

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

der HYPOPORT AG

Berlin, 9. März 2018

# Inhalt

## I. Wirtschaftsbericht

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

## II. Risiko- und Chancenbericht

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

## III. Prognosebericht

## **I. Wirtschaftsbericht**

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

#### **Geschäftsmodell und Strategie**

Die Hypoport-Gruppe ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Die Tochterunternehmen sind in den vier voneinander profitierenden Geschäftsbereichen Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform gruppiert. Alle vier Bereiche befassen sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Technologie (FinTech).

Die Hypoport AG übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Zentralfunktionen. Ziel der Hypoport AG ist die Förderung und Erweiterung seiner Familie aus Tochterunternehmen.

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

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

#### **Geschäftsbereich Kreditplattform**

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe mit den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 400 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer wickeln monatlich etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 48 Mrd. € im Jahr 2017 über EUROPACE ab.

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 Versicherung AG, WL BANK AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) als Gesellschafter beteiligt sind.

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

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

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

Die Hypservice GmbH übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung.

### **Geschäftsbereich Privatkunden**

Als Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Der Schwerpunkt des Bereichs Privatkunden liegt in dem Vertrieb von Immobilienfinanzierungen an Verbraucher. Darüber hinaus bietet der Bereich seinen Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an. Das Kundeninteresse wird über das Internet geweckt, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinevergleiche, am Telefon und vor allem durch ein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produktanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet Privatkunden Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl. Für die Beratung von deutschen Kreditnehmern in Spanien wurde die Tochtergesellschaft Dr. Klein Finance S.L.U. gegründet.

### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Der Bereich Institutionelle Kunden ist schon seit 1954 mit der Marke Dr. Klein Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft und gewerblicher Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung und

maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.

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

### **Geschäftsbereich Versicherungsplattform**

Die Smart InsurTech GmbH entwickelt und betreibt in dem neu gegründeten Geschäftsbereich Versicherungsplattform, mit den Tochterunternehmen NKK Programm Service AG, INNOSYSTEMS GmbH, Maklersoftware.com GmbH, IWM Software AG und Volz Software GmbH Softwarelösungen für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten.

Im Geschäftsbereich Versicherungsplattform stellen die Qualitypool GmbH, Volz Vertriebsservice GmbH und die INNOFINANCE GmbH zudem kleineren und mittel-großen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

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

Der weiterhin ungeklärte Ablauf zum EU-Austritt der Briten und das Erstarken von populistischen und EU-kritischen Parteien haben gesellschaftliche und politische Unsicherheit innerhalb Europas zwar auf einem hohen Niveau gehalten, dennoch zeigte sich die Eurozone in 2017 wirtschaftlich sehr robust. Laut Europäische Zentralbank (EZB) wuchs die Wirtschaft innerhalb der Eurozone in den ersten drei Quartalen 2017 um 2,1%, 2,4% und 2,8% gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen, so dass auch auf Gesamtjahressicht von einem höheren Wachstum als in 2016 (1,8%) ausgegangen werden kann. Da die Inflationsrate im Euroraum unterhalb der EZB-Zielmarke von 2,0% lag und im Jahresverlauf von 1,8% (Q1 2017) auf 1,4% (Q4 2017) sogar leicht abnahm, entschied sich die EZB, die Leitzinsen konstant bei 0,0% und den Einlagezins für Banken bei -0,4% zu belassen. Solange die Zielmarke der Inflation von „leicht unter 2%“ nicht erreicht ist, erscheint eine Leitzinserhöhung als sehr unwahrscheinlich.

In Deutschland stieg das Bruttoninlandsprodukt in 2017 mit +2,2 % so stark an wie zuletzt 2011. Grund hierfür waren die privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Auch der Außenhandel konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zulegen. Die gute Konjunktur machte sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar: Die

Arbeitslosenquote lag 2017 bei 5,7% und damit so niedrig wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

### **Branchenverlauf**

Die Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe können den vier Segmenten Kreditplattform, Privatkunden, Institutionelle Kunden und Versicherungsplattform zugeteilt werden. Die Gesellschaften innerhalb der ersten drei Segmente befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für (Wohn-)Immobilienfinanzierungen und sind damit im Umfeld des deutschen Wohnimmobilienmarktes tätig. Die Geschäftsbereiche Kreditplattform und Privatkunden bieten dabei direkt und indirekt Finanzdienstleistungen für Verbraucher an, während der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft adressiert. Das jüngste Segment der Versicherungsplattform bietet Softwarelösungen für Versicherungsmakler an und ist somit auf dem deutschen Versicherungsmarkt aktiv.

