Oktober 2021 mitgeteilt, dass sie am 25. Oktober 2021 Stimmrechte in Höhe von 3,002 % (194.899 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2021 mitgeteilt, dass sie am 6. Dezember 2021 Stimmrechte in Höhe von 4,34 % (279.663 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 Geschäftsjahrs waren neben den Vorständen durchschnittlich 64 Angestellte (Vorjahr: 178) beschäftigt.

#### **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 59,8 Mio. €. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5,2 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 20,8 Mio. € und 33,8 Mio. € 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 nahe stehenden 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 2021 erfolgten keine wesentlichen 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 2021 berechnete Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 165 T€.

### 4.12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 kam es zu einem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und somit nach Jahren des Friedens erstmalig wieder zu kriegerischen Auseinandersetzungen in Europa. Hypoport verurteilt das kriegerische Verhalten Russlands zutiefst. Die Auswirkungen auf seine Geschäftsmodelle sieht Hypoport zum derzeitigen Zeitpunkt als äußerst gering an, da keine Geschäftstätigkeiten in der Ukraine, Weißrussland oder Russland bestehen.

Neben der vorstehend dargestellten Gegebenheit ist bisher kein weiteres Ereignis eingetreten, das von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 ist.

### **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/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) veröffentlicht.

Lübeck, 4. März 2022

Der Vorstand

Ronald Slabke

Stephan Gawarecki

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	937.295,05	6.890,00	570.231,71	0,00	373.953,34	450.834,55	73.769,00	224.477,21	0,00	300.126,34	73.827,00	486.460,50
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	60.408,89	239.624,22	0,00	0,00	300.033,11	566,89	3.088,22	0,00	0,00	3.655,11	296.378,00	59.842,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.978.065,78	144.780,47	922.304,09	0,00	4.200.542,16	794.096,78	502.783,47	381.590,09	0,00	915.290,16	3.285.252,00	4.183.969,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	196.762,19	0,00	0,00	196.762,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.762,19	0,00
	5.038.474,67	581.166,88	922.304,09	0,00	4.697.337,46	794.663,67	505.871,69	381.590,09	0,00	918.945,27	3.778.392,19	4.243.811,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.767.231,51	1.344.435,34	0,00	0,00	110.111.666,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.111.666,85	108.767.231,51
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	126.323.461,06	20.029.421,64	4.879.156,80		141.473.725,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.473.725,90	126.323.461,06
3. Beteiligungen	4.006.232,91	0,00	30.300,00	0,00	3.975.932,91	30.300,00	0,00	30.300,00	0,00	0,00	3.975.932,91	3.975.932,91
4. 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
5. 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
	239.277.602,74	21.373.856,98	4.909.456,80	0,00	255.742.002,92	210.727,26	0,00	30.300,00	0,00	180.427,26	255.561.575,66	239.066.875,48
	245.253.372,46	21.961.913,86	6.401.992,60	0,00	260.813.293,72	1.456.225,48	579.640,69	636.367,30	0,00	1.399.498,87	259.413.794,85	243.797.146,98



# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

der HYPOPORT SE

Berlin, 4. März 2022

## **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 § 289 Abs. 4 HGB**
- 4. Einschränkende Hinweise**
- 5. Chancen**

### **III. Prognosebericht**



## **I. Wirtschaftsbericht**

### **1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### **Geschäftsmodell und Strategie**

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe digitalisieren durch ihre Geschäftsmodelle die deutsche Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Dieses übergeordnete Ziel der gesamten Unternehmensgruppe verfolgen die jeweiligen Hypoport-Unternehmen durch Entwicklung von B2B-Technologieplattformen für diese drei Industrien (FinTech, PropTech, InsurTech). Dabei sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierenden Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck. Ab 2021 konzentrieren sich die Hypoport SE auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding. Die Aufgaben der Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes wurden in eine eigenständige Tochtergesellschaft (Hypoport Hub SE) überführt. Ziel der Strategie- und Managementholding Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerks 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 vier Segmenten die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding ist seit 2021 das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält, der einzige finanzielle Leistungsindikator der Hypoport SE. Die bis 2020 noch existierende Steuerungsgröße Umsatz ist aufgrund der Entwicklung der Einzelgesellschaft Hypoport SE zu der Beteiligungsgesellschaft der Hypoport-Gruppe ohne eigene nennenswerte operative Tätigkeit nicht länger sinnvoll.

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. (Immobilienkredite, Bausparen) und Europace AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt fast 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2021 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von über 100 Mrd. € über Europace abgewickelt.