### ***Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien***

Der Finanzierungsmarkt für Wohnimmobilien wird - neben der allgemeinen wirtschaftlichen Stimmung der Verbraucher - durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren: aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen, Entwicklung des operativen Wohnimmobilienmarktes (z.B. Verfügbarkeit von Bauland, Baukapazitäten etc.) und allgemeines Zinsniveau.

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

Der zweite Faktor, operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, bleibt angesichts des Nachfrageüberhangs deutlich hinter der erwarteten Entwicklung zurück. So ging in den ersten elf Monaten 2017 die Anzahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen (ohne Wohnheime für Flüchtlingsunterbringung) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,1 % von 263.939 auf 258.311 zurück. Angesichts eines Neubaubedarfs von ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr eine kritische Entwicklung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die im Bundestagswahlkampf und den anschließenden langwierigen Koalitionsverhandlungen teilweise getätigten Ankündigungen einzelner politischer Parteien durch Subventionen, Steuererleichterungen oder

Gebührenreduzierungen den privaten Wohnungsbau anzukurbeln und Käufer zu entlasten, zu einer leichten Zurückhaltung von Marktteilnehmern und Verbrauchern hinsichtlich Finanzierungsanfragen und Anträgen für Baugenehmigungen bis zur Umsetzung der Wahlversprechen geführt haben könnten.

Die den oben genannten Baugenehmigungen naturgemäß zeitlich nachgelagerten Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe für Wohnungsbau (Volumenindex) gingen in von Januar bis November 2017 ebenfalls leicht um 0,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Lediglich die steigenden Preise für Hochbau führten zu einem Anstieg des Wertindex um 2,2%.

Für das Gesamtjahr 2017 rechnen der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mit einer Fertigstellung von ca. 300.000 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Diese Entwicklung entspricht zwar einer Steigerung von 8 bis 10 % gegenüber 2016, ist angesichts der jahrelangen zu geringen Bautätigkeit jedoch weiterhin zu wenig.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielte insbesondere im zweiten Halbjahr 2017 eine zentrale Rolle. Der Dr. Klein-Durchschnittszins für 10-jährige Hypothekendarlehen stieg im ersten Halbjahr 2017 unter leichten Schwankungen an, bevor er sich ab dem dritten Quartal 2017 bis Jahresende konstant auf einem Niveau von 1,65% hielt. Während kurzfristige Zinsentwicklungen für Entscheidungen von Verbrauchern eine nicht-vordergründige Rolle spielen - hier ist das passende Immobilienobjekt zum richtigen Zeitpunkt für einen fairen Preis entscheidender – nehmen kleine Zinssprünge für den Geschäftsbereich Institutionelle Kunden eine zentrale Rolle ein.

Das Zusammenspiel der oben genannten drei Faktoren ergab in 2017 laut Deutscher Bundesbank ein Absinken des Gesamtmarktvolumens für Immobilienfinanzierungen um -2,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ein deutliches Zeichen gegen eine – von einzelnen Beobachtern identifizierte – Überhitzung des Immobilienmarktes. Insofern mussten die betroffenen Tochterunternehmen aus den Geschäftsbereichen Kreditplattform, Privatkunden und institutionelle Kunden ihren Wachstumskurs in einem schrumpfenden Gesamtmarkt stemmen.

### ***Versicherungsmarkt***

Für das Geschäftsjahr 2017 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft leicht um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen der rund 450 Verbandsmitglieder auf 197,7 Mrd. € (2016: 194,2 Mrd. €). Während Lebensversicherungsprodukte weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers an Attraktivität verloren und nunmehr Versicherungsbeiträge von 90,7 Mrd. € aufweisen (2016: 90,76 Mrd. €) stiegen die Beiträge der privaten Krankenversicherungen (2016: 37,3 Mrd. €) auf 38,8 Mrd. Euro ebenso an wie

die Beiträgen der Schaden- und Unfallversicherungen (2016: 66,30 Mrd. €) auf 68,2 Mrd. €.

Die Versicherungsbranche erhielt im Februar 2017 die Ratschläge der europäischen Versicherungsaufsicht EIOPA zur Konkretisierung der Vermittlerrichtlinie IDD (Insurance Distribution Directive). Diese EU-Richtlinie wurde Ende Juni 2017 vom Deutschen Bundestag und Bundesrat in nationales Recht überführt. Das Gesetz tritt ab 28. Februar 2018 in Kraft. Hierbei wurde das in Deutschland bestehende Model der Koexistenz von Honorarberatung und Provisionsvertrieb gestärkt. Gleichzeitig erhöht die neue Gesetzgebung den administrativen Aufwand für die Versicherungsbranche – und somit entsprechend dem Kostendruck.

## Umsatzentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns um rund 45% von 10,8 Mio. € auf 5,9 Mio. € reduziert. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie in die Europace AG zur Mitte des Geschäftsjahres 2016. Vor diesem Hintergrund trat der prognostizierte prozentual leicht zweistellige Umsatzrückgang nicht ein.

Dabei verringerten sich die Umsatzerlöse aus internen Leistungsverrechnungen mit anderen Konzernunternehmen um 3,7 Mio. € auf 5,3 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €) und die Erlöse mit Konzernfremdem von 1,8 Mio. € im Vorjahr auf 0,6 Mio. €.

## 2. Ertragslage

	2017		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	5.911	94,9	10.793	91,3	-4.882
Sonstige betriebliche Erträge	316	5,1	1.034	8,7	-718
<b>Betriebsleistung</b>	6.227	100,0	11.827	100,0	-5.600
Personalaufwand	-6.764	-108,6	-9.932	-84,0	3.168
Planmäßige Abschreibungen	-98	-1,6	-100	-0,8	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.587	-73,7	-5.095	-43,1	508
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	-5.222	-83,9	-3.300	-27,8	-1.922
Finanzergebnis	22.675	364,1	19.349	163,6	3.326
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	17.453	280,2	16.049	135,7	1.404
Laufende Ertragsteuern	-2.738	-44,0	-1.428	-12,1	-1.310
Sonstige Steuern	-4	-0,1	-6	-0,1	2
Latente Steuern	-420	-6,7	-280	-2,4	-140
<b>Jahresüberschuss</b>	14.291	229,4	14.335	121,2	-44

Das Geschäftsergebnis der Hypoport AG wird im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen geprägt. Insgesamt erhöhte sich das Finanzergebnis um 3,3 Mio. € auf 22,7 Mio. €. Dabei betragen die

Erträge aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen 22,7 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €). Das Geschäftsergebnis (EBT) bewegt sich mit 17,5 Mio. € rund 9% über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 16,0 Mio. €). Damit wurde das prognostizierte prozentual niedrige zweistellige Geschäftsergebniswachstum knapp verfehlt. Hauptsächlich aufgrund der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie verringerte sich die Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 148 auf 87 Mitarbeitern. Entsprechend sanken die Personalaufwendungen um 3,2 Mio. € auf 6,8 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 65 T€ (Vorjahr: 94 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 20 T€ (Vorjahr: 378 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.396	1.408	-12
Vertriebsaufwendungen	309	430	-121
Verwaltungsaufwendungen	2.205	2.719	-514
Sonstige Personalaufwendungen	448	357	91
Sonstige Aufwendungen	229	181	48
	4.587	5.095	-508

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 683 T€ (Vorjahr: 683 T€) und Mietnebenkosten von 404 T€ (Vorjahr: 350 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 293 T€ (Vorjahr: 240 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 757 T€ (Vorjahr: 637 T€) und IT-Aufwendungen von 326 T€ (Vorjahr: 1.291 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 261 T€ (Vorjahr: 259 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
<b>Finanzerträge</b>			
Erträge aus Beteiligungen	4.007	3.222	785
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	18.677	16.331	2.346
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	384	123	261
	23.068	19.676	3.392
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	393	327	66
	393	327	66
	22.675	19.349	3.326

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 3.731 T€.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 15.024 T€), der Hypoport Systems GmbH (Verlust: 195 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 763 T€), der DR. KLEIN Firmenkunden AG (Ertrag: 2.428 T€), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 2.516 T€) sowie mit der Hypservice GmbH (Verlust: 1.391 T€), GENOPACE GmbH (Verlust: 339 T€) und Hypoport Invest GmbH (Verlust: 130 T€).