Zusätzlich zu Europace gehören dem Segment Kreditplattform verschiedene auf Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften, die das weitere Wachstum von Europace fördern und von der Anbindung an Europace profitieren, an:

Zur Etablierung des Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors existiert als Joint Venture die GENOPACE GmbH an dem neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Münchener 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 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 eng mit unserem Partner verbundenen Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die BAUFINEX GmbH, ein gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich 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 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 bereits 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 in Deutschland. 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 Quantität und Qualität der Produktauswahl sowie die Effizienz des Beratungsprozesses.

### ***Segment Immobilienplattform***

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

Die FIO SYSTEMS AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs. FIO bietet zusätzlich Software-as-a-Service-Lösungen für den Zahlungsverkehr von Wohnungsunternehmen und das Versicherungsschadensmanagement.

Die Value AG übernimmt deutschlandweit für die Kredit- und Immobilienwirtschaft Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der Europace Plattform entsteht somit ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von 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 die Bestandsverwaltung die Digitalisierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

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. Ab 2022 wird die vollständig erworbene AmexPool AG zum weiteren Wachstum von Qualitypool beitragen (vgl. Angaben zum Nachtragsbericht) .

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. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt („BIP“) und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) in den vergangenen Jahren einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft gehabt.

Bis 2019 wuchs die deutsche Wirtschaft zehn Jahre in Folge. Es handelt sich um die längste Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland. In 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt aufgrund der Auswirkungen der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus um 4,6% gegenüber dem Vorjahr. Für 2021 stieg das BIP nach vorläufigen Berechnungen um 2,7% gegenüber 2020 an. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 somit noch um 2,0% niedriger. Gründe für eine nicht

deutlich stärker gestiegene Wirtschaftsleistung waren die teilweise Konsumzurückhaltung von Verbrauchern und Ressourcenknappheit durch strapazierte Lieferketten im produzierenden Gewerbe.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2020 0,5% und lag damit deutlich unter der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank. Im ersten Halbjahr 2021 stieg sie schrittweise an und lag ab Frühling leicht und ab Sommer 2021 deutlich oberhalb der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank. Für die gesamte Euro-Zone ergibt sich ein vergleichbares Bild.

Im Juli 2021 kündigte die EZB eine leichte Aufweichung ihren Inflationsziels an und bekräftigte im weiteren Jahresverlauf immer wieder ein Festhalten an ihrer Niedrigzinspolitik. Diese Geldpolitik verbunden mit der Erwartung der Märkte einer zukünftigen Straffung führten zum Jahresende zu einem leichten Zinsanstieg.

### **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 (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für 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 Referenzmarkt 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 an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

### ***Wohnungsmarkt in Deutschland***

Dem Branchenumfeld Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (Segment Kreditplattform und Segment Privatkunden) sowie dem Branchenumfeld Wohnungstransaktionsvolumen (Segment Immobilienplattform) liegt der deutsche Wohnimmobilienmarkt zugrunde. Dieser entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei im Wesentlichen von fünf Langfristfaktoren beeinflusst:

1. die Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. eine höhere Lebenserwartung,
3. steigende Anzahl von Single-Haushalten
4. dem höheren Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit sowie
5. der Wunsch nach Unabhängigkeit vom immer schwächeren Mietmarkt

Die vier erstgenannten Langfristfaktoren bewirken eine seit Jahren steigende Nachfrage von Verbrauchern nach Wohnraum 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 Wohnungstransaktionsvolumen (vgl. folgenden Textabschnitt „Wohnungstransaktionsvolumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“ auf Seite 9).

### ***Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld Segment Immobilienplattform)***

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS<sup>1</sup> schätzt die Hypoport-Gruppe das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 auf rund 235 Mrd. €. Der Anstieg von ca. 8% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch einen starken Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war. So stieg der EPX-Hauspreisindizes von Europace in 2021 um 13% von 188 auf 213 Punkte an. Durch die auch in 2021 aufgrund der zur Bekämpfung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperrern entstandenen Anzahl von Wohnimmobilientransaktionen wurde das Wachstum des Wohnungstransaktionsvolumens gebremst. Aufgrund der erläuterten Überkompensation durch die gestiegenen Immobilienpreise war dieser negative Einfluss auf das Wohnungstransaktionsvolumen jedoch begrenzt.

---

<sup>1</sup> „IMA® info 2021 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

### ***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,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Für die Entwicklung des ersten Faktors verweisen wir auf die vorherigen Textabschnitte „Wohnungsmarkt in Deutschland“ sowie „Wohnungstransaktionsvolumen“.