### **3. Vermögenslage**

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2017 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	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	370	0,4	7	0,0	363
Sachanlagen	277	0,3	274	0,3	3
Finanzanlagen	30.636	32,3	27.564	35,1	3.072
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>31.283</b>	<b>33,0</b>	<b>27.845</b>	<b>35,4</b>	<b>3.438</b>
Kundenforderungen	4	0,0	6.768	8,6	-6.764
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.919	65,3	39.398	50,1	22.521
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	146	0,2	6	0,0	140
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	414	0,4	247	0,3	167
Flüssige Mittel	1.108	1,2	4.412	5,6	-3.304
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>63.591</b>	<b>67,0</b>	<b>50.831</b>	<b>64,6</b>	<b>12.760</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>94.874</b>	<b>100,0</b>	<b>78.676</b>	<b>100,0</b>	<b>16.198</b>
<b>KAPITAL</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.195	6,5	6.195	7,9	0
Eigene Anteile	-249	-0,3	-253	-0,3	4
Kapitalrücklage	2.905	3,1	2.606	3,3	299
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	66.912	70,5	52.576	66,8	14.336
<b>Eigenkapital</b>	<b>75.770</b>	<b>79,9</b>	<b>61.131</b>	<b>77,7</b>	<b>14.639</b>
Mittel- und langfristige Bankschulden	12.416	13,1	6.067	7,7	6.349
Passive latente Steuern	700	0,7	280	0,4	420
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>13.116</b>	<b>13,8</b>	<b>6.347</b>	<b>8,1</b>	<b>6.769</b>
Kurzfristige Rückstellungen	1.938	2,0	2.875	3,7	-937
Kurzfristige Bankschulden	2.901	3,1	4.400	5,5	-1.499
Lieferantenschulden	131	0,1	320	0,4	-189
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	764	0,8	2.171	2,8	-1.407
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0,0	20	0,0	-20
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	254	0,3	1.412	1,8	-1.158
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5.988</b>	<b>6,3</b>	<b>11.198</b>	<b>14,2</b>	<b>-5.210</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>94.874</b>	<b>100,0</b>	<b>78.676</b>	<b>100,0</b>	<b>16.198</b>

Bei einer um 16,2 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich teilweise deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 3,4 Mio. €. Die Zunahme der Finanzanlagen betrifft hauptsächlich den Erwerb der der INNOFINANCE GmbH, Wörthsee, zu einem Kaufpreis in Höhe von 2,0 Mio. €.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 12,8 Mio. €. Den um 22,5 Mio. € gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen stehen im Wesentlichen niedrigere Kundenforderungen mit 6,8 Mio. € und niedrigere liquide Mittel mit 3,3 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich hauptsächlich durch den Jahresüberschuss um 14,6 Mio. € (24%). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich entsprechend von 77,7% auf 79,9%.

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals um 5,2 Mio. € (47%) betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 1,4 Mio. € und die sonstigen Verbindlichkeiten mit 1,2 Mio. €.

Der Anstieg der gesamten Bankschulden um 4,8 Mio. € auf 15,3 Mio. € resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von acht Bankdarlehen in Höhe von 5,2 Mio. € und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. €.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	5.988	11.198	-5.210
Flüssige Mittel	1.108	4.412	-3.304
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	4.880	6.786	-1.906
<b>Überdeckung</b>	<b>62.483</b>	<b>46.419</b>	<b>16.064</b>
	57.603	39.633	17.970

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

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	31.283	27.845	3.438
Eigenkapital	75.770	61.131	14.639
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	-44.487	-33.286	-11.201
<b>Überdeckung</b>	<b>13.116</b>	<b>6.347</b>	<b>6.769</b>
	57.603	39.633	17.970