Beim zweiten Faktor kommt es seit Jahren zu einer systematischen Ausweitung der europäischen und nationalen Regulierung den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland, oft mit dem Ziel des Verbraucherschutzes. Insbesondere Banken und Versicherungen werden 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 Marktdynamik. Im Jahr 2021 gab es keine wesentlichen zusätzlichen regulatorischen Eingriffe.

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eher eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die besser 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 Wechselwirkung stehen.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank<sup>2</sup> in 2021 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 3,9% auf 284,0 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 273,4 Mrd. €.

---

<sup>2</sup> Bundesbank unter [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK\\_ITS&tsTab=0](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0)



### **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.

Für das Geschäftsjahr 2021 stiegen die Bruttobeiträge um 1,1% auf 223 Mrd. € an. Der Anstieg lag damit deutlich unterhalb der Inflationsrate. Die Entwicklung fiel hierbei unterschiedlich aus. Während das Volumen des größten Bereichs Lebensversicherungen durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers um 1,4% sank, stieg das Beitragsvolumen der privaten Krankenversicherung um 5,0% und das der Schadens- und Unfallversicherung um 2,2%

Diese Entwicklung zeigt einerseits erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie der Corona-Pandemie. Andererseits belegt sie auch, dass es sich nicht um eine real wachsende Industrie handelt.

## **2. Ertragslage**

	2021		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	7.806	88,5	18.161	95,7	-10.355
Sonstige betriebliche Erträge	1.014	11,5	824	4,3	190
<b>Betriebsleistung</b>	8.820	100,0	18.985	100,0	-10.165
Materialaufwand	0	0,0	-6.749	-35,5	6.749
Personalaufwand	-12.496	-141,7	-15.794	-83,2	3.298
Planmäßige Abschreibungen	-580	-6,6	-1.143	-6,0	563
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.735	-201,1	-16.051	-84,5	-1.684
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	-21.991	-249,3	-20.752	-109,2	-1.239
Finanzergebnis	43.631	494,7	43.260	227,9	371
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	21.640	245,4	22.508	118,6	-868
Laufende Ertragsteuern	-3.801	-43,1	-4.614	-24,3	813
Sonstige Steuern	-16	-0,2	-6	0,0	-10
Latente Steuern	874	9,9	-608	-3,2	1.482
<b>Jahresüberschuss</b>	18.697	212,0	17.280	91,0	1.417

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat sich der Umsatz der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Konzerns um 57% von 18,2 Mio. € auf 7,8 Mio. € reduziert. Der Rückgang der Umsatzerlöse erklärt sich durch die Auslagerung der zentralen Verwaltungsdienst-, Service- und Beratungsleistungen (Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes) in die 100%ige



Tochtergesellschaft Hypoport hub SE. Die Umsatzerlöse der Hypoport SE im Geschäftsjahr 2021 enthalten im Wesentlichen mit 6,4 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) weiterverrechnete Mietaufwendungen an Unternehmen der Hypoport-Gruppe.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €).

Der Materialaufwand für bezogene Leistungen, der im Rahmen der internen Leistungsverrechnung an die Unternehmen der Hypoport-Gruppe im Vorjahr weiterverrechnet wurde, entfällt aufgrund der oben angeführten Auslagerung der Shared Services.

Die Personalaufwendungen verringerten sich um 3,3 Mio. € infolge des oben dargestellten Übergangs von Mitarbeitern in die Hypoport hub SE.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	11.739	7.935	3.804
Vertriebsaufwendungen	132	258	-126
Verwaltungsaufwendungen	4.828	6.686	-1.858
Sonstige Personalaufwendungen	155	464	-309
Sonstige Aufwendungen	881	708	173
	17.735	16.051	1.684

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mietaufwendungen für Gebäude von 10,2 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €), welche aufgrund von nichtgenutzter Bürofläche durch die Tochterunternehmen im Zuge der verstärkten Homeoffice-Tätigkeit in der Corona-Pandemie von der Hypoport SE übernommen wurden. Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €) und IT-Aufwendungen von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis betrug 43,6 Mio. € (Vorjahr: 43,3 Mio. €) und setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
<b>Finanzerträge</b>			
Erträge aus Beteiligungen	8.819	8.480	339
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	34.574	34.857	-283
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.831	1.630	201
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	304	250	54
	<b>45.528</b>	<b>45.217</b>	<b>311</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.897	1.957	-60
	<b>1.897</b>	<b>1.957</b>	<b>-60</b>
	<b>43.631</b>	<b>43.260</b>	<b>371</b>

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

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 35,9 Mio. €), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 0,8 Mio. €), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 2,5 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 4,6 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Verlust: 0,4 Mio. €), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 1,4 Mio. €), der Value AG (Verlust: 6,3 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Verlust: 3,3 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 0,01 Mio. €), der Maklaro GmbH (Verlust: 0,7 Mio. €) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 0,01 Mio. €).

Die Finanzaufwendungen betragen nahezu unverändert 1,9 Mio. € und umfassen im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für Kredite von Finanzinstituten.

Das Geschäftsergebnis (EBT) der Hypoport SE wird im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen von Tochterunternehmen sowie den Aufwendungen für die als Strategie- und Managementholding geprägt. Im Vorjahr hatten die Umsätze der nun ausgelagerten Hypoport hub SE aus Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes noch eine gewisse Auswirkung auf das EBT der Hypoport SE. Aufgrund des Umsatzrückgangs nach Auslagerung der Hypoport hub SE und aufgrund gesteigerter Personalaufwendungen und sonstiger betrieblicher Aufwendungen der Strategie- und Managementholding reduzierte sich das EBT leicht um 4% auf 21,6 Mio. € (Vorjahr: 22,5 Mio. €). Das prognostizierte prozentual niedrige zweistellige Wachstum des Geschäftsergebnisses (EBT) konnte somit nicht erreicht werden. Aufgrund geringerer Steueraufwendungen erhöhte sich der Jahresüberschuss trotz leicht gesunkenem EBT auf 18,7 Mio. € (Vorjahr: 17,3 Mio. €).

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport SE am 31. Dezember 2021 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	31.12.2021		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	74	0,0	486	0,2	-412
Sachanlagen	3.778	1,1	4.244	1,3	-466
Finanzanlagen	255.562	76,3	239.067	76,1	16.495
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>259.414</b>	<b>77,4</b>	<b>243.797</b>	<b>77,5</b>	<b>15.617</b>
Kundenforderungen	10	0,0	32	0,0	-22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.349	19,6	63.348	20,1	2.001
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.505	0,4	1.280	0,4	225
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	1.523	0,5	923	0,3	600
Flüssige Mittel	7.148	2,1	5.328	1,7	1.820
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>75.535</b>	<b>22,6</b>	<b>70.911</b>	<b>22,5</b>	<b>4.624</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>334.949</b>	<b>100,0</b>	<b>314.708</b>	<b>100,0</b>	<b>20.241</b>
<b>KAPITAL</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.493	1,9	6.493	2,1	0
Eigene Anteile	-193	-0,1	-193	-0,1	0
Kapitalrücklage	66.925	20,0	65.773	20,9	1.152
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	129.734	38,7	111.027	35,3	18.707
<b>Eigenkapital</b>	<b>202.966</b>	<b>60,6</b>	<b>183.107</b>	<b>58,2</b>	<b>19.859</b>
Mittel- und langfristige Bankschulden	95.997	28,7	93.146	29,6	2.851
Passive latente Steuern	3.746	1,1	4.619	1,5	-873
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>99.743</b>	<b>29,8</b>	<b>97.765</b>	<b>31,1</b>	<b>1.978</b>
Kurzfristige Rückstellungen	3.315	1,0	4.189	1,3	-874
Kurzfristige Bankschulden	15.887	4,7	13.862	4,4	2.025
Lieferantenschulden	567	0,2	460	0,1	107
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	10.652	3,2	14.459	4,6	-3.807
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.819	0,5	866	0,3	953
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>32.240</b>	<b>9,6</b>	<b>33.836</b>	<b>10,7</b>	<b>-1.596</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>334.949</b>	<b>100,0</b>	<b>314.708</b>	<b>100,0</b>	<b>20.241</b>

Bei einer um 6% auf 334,9 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich lediglich leichte Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 6% auf 259,4 Mio. €. Wesentlicher Treiber war die Zunahme der Finanzanlagen aufgrund der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen.

Der 7%ige Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens auf 75,5 Mio. € betrifft im Wesentlichen gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (+2,0 Mio. €) sowie höhere Liquidität (+1,8 Mio. €).

Das Eigenkapital erhöhte sich um 11% auf 203,0 Mio. € hauptsächlich durch den Jahresüberschuss von 18,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich von 58,2% auf 60,6%.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um 2% auf 99,7 Mio. € ergibt sich aus leicht gestiegenen langfristigen Bankschulden.

Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich um 5% auf 32,2 Mio. €. Hauptursache waren gesunkene Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und leicht geringere kurzfristige Rückstellungen.