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 11,2 Mio. €) sind zu 1.062% (Vorjahr: 454%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 242% (Vorjahr: 220%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	242,2 : 100	219,5 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	284,1 : 100	242,3 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	33,0 : 100	35,4 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	79,9 : 100	77,7 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	396,6 : 100	348,4 : 100

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

	2017 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-5.222	-3.300
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	98	100
Zunahme der Rückstellungen	-147	113
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-866	258
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	-146
Ertragsteueraufwand	-5.965	-1.883
Auszahlungen für Ertragsteuern	3.227	455
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.767	-18.985
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.354	2.153
<b>Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.994</b>	<b>-21.235</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens / Sachanlagevermögens	0	3.500
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-464	-161
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.073	-3.212
Erhaltene Zinsen	384	123
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	19.553	22.036
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>16.400</b>	<b>22.288</b>
Erwerb eigener Aktien	0	-6.908
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	4.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-5.150	-4.500
Gezahlte Zinsen	-393	-327
<b>Mittelzu- / abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.457</b>	<b>-7.735</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.137	-6.682
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.412	11.094
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.275</b>	<b>4.412</b>

Die Mittelzuflüsse aus der Investitionstätigkeit von 16,4 Mio. € und aus der Finanzierungstätigkeit von 4,5 Mio. € konnten den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 24,2 Mio. € nicht kompensieren. Entsprechend verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2017 um 3,3 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

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

Die Gesellschaft verfügt gemeinsam mit drei Tochterunternehmen über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 1.500 T€.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 1.815 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 928 T€ innerhalb eines Jahres und 887 T€ nach mehr als einem Jahr fällig.

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

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

**5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2017 waren der Erwerb der INNOFINANCE GmbH (Finanzdienstleister Versicherungen) und die Neugründungen der Dr. Klein Finance S.L.U. (Vermittlungen von Finanzierungen).

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

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

**6. Nicht bilanziertes Vermögen**

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 248.572 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2017 von ca. 36 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

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

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

Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

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

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

## **7. Mitarbeiter**

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter hat sich aufgrund der Ausgliederung des Geschäftsbereichs IT in die Europace AG zur Mitte des Geschäftsjahres 2016 deutlich um 41% auf 87 Mitarbeiter (2016: 148 Mitarbeiter) verringert. Gegenüber dem Jahresende 2016 hat sich die Zahl der Beschäftigten leicht um 4% auf 93 Mitarbeiter (31.12.2016: 89 Mitarbeiter) erhöht.

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport AG. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen

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

## **8. Marketing**

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

## **9. Vergütungsbericht**

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

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und seine persönliche Leistung. Daneben werden die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die sonst in der Gesellschaft und anderen deutschen Unternehmen gilt, einbezogen. Außerdem wird die Vergütung so be-

messen, dass sie am Markt für hochqualifizierte Führungskräfte wettbewerbsfähig ist.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Versicherungsleistungen.

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

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

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

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

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2017 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt 1.654 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ronald Slabke	425	325	96	311	23	16	544	652
Hans Peter Trampe	425	325	96	311	22	22	543	658
Stephan Gawarecki	425	325	96	311	46	54	567	690
Thilo Wiegand*	0	162	0	156	0	68	0	386
<b>Insgesamt</b>	<b>1.275</b>	<b>1.137</b>	<b>288</b>	<b>1.089</b>	<b>91</b>	<b>160</b>	<b>1.654</b>	<b>2.386</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2017 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010				Thilo Wiegand* Vorstandsmitglied Finanzdienstleister seit 1. Juni 2008			
	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017	Zielwert 2016	Zielwert 2017	Minimalwert 2017	Maximalwert 2017
	Festvergütung	325	425	425	425	325	425	425	425	325	425	425	425	162	0	0
Nebenleistungen	16	23	23	23	22	22	22	22	54	46	46	46	68	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>341</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>448</b>	<b>347</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>379</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variable Vergütung	311	96	0	425	311	96	0	425	311	96	0	425	156	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>652</b>	<b>544</b>	<b>448</b>	<b>873</b>	<b>658</b>	<b>543</b>	<b>447</b>	<b>872</b>	<b>690</b>	<b>567</b>	<b>471</b>	<b>896</b>	<b>386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