Der Anstieg der gesamten Bankschulden (kurzfristig sowie mittel- und langfristig) um 4,9 Mio. € auf 111,9 Mio. € resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von 15 Bankdarlehen in Höhe von zusammen 15,1 Mio. € und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 20,0 Mio. €.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	32.240	33.836	-1.596
Flüssige Mittel	7.148	5.328	1.820
	25.092	28.508	-3.416
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	68.387	65.583	2.804
<b>Überdeckung</b>	<b>43.295</b>	<b>37.075</b>	<b>6.220</b>

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

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	259.414	243.797	15.617
Eigenkapital	202.966	183.107	19.859
	56.448	60.690	-4.242
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	99.743	97.765	1.978
<b>Überdeckung</b>	<b>43.295</b>	<b>37.075</b>	<b>6.220</b>

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 32,2 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) sind zu 234% (Vorjahr: 210%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 78% (Vorjahr: 75%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	78,2 : 100	75,1 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	116,7 : 100	115,2 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	77,4 : 100	77,5 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	60,6 : 100	58,2 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	153,8 : 100	139,1 : 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).

	2021 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-21.991	-20.795
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	580	1.143
Zunahme der Rückstellungen	969	488
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	1.964	240
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	43
Auszahlungen für Ertragsteuern	-5.587	-4.923
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.748	-1.717
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.621	-2.250
<b>Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-30.434</b>	<b>-27.771</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-588	-4.056
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.879	50
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20.488	-27.652
Erhaltene Zinsen	2.135	1.880
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	43.337	33.030
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>29.275</b>	<b>3.252</b>
Abgabe eigener Aktien	0	14.535
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	30.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-15.124	-13.862
Gezahlte Zinsen	-1.897	-1.957
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.979</b>	<b>28.716</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.820	4.197
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.328	1.131
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.148</b>	<b>5.328</b>

Die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 3,0 Mio. € und aus der Investitionstätigkeit von 29,3 Mio. € konnten den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 30,4 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2021 um 1,8 Mio. € auf 7,1 Mio. €. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zusätzlich verfügt die Gesellschaft gemeinsam mit drei Tochterunternehmen über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 6,0 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 59,8 Mio. €. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5,2 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 20,8 Mio. € und 33,8 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 2021 betrafen 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 192.961 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2021 von ca. 99 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

Ein nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierter Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen für die z. B. Abwicklung von Finanzierungstransaktionen, die Verwaltung von Versicherungsbeständen sowie Vermarktung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien dar.

Die Tochtergesellschaften im Segment Privatkunden gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie über 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.

Somit 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 zum Betrieb 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 Produkten 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.

Im Segment Immobilienplattform erheben die Tochtergesellschaften Daten über den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Daten zur Beschaffenheit der Wohnimmobilien (Ausstattung, Lage, Zustand etc.) stellen einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für eine bedarfsgerechte Vermarktung, Finanzierung, Verwaltung und Bewertung von Wohnimmobilien verwendet werden können.

## **7. Mitarbeiter**

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter hat sich deutlich um 64% auf 64 Mitarbeiter (2020: 178 Mitarbeiter) infolge des oben dargestellten Übergangs von



Mitarbeitern in die Hypoport hub SE verringert. Gegenüber dem Jahresende 2020 hat sich die Zahl der Beschäftigten um 64% auf 68 Mitarbeiter (31.12.2020: 190 Mitarbeiter) verringert.

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 fachlichen und interdisziplinären Qualifikation, 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.

Um dem Interesse der Mitarbeitende an einer sinnvollen Gestaltung der Arbeitszeit und planbaren Freizeit gerecht zu werden, setzt die Hypoport-Gruppe verschiedene Maßnahmen um. Dazu gehören für alle Mitarbeitende unterschiedliche Teilzeitmodelle (auch für Führungskräfte), flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit, aus dem Home-Office tätig zu sein. Auch die Möglichkeit, zehn unentgeltliche Urlaubstage zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Urlaub (30 Tage) zu nehmen, steht allen Mitarbeitenden frei. Darüber hinaus besteht für langjährige Mitarbeitende die Möglichkeit, längerfristige unbezahlte Freistellungen (Sabbaticals) zu nutzen. Zudem bestehen Möglichkeiten zu kurzfristigen unbezahlten Freistellungen wie beispielsweise Pflege von Angehörigen oder im Trauerfall nahestehender Personen sowie Bildungsurlaub. Durch diese breite Palette an Maßnahmen sowie dem hohen



Maß an Eigenverantwortung, Selbstbestimmung und Gestaltungsfreiheit der eigenen Arbeit entsteht eine gute Work-Life-Balance für Mitarbeitende der Hypoport-Gruppe.