Zufluss in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010		Thilo Wiegand* Vorstandsmitglied Finanzdienstleister seit 1. Juni 2008	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	425	325	425	325	425	325	425	162
Nebenleistungen	23	16	22	22	22	22	46	68
<b>Summe</b>	<b>448</b>	<b>341</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>347</b>	<b>471</b>	<b>230</b>
Variable Vergütung	311	204	311	204	311	204	156	204
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>759</b>	<b>545</b>	<b>758</b>	<b>651</b>	<b>758</b>	<b>551</b>	<b>627</b>	<b>434</b>

\* Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das voraus-

gegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen Vergütung.

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt 184 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	80	30	0	10	1	2	81	42
Roland Adams	60	23	0	7	2	2	62	32
Christian Schröder	40	15	0	5	1	1	41	21
Insgesamt	180	68	0	22	4	5	184	95

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.194.958,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.194.958 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

### **Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

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

### **Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten**

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,29% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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

***Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen***

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

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

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

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

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

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

***Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen***

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dür-

fen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 11. Juni 2020. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

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

Wesentliche Vereinbarungen zwischen der Hypoport AG und Dritten, die bei einem Kontrollwechsel („Change of Control“) infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, existieren nicht.

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

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

## **11. Erklärung zur Unternehmensführung**

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

## **II. Risiko- und Chancenbericht**

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

und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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

## **1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem**

### ***Internes Überwachungssystem***

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

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

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Das Datenschutzteam, aber auch regelmäßige Prüfungen durch Partner und den TÜV SÜD, stellen ein hohes Datenschutzniveau sicher. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

### ***Controlling und Steuerungssystem***

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

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

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

### ***Frühwarnsysteme***

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

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

## **2. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

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

Angesichts der besonderen Risiken aus der nach wie vor unsicheren konjunkturellen Entwicklung im Zuge der Staatsschuldenkrise wirkt die Verteilung der Ge-

schäftstätigkeit auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte zumindest in einzelnen Teilmärkten tendenziell risikomindernd.

### **3. Branchen- und Umfeldrisiken**

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

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

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

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2018 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 500 Versicherungen, Banken und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten

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

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als 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 immer wiederkehrende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

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

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

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

Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

#### **4. Operative Risiken**

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

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

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

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

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Die Hypoport-Gruppe vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten 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 AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

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

## **5. Finanzrisiken**

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

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

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

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

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zuverlässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird

hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport-Gruppe bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausbezahlt. 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 Geschäftsbereiche. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

## **6. Strategische Risiken**

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

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

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

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

## **7. Sonstige Risiken**

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

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

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

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

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

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

## **8. Gesamtrisiko**

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagements und dessen Umsetzung werden auch durch externe Prüfer und durch die Interne Revision turnusmäßig überprüft. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Der Wegfall wichtiger Produkthanbieter und das langfristige Niedrigzinsniveau sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 3,5 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport AG haben könnten.

## **9. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

## **11. Chancen**

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

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

Der Markt für Wohnen wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland, der Trend zu kleinen Haushalten und die erwartete Nettoimmigration in den Folgejahren führen auch künftig unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage. Insgesamt fehlen Ende 2017 als Ergebnis unterschiedlicher Studien rund 1 Mio. Wohneinheiten. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen und langwieriger Genehmigungsverfahren ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei dem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit um rund 5% noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten bestens aufgestellt, um vom Marktwachstum zu profitieren.

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

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

Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche mit dem Ziel der Stabilisierung des Finanzsystems und der Steigerung des Anlegerschutzes eröffnen uns die Chance zu Akquisitionen und damit zu externem Wachstum. Der

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

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

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

### **III. Prognosebericht**

Allgemeine Prognosen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Eurozone und Deutschlands unterliegen aufgrund der aktuell schwer vorhersehbaren US-Wirtschaftspolitik, den Brexit-Verhandlungen sowie geopolitischen Konflikten gewissen Unsicherheiten. Dennoch rechnen nach dem deutlichen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,2% in 2017 führende Wirtschaftsforschungsinstitute oder die Deutsche Bundesbank mit einer Steigerung des BIP von 2,0 bis 2,6% für 2018. Angesichts der niedrigen Arbeitslosenquote und der stabilen Inflation dürften die Reallöhne in Deutschland auch 2018 weiter steigen.