Ein attraktives Arbeitsumfeld ist ein wichtiges Kriterium für die Gewinnung und Bindung von Talenten. Deshalb entwickelt Hypoport die Konzepte und Ausstattung der Arbeitsplätze kontinuierlich weiter. So werden beispielweise alle neuen Arbeitsplätze nach ergonomischen Standards aufgesetzt und das Office-Konzept des Hypoport Standortes in Berlin wurde mit dem German Design Award 2022 ausgezeichnet. Auch mit attraktiven Sportangeboten und zahlreichen nicht-monetären Corporate-Benefits, wie beispielsweise Betreuungseinrichtungen wie Kindergartenplätze oder Kids-Offices sowie Gesundheitstage oder Firmenevents, unterstützt Hypoport die Identifikation seiner Mitarbeiter mit dem Unternehmen.

Die Leistungen von Hypoport in diesem Bereich zahlen sich nicht nur durch eine gute Anzahl von Bewerbungen neuer Talente aus, sondern auch durch gewonnene Preise für die gute Arbeitgebermarke der Hypoport Gruppe. So wurde Hypoport in 2021 mit dem Leading Employer Award ausgezeichnet. Damit zählt Hypoport zu den Top 1% aus 160.000 untersuchten Unternehmen.

Die Hypoport-Gruppe führt Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeitenden durch. Mit den als Development- und Performance-Dialog bezeichneten Mitarbeitergesprächen wird mindestens zweimal im Jahr ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeiter in Hinblick auf Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreize sichergestellt. Im Anschluss werden geeignete Personalentwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Mit neuen Mitarbeitenden wird neben dem regelmäßigen Feedback in der Probezeit ein festes Feedback-Gespräch nach 100 Kalendertagen durchgeführt. Hierbei wird sowohl den Mitarbeitenden eine Einschätzung ihrer bisherigen Leistung, Integration in das Team und eine Einschätzung zum Bestehen der Probezeit mitgeteilt. In diesem Gespräch wird ebenso die eigene Einschätzung des Mitarbeiters zu übertragenen Aufgaben, Führungsstil des Vorgesetzten und Teamintegration erfragt, so stellen wir ein gemeinschaftliches Arbeiten und einen stetigen Austausch sicher.

Einmal jährlich wird in Kooperation mit dem führenden Marktforschungsinstitut Gallup eine Befragung unter allen Mitarbeitenden der gesamten Hypoport-Gruppe durchgeführt. Die wichtigste erhobene zentrale Kennzahl ist der Grad der Identifikation mit der Hypoport-Gruppe. Bei der im Jahr 2021 durchgeführten Mitarbeiterbefragung haben auf die Frage „Wie zufrieden bist du insgesamt damit bei deinem Unternehmen zu arbeiten?“ rund 93% der Teilnehmer „zufrieden“, „sehr zufrieden“ oder „äußerst zufrieden“ angegeben. Diese starke Zustimmung zeigt, dass

unsere Maßnahmen der Personal- und Organisationsentwicklung greifen. Ziel der Maßnahmen im Bereich Arbeitnehmerbelange ist, dass dieser Wert stetig über 90% beträgt.

Da die Unternehmenskultur Hypoport von Autonomie und Gestaltungsfreiheit der einzelnen Mitarbeitenden für ihre jeweiligen Tätigkeiten geprägt ist, kommt der Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden eine zentrale Rolle zu. Hierfür wurde im Konzern eine zentrale e-Learning-Plattform etabliert. Hierüber werden Mitarbeitenden und Führungskräften jährlich rund 124 Kurse angeboten. Diese wurden von 3.357 Kursteilnehmern besucht, was eine durchschnittliche Anzahl von rund 1,5 Kursen jährlich für Hypoport Mitarbeiter bedeutet. Die jeweiligen Ziele und mögliche Kurse werden mindestens einmal pro Jahr in den jährlichen Development-Dialogen zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften thematisiert. Die Auswertung der Kurse hat eine hohe Zufriedenheit der Kursteilnehmer ergeben.

Hypoport beteiligt seine Mitarbeitenden aktiv am Unternehmenserfolg (bei Erreichung der jährlichen Umsatz- und EBIT Guidance) und honoriert langjährige Zusammenarbeit in Form eines bonusbasierten Aktienprogramms (erstmalig bereits nach 5 Jahre). Zudem bietet Hypoport seinen Mitarbeitenden eine betriebliche Altersvorsorge an.

Neben der Gestaltung positiver Arbeitsbedingungen für bestehende Mitarbeitende, kommt der Gewinnung und Anbindung zusätzlicher Talente ein hoher Stellenwert innerhalb der Hypoport-Gruppe zu. Der Austausch mit geeigneten Bewerber:innen erfolgt hierbei sowohl online z.B. über gängige Stellenportale oder per Videochat im Bewerbungsgespräch als auch offline z.B. auf Karrieremessen.

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 des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden relevante Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

## **9. Vergütungsbericht**

Der Vergütungsbericht beschreibt Struktur und Ausgestaltung der Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE. Der Bericht entspricht den Vorgaben des deutschen Handelsgesetzbuches und des deutschen Aktiengesetzes, dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 17 in der geltenden Fassung und den internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS). Ferner berücksichtigt er die relevanten regulatorischen Vorschriften, die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie Angaben zur Zielerreichung im Einklang mit den inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) vom 12. Dezember 2019. Alle Informationen bezüglich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie ergänzende Informationen finden Sie auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)).

## **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 keine 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.

Zu den Angaben zu den eigenen Aktien verweisen wir auf Abschnitt 3.7 des Anhangs.

***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 HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://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 auch 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 und Abs. 3 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. Ein immer kleiner werdendes Angebot an Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten verstärken den Trend zur eigenen Immobilie. Diese Entwicklungen erhöhen im Mehrjahrestrend das Volumen in der Immobilienfinanzierung, wovon Hypoport auch weiterhin profitieren wird.

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

Sollten gleichzeitig mehrere wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer 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 seines Produktportfolios. Zudem haben wir im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport 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. Das Recruiting von geeigneten Mitarbeitern, der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner und die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 9,1 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 Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur

schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

***Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport 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 unter 50% bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern, welche sich dem immer enger werdenden Mietmarkt entziehen wollen. 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, wie wir sie den Finanzvertrieben 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 unseren qualitativ hochwertigen Plattformen 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.

Insgesamt wird die Chancenlage als gut 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.

In 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt aufgrund der Auswirkungen der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus um 4,6% gegenüber dem Vorjahr. Für 2021 stieg das BIP nach vorläufigen Berechnungen um 2,7% gegenüber 2020 an. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 somit noch um 2,0 % niedriger. Gründe für eine nicht deutlich stärker gestiegene Wirtschaftsleistung waren die teilweise Konsumzurückhaltung von Verbrauchern und Ressourcenknappheit durch strapazierte Lieferketten im produzierenden Gewerbe. Für 2022 rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute und staatlicher Institutionen mit einem etwas stärkeren Wirtschaftswachstum von 3,5% - 4,5%. Im Juli 2021 kündigte die EZB eine leichte Aufweichung ihres Inflationsziels an und bekräftigte im weiteren Jahresverlauf immer wieder ein Festhalten an ihrer Niedrigzinspolitik. Diese Geldpolitik sollte in Kombination mit den derzeitigen Rahmenbedingungen trotz des derzeitigen leichten Zinsanstiegs und möglicherweise auftretender kurzfristiger Schwankungen in 2022 tendenziell zu einem Fortbestehen des im historischen Vergleich niedrigen Zinsumfelds führen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts kam es zu einem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und somit nach Jahren des Friedens erstmalig wieder zu kriegerischen Auseinandersetzungen in Europa. Hypoport verurteilt das kriegerische Verhalten Russlands zutiefst. Die Auswirkungen auf seine Geschäftsmodelle sieht Hypoport zum derzeitigen Zeitpunkt als äußerst gering an, da keine Geschäftstätigkeiten in der Ukraine, Weißrussland oder Russland bestehen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland zwar deutlich an, aufgrund der geringen Intensive-Betten-Belegung in den Krankenhäusern diskutierte die Bundesregierung Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens. Gleichwohl kann es durch einen Wiederanstieg der Intensive-Betten-Belegung, insbesondere durch Virusmutationen, im Verlauf des Jahres 2022 zu verschärften bzw. erneuten Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern kommen. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen der Jahre 2020 und 2021 derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere operativen Geschäftsabläufe, da die B2B-Plattformgeschäftsmodele der Hypoport-Gruppe keine direkten Kundenkontakten 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.

Die branchenspezifischen Parameter der Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien, des Wohnungstransaktionsvolumens sowie der Versicherungswirtschaft haben sich in 2021 positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) und werden sich nach Einschätzung der Hypoport SE in 2022 wie folgt entwickeln:

Für 2022 rechnet der GDV mit einem Beitragsplus von 2-3%. Für 2021 erwartet die Hypoport-Gruppe analog zur Einschätzung des GDV somit Steigerungsraten des Prämienvolumens leicht unterhalb der Inflationsrate, basierend auf der Annahme einer konstanten Gesamtanzahl an Versicherungsverträgen in Deutschland kombiniert mit einer inflationsbedingten Anpassung der Versicherungssummen und somit steigenden Prämien für die jeweiligen Einzelverträge.

Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen sowie des Wohnungstransaktionsvolumens erwartet die Hypoport-Gruppe für 2022 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 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.-5. (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 2022:

Das **Segment Kreditplattform** konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Dieser Ausbau wird gerade im Bereich private Immobilienfinanzierung aufgrund der bereits hohen

Abdeckung überwiegend qualitativ, also durch Weiterentwicklung bestehender Partner erfolgen. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes Europace von 10-20% Anstieg des Transaktionsvolumens 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 25-50% des Transaktionsvolumens. Für GENOPACE erwarten wir, dass sich diese Wachstumsrate in 2022 auf einem etwas höheren Niveau von 40-70% bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler und private Banken unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird für 2022 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 Ratenkredit wird wie in 2021 durch die von den Corona-Maßnahmen geprägte negative Marktentwicklung gebremst sein. Ob eine Lockerung der Corona-Maßnahmen ab Frühling / Sommer zu einer steigenden Konsumbereitschaft von Verbrauchern führen wird, bleibt abzuwarten. Unabhängig vom Gesamtmarkt erwarten wir auch in 2022 uns deutlich besser als dieser zu entwickeln und weitere Marktanteile zu gewinnen.

Der Bereich Corporate Finance (REM Capital und fundingport) hat sich in 2021 deutlich besser entwickelt als erwartet. Dies lag an einem außerordentlich starken Geschäft mit KfW-Förderdarlehen und -zuschüssen für den gehobenen deutschen Mittelstand im zweiten Halbjahr 2021. Bei weiterem organischem Wachstum und einem sich in dieser Dimension nicht wiederholendem Geschäft mit KfW-Förderdarlehen und -zuschüssen erwarten wir für REM Capital ein Umsatzniveau wie 2021. Für die Plattform fundingport werden in 2022 erste erwähnenswerte Umsätze erwartet.

Insgesamt werden für das Segment Kreditplattform somit in 2022 deutliche Umsatz- und Ergebnisanstiege (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 2022 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 2021 um 9% gesteigert, was dem Segment eine gute Ausgangslage für das Jahr 2021 verschafft.

Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2022 deutliche Umsatz- und leichte 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. Hier hilft die deutliche Erhöhung der Kleindarlehensgrenze von 400.000 Euro auf 500.000 Euro. Unterhalb dieser Grenze finden standardisierte Besichtigungen statt, welche einen höheren Digitalisierungspotenzial am Markt aufweisen, das VALUE nutzen kann.

Um die Wachstumsdynamik aller Segmentunternehmen innerhalb der Immobilienplattform deutlich zu steigern sind für 2022 erhebliche Investitionen in den Ausbau der Geschäftsaktivitäten geplant. Dies gilt insbesondere für die Verwaltungsplattform, aber auch die Investitionen in die Anbindung der Bewertungsplattform an Europace sowie die Investitionen in die Vermarktungsplattform werden hochgehalten. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Gesamtsegment in 2022 mit einem deutlichen, prozentual zweistelligen Umsatzanstieg, welcher, bedingt durch die hohen Investitionen, noch zu einem EBIT in etwa auf Vorjahresniveau führen dürfte.

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. Hypoport hat nach der erstmaligen Veröffentlichung von Kennzahlen zur operativen Entwicklung der Plattform SMART INSUR in 2021 sich vorgenommen in 2022 die Transparenz durch detailliertere Aufgliederung im Reporting der Prämienvolumen weiter zu verbessern. Für 2022 wird sowohl mit einer prozentual zweistelligen organischen Umsatzsteigerung der Plattformen SMART INSUR und ePension als auch mit dem anorganischen Wachstum durch AMEXPool gerechnet. Bei gleichzeitiger Ausweitung der Investitionen in die Plattformen wird das EBIT sich in etwa auf Vorjahresniveau bewegen.



Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** rechnen wir - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsmärkten kommt - für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Konzernumsatz zwischen 500 und 540 Mio. € und einem EBIT zwischen 51 Mio. € und 58 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 seiner Tochtergesellschaften sowie wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Berlin, 4. März 2022

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,— bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 110 Mio. (33 % der Bilanzsumme) sowie unter den Bilanzposten „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ und „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt EUR 207 Mio. (62 % 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 den Abschnitten 9 und 11 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 Abschluss-

prüfung 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 unvermeidbares 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. 3A HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Hypoport\_JA\_2021.zip“ (SHA256-Hashwert: 45e03024801fa98702faf5ba8ec0228a1cc3cb2ce97d4a9f048a4d9a9d20fe77) 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. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW EPS 410 (10.2021)) 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses 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 21. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. November 2021 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.

### **SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.



## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

---

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

Lübeck, 22. März 2022

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Faßhauer  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Wißmann  
Wirtschaftsprüfer