Während die US-Notenbank den Leitzins seit 2016 leicht anhob, erscheint eine zeitnahe Leitzinserhöhung durch die EZB aufgrund der noch geringen Inflation eher unwahrscheinlich. Die schrittweise Reduzierung der Anleiheaufkäufe durch die EZB könnte die Zinsen leicht steigen lassen, jedoch kann diesbezüglich nicht mit großen Sprüngen gerechnet werden. Es wird daher eher ein schrittweiser Anstieg des Niveaus von Hypothekenzinsen und Baugeld über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Die deutsche Bauindustrie zeigt sich sehr robust und geht für 2018 von der Fertigstellung von ca. 320.000 Wohnungen aus. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft und der Verbraucher, verstärkt seriellen Wohnungsbau zu betreiben, kommt dieser Entwicklung zugute. Jedoch sind die in Aussicht gestellten 320.000 Wohnungen nicht ansatzweise ausreichend, um den Nachfrageüberhang von ca. 1 Mio. Wohneinheiten abzubauen.

Staatliche Unterstützungen wie der Ausweis von mehr Bauland, Anreize und Förderung einer Bestandsverdichtung, Reduzierung der Grunderwerbsteuersätze, und die Vereinfachung von Genehmigungs- und Vergabeverfahren könnten helfen, den kontinuierlichen Anstieg fehlender Wohneinheiten abzubauen, sind jedoch insbesondere nach der mehrmonatigen schwierigen Regierungsbildung nach September 2017 völlig ungewiss.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für die Geschäftstätigkeit der Hypoport AG und ihren Töchtergesellschaften festhalten, dass trotz bestehender globaler Unsicherheiten der Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Technologie, in Deutschland weiterhin in positive Rahmenbedingungen eingebettet ist. Für die vier Geschäftsbereiche heißt das im Einzelnen:

Der Geschäftsbereich Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Hier wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen-Sektor und den Sektor der Genossenschaftsbanken eine zentrale Rolle zukommen. Darüber hinaus sollen neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Beispielhaft zu nennen ist hier das Geschäft der Immobilienbewertung.

Der Geschäftsbereich Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Bei der Bearbeitung der Kundenanfragen wird der Ansatz der Ganzheitlichkeit verfolgt. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Geschäftsbereichs wird die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein. Kombiniert mit zunehmenden Skalierungseffekten wirkt sich diese Strategie positiv auf Umsatz und Ertrag aus.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden rechnet innerhalb der Wohnungswirtschaft mit einem Anstieg der Realisierung von Neubauprojekten, die sich positiv auf den Geschäftserfolg auswirken dürften. Traditionell ist der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden der umsatzvolatilste Bereich bei Hypoport, da der finale Abschluss der klassischerweise sehr großvolumigen Finanzierungen schwer steuerbar ist. Auch um diese Volatilität etwas zu reduzieren wird der Geschäftsbereich um zusätzliche Produkte erweitert und die Digitalisierung von Kundenprozessen weiter wachsen.

Mit dem jüngsten Geschäftsbereich Versicherungsplattform wurde in 2017 eine Basis geschaffen, um sich als Marktstandard für Softwarelösungen von Versicherungsmakler zu etablieren. Durch Akquisitionen und Integration verschiedener Unternehmen konnte der Umsatz in diesem Geschäftsbereich bereits deutlich ausgebaut werden und wir erwarten auch für 2018 eine deutliche Umsatzsteigerung.

Das Wachstum der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport AG zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses führen. Unter den Annahmen, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und es zu keinen signifikanten Verwerfungen auf dem deutschen Immobilienmarkt oder dem Kapitalmarkt kommt, gehen wir im nächsten Jahr für die Hypoport AG allein von einem prozentual einstelligen Umsatzwachstum und einem prozentual leicht zweistelligen Geschäftsergebniswachstum aus.

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

Berlin, 9. März 2018

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe