





























Geschäftsbericht 2022 der Hypoport SE

Berlin, 27. März 2023

Finanzkennzahlen im Überblick

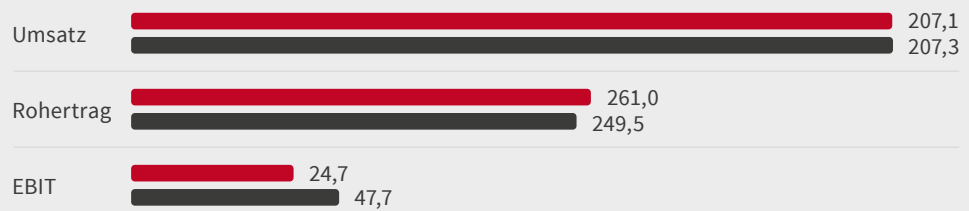
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021	Veränderung
Umsatz	455,5	446,3	 2 %
davon Kreditplattform	207,1	207,3	 0 %
davon Privatkunden	124,7	134,9	 - 8 %
davon Immobilienplattform	64,6	57,7	 12 %
davon Versicherungsplattform	60,6	48,1	 26 %
davon Holding und Überleitung	-1,6	-1,7	
Rohertrag	261,0	249,5	 5 %
davon Kreditplattform	125,1	121,2	 3 %
davon Privatkunden	42,9	47,2	 - 9 %
davon Immobilienplattform	60,7	54,0	 12 %
davon Versicherungsplattform	31,1	25,7	 21 %
davon Holding und Überleitung	1,1	1,4	
EBITDA	57,7	77,1	 - 25 %
EBIT	24,7	47,7	 - 48 %
davon Kreditplattform	44,2	56,6	 - 22 %
davon Privatkunden	19,0	22,9	 - 17 %
davon Immobilienplattform	-11,9	-7,8	 52 %
davon Versicherungsplattform	-4,8	-3,0	 60 %
davon Holding und Überleitung	-21,8	-21,0	
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	9,5 %	19,1 %	 - 51 %
Konzernergebnis nach Steuern	18,7	30,6	 - 39 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	18,7	30,2	 - 38 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	2,96	4,79	 - 38 %
Vermögenslage (in Mio. Euro)	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	111,7	136,2	 - 18 %
Langfristiges Vermögen	471,9	459,6	 3 %
Eigenkapital	272,7	253,4	 8 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	271,1	251,9	 8 %
Eigenkapitalquote in %	46,5	42,3	 10 %
Bilanzsumme	583,6	595,8	 - 2 %

Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

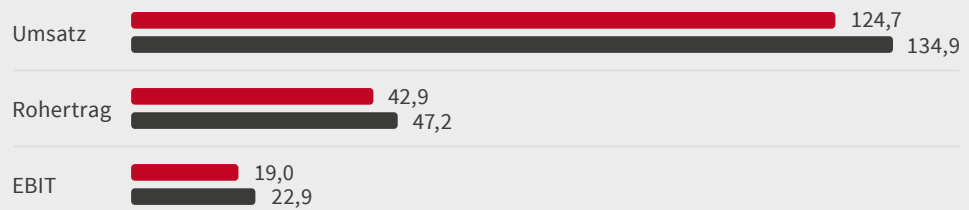
■ 2022

■ 2021

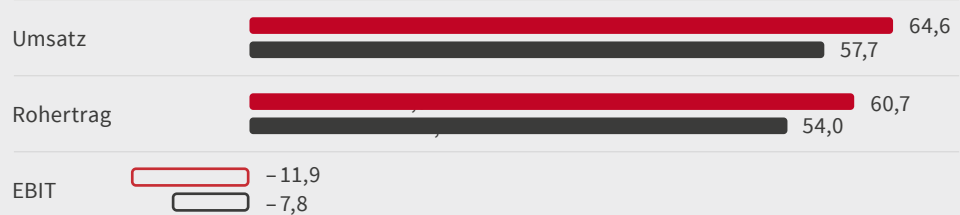
Segment Kreditplattform



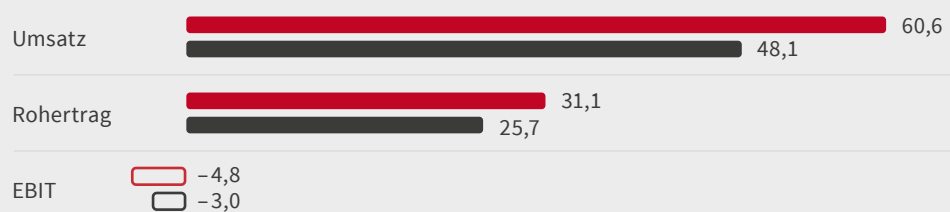
Segment Privatkunden



Segment Immobilienplattform



Segment Versicherungsplattform



Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	6
Konzernlagebericht	10
Wirtschaftsbericht	10
Risiko- und Chancenbericht	42
Prognosebericht	57
Aktie und Investor Relations	63
Konzernabschluss	66
Konzernanhang	70
Bericht des Aufsichtsrats	138
Corporate Governance	144
Bestätigungsvermerk	159
Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)	170

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

wir blicken auf ein äußerst turbulentes Jahr 2022 zurück. Während die in den Vorjahren präsenten Auswirkungen der Corona-Krise sukzessiv in den Hintergrund der öffentlichen Wahrnehmung gerieten, rückten nach fast zwei Jahrzehnten stabiler Verbraucherpreise ungewohnt hohe Inflationsraten in den Fokus von Menschen, Unternehmen und Staat. Ausgelöst durch angespannte Lieferketten als Corona-Folge und – auch durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine – extrem hohe und volatile Energiepreise bewirkte die galoppierende Inflation im Jahresverlauf einen bisher nie dagewesenen Anstieg der Langfristzinsen auch für unseren wichtigsten Markt der Immobilienfinanzierung.

Diese Entwicklung führte im ersten Halbjahr 2022 noch zu einer verstärkten Abschlussneigung von Verbrauchern zur Erstfinanzierung und Anschlussfinanzierung von Immobilien und bescherte Hypoport in Q1 2022 sogar das erfolgreichste Quartal seiner Unternehmensgeschichte.

Die verteuerte Immobilienfinanzierung bedeutete für potenzielle Immobilienkäufer und Bauherren bei zunächst nur gering gesunkenen Immobilienpreisen und sogar weiter angestiegenen Baukosten, dass eine Immobilie, welche sie sich am Anfang des Jahres noch leisten konnten, im Jahresverlauf schnell immer schwerer finanzierbar wurde. Die Hoffnung, durch weiter oder stärker fallende Immobilienpreise doch noch nahe an die ursprüngliche Wunschimmobilie zu kommen, erschwerte die Anpassung der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität und blockierte somit massiv den Abschluss von Immobilienfinanzierungen ab den Sommermonaten 2022.

Aufgrund dieser Marktentwicklung und der in der Vergangenheit aufgebauten sehr hohen Zukunftsinvestitionen sahen wir uns im dritten Quartal veranlasst, die laufenden Kosten der Hypoport Gruppe an dieses kurzfristig stark veränderte Marktumfeld anzupassen. Die Anpassungen wurden im vierten Quartal 2022 nahezu vollständig umgesetzt, sodass die für 2023 geplante Kostenreduktion 35 bis 40 Mio. € beträgt.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 stieg der Konzernumsatz nur leicht auf 456 Mio. € an. Aufgrund der beschriebenen Marktentwicklung unserer margenstarken Geschäftsmodelle, der auch noch in der ersten Jahreshälfte getätigten hohen Zukunftsinvestitionen und saldierter Einmaleffekte von –4 Mio. € überwiegend für das Kostenanpassungsprogramm im vierten Quartal reduzierte sich das EBIT des Gesamtjahres auf 25 Mio. €.

Liebe Aktionäre,

wir haben gemeinsam ein äußerst turbulentes Geschäftsjahr 2022 erlebt. Die Entwicklung des Marktes der Immobilienfinanzierung ab Sommer 2022 hat uns ebenso wie andere Marktteilnehmer hinsichtlich seiner Intensität und Dysfunktionalität überrascht. Hypoport hat diese Entwicklung aufgrund seiner in den letzten Jahren aufgebauten hohen Zukunftsinvestitionen zu einem ungünstigen Zeitpunkt getroffen, weshalb wir uns zu den erwähnten Kostenanpassungen veranlasst sahen. Unsere Unternehmenskultur und damit Ihr Investment werden wir aufgrund dieser aus unserer Sicht lediglich temporären Marktentwicklung nicht grundsätzlich ändern, sondern lediglich etwas größere Risikopuffer durch effizientere Ressourcenallokation bzw. Investitionsentscheidungen aufbauen. Aus unserer Sicht wird es im Jahresverlauf 2023 bei einem sukzessiven Anstieg der Anzahl der vermarkteten Objekte zu einer Überkompensation des Preisrückganges kommen, was das Finanzierungsvolumen zum Jahresende 2023 gegenüber dem Jahresende 2022 bereits wieder steigen lassen dürfte.

Für die Zeit nach 2023 erwartet die Hypoport-Gruppe eine Fortsetzung der seit 2014 vorherrschenden positiven Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen im Gesamtmarkt, da die langfristigen Faktoren wie der erwartete Anstieg der Haushaltseinkommen oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland weiterhin intakt sind. Diese werden zu wieder anziehenden Preisen am Immobilienmarkt und damit zu höherem Finanzierungsvolumen führen. Zusätzlich müssen in den nächsten beiden Jahrzehnten hunderte Milliarden für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes investiert und finanziert werden.

Um diese außerordentlichen Wachstumschancen in der derzeitigen Phase des Marktumbruchs in der Immobilienfinanzierung zu nutzen, haben wir Anfang 2023 eine Kapitalerhöhung im Volumen von 50 Mio. € erfolgreich durchgeführt. Wir werden die Mittel nutzen, um die Investitionen in unsere Innovationsprojekte wie Europace OneClick, FINN, GENOFLEX und viele andere für die nächsten Jahre konsequent voranzutreiben, um in der kommenden normalisierten Marktphase wie gewohnt ein prozentual zweistelliges Wachstum von Marktanteilen und dadurch von Umsatz- und EBIT zu erreichen.

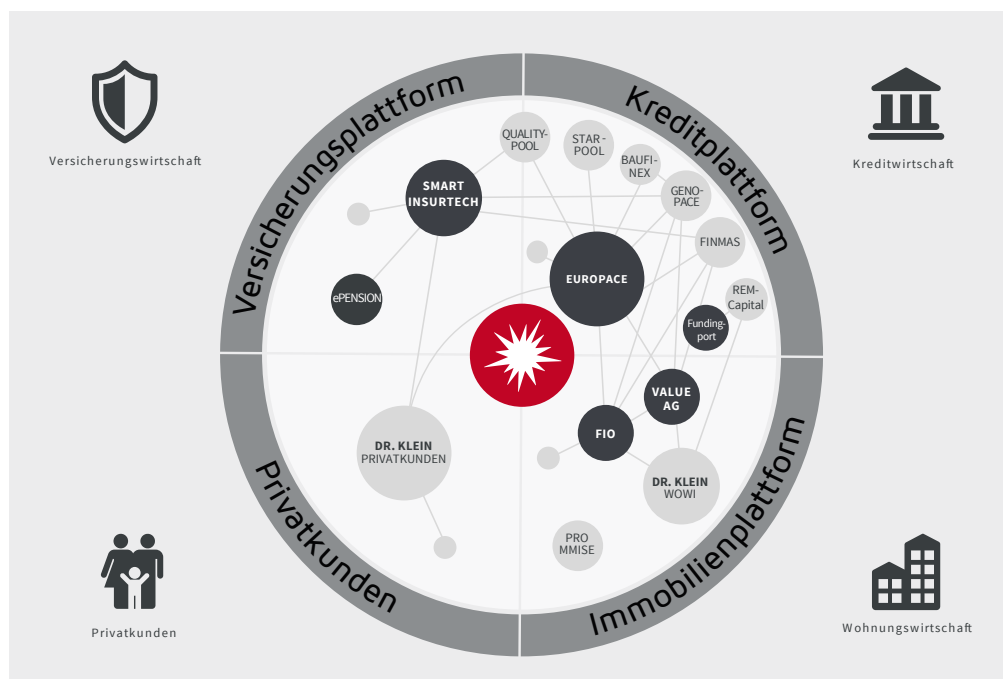
Liebe Hypoportler,

mir ist klar, dass das abgelaufene Jahr 2022 nicht einfach für uns alle war. Wir haben uns im Zuge der Kostenanpassung auch von geschätzten, teilweise langjährigen Kollegen trennen müssen. Ich bin überzeugt, dass dieser Schritt aufgrund der überraschenden Intensität der Marktentwicklung letztendlich notwendig war. Es macht ihn nicht besser. Es machte ihn für unser Führungsteam und mich nicht einfacher. Und dennoch war dieser Schritt und die Umsetzung im zweiten Halbjahr 2022 ein erneuter Beleg, wie wir gemeinsam ein dynamisches, innovatives und umsetzungsstarkes Unternehmen auch durch schwierige Gewässer manövrieren können. Deswegen bin ich bei Hypoport und ich bin überzeugt, dass es auch diese Schlagkraft ist, welche bei unserer weiteren Marktanteilsgewinnung den entscheidenden Unterschied macht und uns damit nach der Normalisierung des Immobilienfinanzierungsmarktes auch in gemeinsame wirtschaftlich erfolgreichere Zeiten führen wird.

Ich wünsche Ihnen und Euch eine aufschlussreiche Lektüre des Berichts und alles Gute,



Ronald Slabke



Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

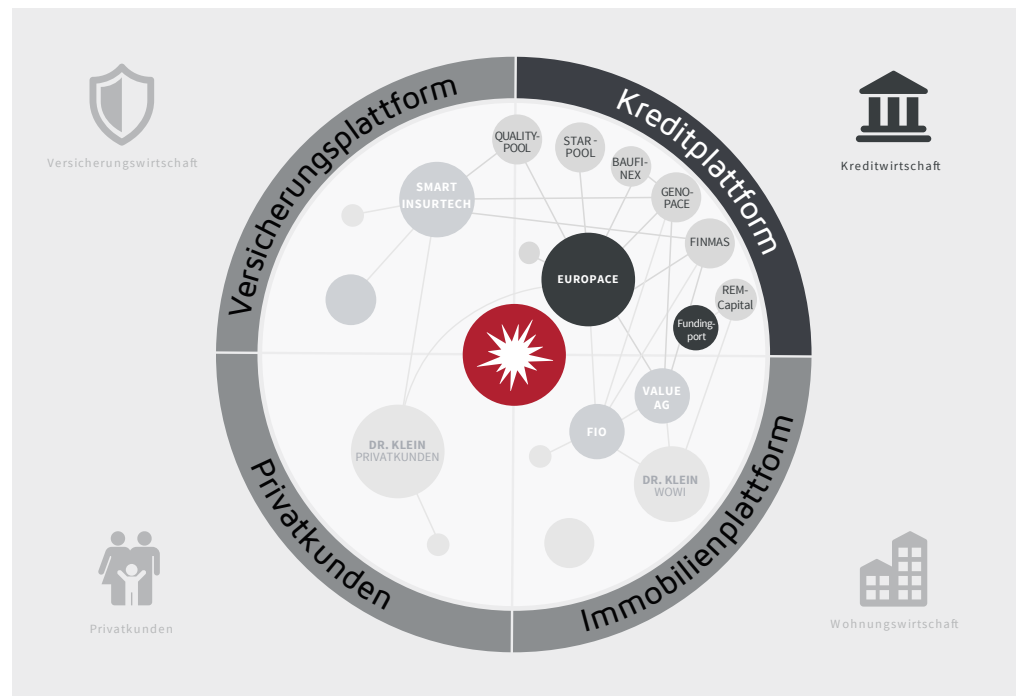
Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe digitalisieren durch ihre Geschäftsmodelle die deutsche Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Dieses übergeordnete Ziel der gesamten Unternehmensgruppe verfolgen die jeweiligen Hypoport-Unternehmen durch Entwicklung von B2B-Technologieplattformen für diese drei Industrien (FinTech, PropTech, InsurTech). Dabei sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierenden Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE. Dabei konzentriert sich die Hypoport SE auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding. Die Aufgaben der Zentralfunktionen für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes wurden 2020 in eine eigenständige Tochtergesellschaft (Hypoport hub SE) überführt. Ziel der Strategie- und Managementholding Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerkes aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Fünfjahresplan. Die Gesamterlöse (Umsatz) und das Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen vier Segmenten die wesentlichen Leistungsindikatoren im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding ist das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält, der einzige wesentliche Leistungsindikator.

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

Segment Kreditplattform



Mit Europace betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und Europace AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt rund 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2022 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von knapp 100 Mrd. € über Europace abgewickelt.

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

Zur Etablierung des Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors existiert als Joint Venture die GENOPACE GmbH an der neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Münchener Hypothekenbank eG, R+V Lebensversicherung AG und DZ Hyp AG) als Gesellschafter beteiligt sind. Die BAUFINEX GmbH, ein gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die FINMAS GmbH ist ein gemeinsam mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG unterhaltenes Tochterunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

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

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der Deutsche Bank AG – stellt eng mit den Konzernmarken DSL Bank, Postbank und BHW verbundenen Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

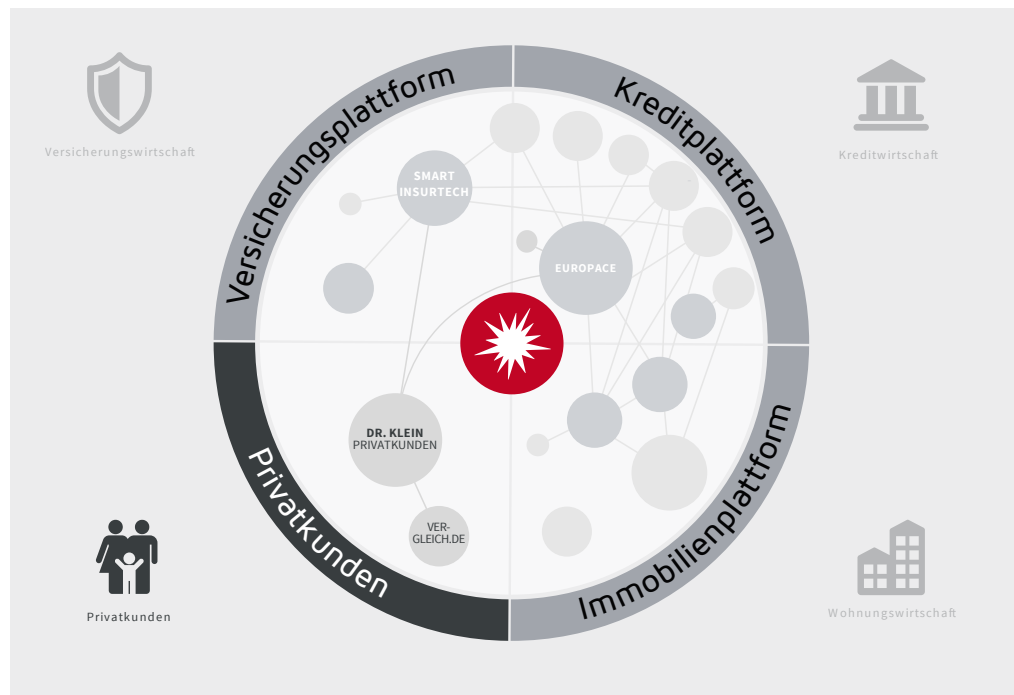
Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten.

Mit der GENOFLEX GmbH wird gemeinsam mit der genossenschaftlichen TeamBank eine Plattform für Ratenkreditprodukte im genossenschaftlichen Bankensektor etabliert.

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

Innerhalb der FUNDINGPORT GmbH wird gemeinsam mit der IKB Deutsche Industriebank ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) etabliert.

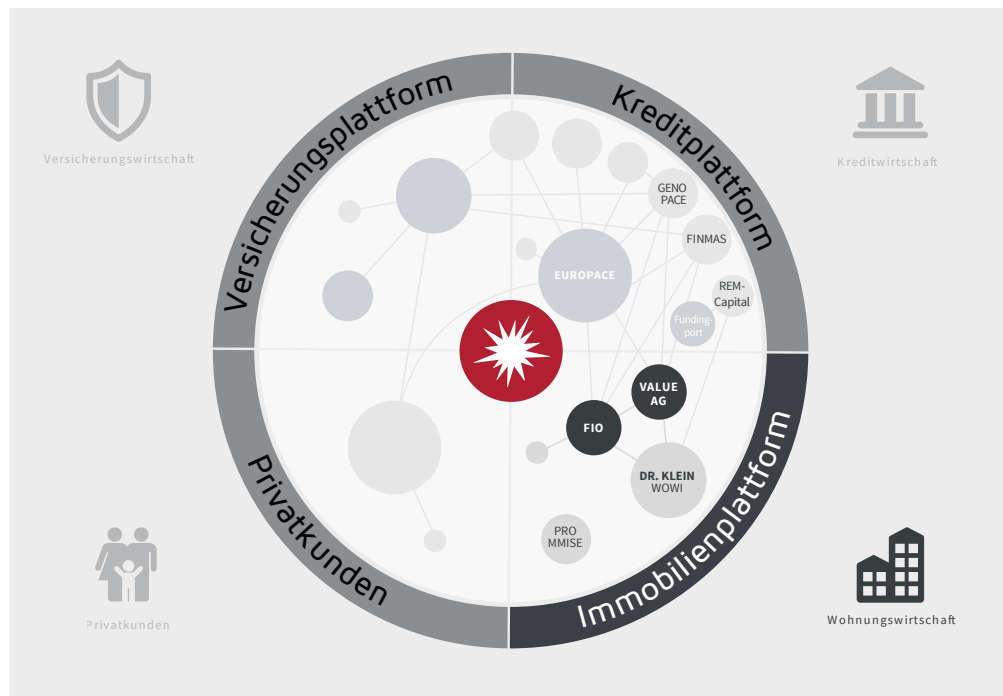
Segment Privatkunden



Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden, die Dr. Klein Privatkunden AG und die Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, befassen sich mit der Vermittlung von Finanzdienstleistungsprodukten an Verbraucher, schwerpunktmäßig private Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland.

Interessenten werden über das Internet gewonnen. Die anschließende Beratung erfolgt über Online-Beratungssysteme, per Videotelefonie und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Konzernplattformen Europace und Smart Insur jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produktanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Quantität und Qualität der Produktauswahl sowie die Effizienz des Beratungsprozesses.

Segment Immobilienplattform



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

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

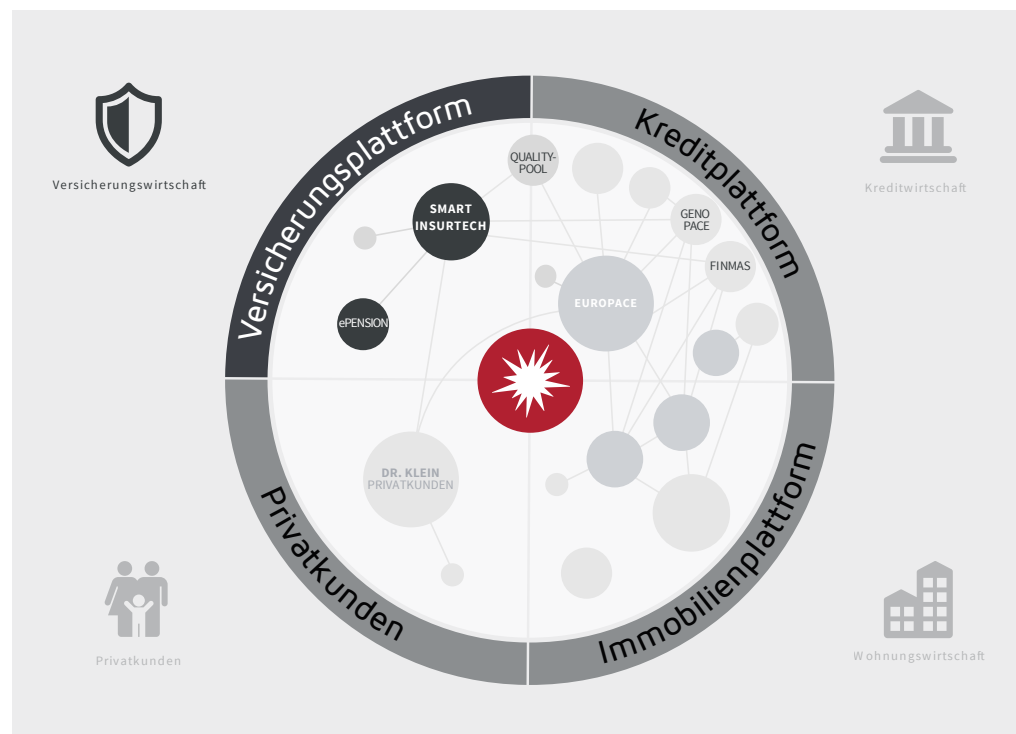
Die Value AG übernimmt deutschlandweit für die Kredit- und Immobilienwirtschaft Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der Europace Plattform entsteht ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von Wohnimmobilien in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

Die Dr. Klein Wowi Finanz AG berät bei der Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der überwiegend kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Die Dr. Klein Wowi Digital AG unterstützt mit branchenspezifischen Beratungsangeboten und Plattformlösungen für die Bestandsverwaltung die Digitalisierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

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

Segment Versicherungsplattform



Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Das Segment erfuhr in 2022 eine Umstrukturierung und gliedert sich nunmehr in drei Produktbereiche: Privatversicherung, Industrieversicherung, betriebliche Vorsorge.

Im Bereich Privatversicherung entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG die voll integrierte Plattform „Smart Insur“ für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zur Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH, die 2022 vollständig erworbene AmexPool AG und weitere Vertriebsservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Im Bereich Industrieversicherung wurden in 2022 erste Plattformstrukturen für das Industrieversicherungsgeschäft unter dem Namen „Corify“ aufgebaut. Die Oasis GmbH bietet Industrie und spezialisierten Versicherungsmaklern eine Maklerverwaltungssoftware.

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

Segment Holding

Die nicht-operativen Tätigkeiten innerhalb der Hypoport-Gruppe werden im Segment Holding zusammengefasst und separat ausgewiesen. Das Segment umfasste in 2022 im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Muttergesellschaft Hypoport SE als Strategie- und Managementholding und der Hypoport hub SE, in welche die Zentralfunktionen für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes gebündelt werden.

Weitere existierende Tochter- oder Enkelgesellschaften der Hypoport SE haben kein oder nur in sehr geringem Umfang ein operatives Geschäft und finden daher hier keine Erwähnung.

Gesamtwirtschaftliche Situation

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, war traditionell relativ autark gegenüber der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Veränderungen des Bruttoinlandsproduktes („BIP“), der Inflation und des Zinsniveaus hatten historisch betrachtet neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) nur einen begrenzten Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland lag ab Sommer 2021 über dem EZB-Ziel und betrug im Gesamtjahr 2021 noch 3,1%. Der schrittweise Anstieg auf bis zu 10,4% im Oktober 2022 stellt eine für viele Verbraucher unbekannte Dimension dar. Trotz ab Oktober 2022 leicht rückläufigem Niveau stellt der Gesamtjahreswert 2022 von 7,9% einen historischen Höchststand und eine Zäsur im wiedervereinten Deutschland dar. Die Entwicklung der Inflation hatte gerade in der zweiten Jahreshälfte direkt und indirekt über das Gegensteuern der EZB negativen Einfluss auf die Entwicklung des Marktumfeldes des Hypoport Konzerns.

Parallel verschlechterte sich im Jahresverlauf 2022 die konjunkturelle Entwicklung aufgrund sprunghaft gestiegener Energiepreise, auch als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, gestörter Lieferketten und einer gestrafften Geldpolitik der EZB. In der Folge stieg das BIP in 2022 nach vorläufigen Berechnungen lediglich um 1,9%.

Die hohe Inflation führte zu einer Abkehr der seit Jahren herrschenden Niedrigzinspolitik der EZB. Diese schränkte ihre Anleihekaufprogramme systematisch ein und hob zwar spät aber in kontinuierlichen Schritten ab Sommer 2022 den Leitzins von 0,0% auf 3,0% im Februar 2023 an.

Das langfristige Zinsniveau im Euroraum stieg hierdurch am Jahresanfang 2022 sehr schnell an. Im Jahresverlauf entwickelte sich durch die Anpassungen des Leitzinses ein leicht inverses Zinsumfeld.

Branchenverlauf

Die Gesellschaften der Segmente Kreditplattform, Privatkunden und Immobilienplattform befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (vgl. Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“), welches auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland (vgl. nächster Textabschnitt) aufsetzt.

Für das vierte Segment, Versicherungsplattform, ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft maßgeblich.

Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit vielen Jahren positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg und steigt stetig aufgrund von

1. Stetiger Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. höherer Lebenserwartung,
3. einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten und
4. dem höheren Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit.

Auf der Angebotsseite führte die wachsende Regulierung des Wohnungsbaus aufgrund politischer Ziele, wie die Förderung der Energieeffizienz oder des sozialen Wohnungsbaus verbunden mit einer Knappheit an Bauressourcen zu einer leicht wachsenden, aber nur unzureichenden Neubautätigkeit.

Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der – je nach Experteneinschätzung – besonders in den Metropolregionen auf ein bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird.

Der Nachfrageüberhang trifft auf einen, zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs, immer stärker regulierten Mietmarkt. Hier führt die Mobilitätseinschränkung durch ein immer stärkeres Auseinanderdriften von Bestands- und Neuvertragsmieten zu einem gestiegenen durchschnittlichen Flächenverbrauch und einer zusätzlichen Verknappung des Wohnungsbestandes.

Der für die meisten Geschäftsmodelle des Hypoport-Konzerns zentrale Wohneigentumsmarkt wies bis Frühjahr 2022 einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise auf. Bis zum Frühjahr war das Angebot aufgrund der zu geringen Neubautätigkeit stark begrenzt, was die Anzahl der Transaktionen wie in den Vorjahren begrenzte.

Im Jahresverlauf nahm die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien jedoch deutlich zu, bei tendenziell leicht fallenden Immobilienpreisen. Ab der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 kam es zu einer deutlichen Zurückhaltung von Käufern aufgrund von:

1. Deutlichem Anstieg des langfristigen Zinsniveaus
2. Inflationsbedingt rückläufigen Privathaushaltsbudgets insbesondere durch gestiegene Energiepreise
3. Rezessionsängsten
4. Hoffnung auf stärker fallende Immobilienpreise.

Die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen ging als Folge der Zurückhaltung von Käufern stark zurück.

Die potenziellen Verkäufer waren im Jahresverlauf trotz längerer Vermarktungszeiträume bzw. ausbleibendem Verkaufserfolg nicht zu einer deutlichen Preisreduktion bereit.

Zudem wurde durch die im Januar 2022 ausgelaufene Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und fehlende bzw. mangelhafte neue Fördersystematik für den Wohnungsbau keine Kompensation für steigende energetische Anforderungen und den seit Herbst 2021 herrschenden massiven Baukostenanstieg von 13–18% geschaffen. Im Ergebnis ging die Finanzierungstätigkeit für den Wohnungsneubau im Jahresverlauf um ca. 70% zurück. Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie Studien von VdP Research und GEWOS¹ schätzt Hypoport das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2022 auf rund 190 Mrd. €.

Der Rückgang von ca. 25% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch die erläuterte stark gesunkene Anzahl an Transaktionen bei im Vorjahresvergleich nur leicht gesunkenen Immobilienpreisen gekennzeichnet.

Kredite für Wohnimmobilien

Die Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland wird im Wesentlichen durch folgende drei Faktoren beeinflusst:

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

¹ „JMA® info 2022 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Historisch spielte das sich nur langsam verändernde, langfristige Zinsniveau für die grundsätzliche Entscheidung zum Immobilienerwerb von Selbstnutzern in Deutschland eine nachgelagerte Rolle.

Verbraucher in Deutschland erwägen den Immobilienerwerb zur Selbstnutzung gewöhnlich als Folge eines Lebensereignisses (Heirat, Kinder, Trennung, Jobwechsel etc.), als Altersvorsorge und als langfristig günstige Alternative zur Mietwohnung. Für diese Gruppe ist die zur jeweiligen neuen oder sich anbahnenden Lebenssituation besser passende Immobilie zu einem finanzierbaren Preis wichtiger als die nominelle Höhe der aktuellen Kreditzinsen. Die Suche nach der passenden Immobilie benötigte in den letzten Jahren aufgrund eines geringen Angebots gewöhnlich mehrere Quartale. Während dieser Zeit passten sich die Vorstellungen der Käufer an das leistbare Angebot an Immobilien an.

Das ab Jahresanfang 2022 in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegene langfristige Zinsniveau verteuerte Immobilienfinanzierungen für potenzielle Käufer innerhalb weniger Monate stark. Gleichzeitig sanken die Immobilienpreise kaum und die Baukosten stiegen sogar weiter an. Eine Immobilie, die potenzielle Käufer sich am Anfang des Jahres noch leisten konnten, war im Jahresverlauf plötzlich unfinanzierbar. Hierdurch war eine Anpassung der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Die Hoffnung, durch weiter oder stärker fallende Immobilienpreise doch noch nahe an die ursprüngliche Wunschimmobilie zu kommen, blockierte den Abschluss von finanzierbaren Transaktionen.

Der für die Hypoport Unternehmen weniger wichtige Markt der Finanzierung des Erwerbs von Mietwohnungen durch private Kleinvermieter kam im Jahresverlauf 2022 zum Erliegen. Die aus den Vorjahren bekannte positive Differenz zwischen Mietrendite und Fremdkapitalzins negierte sich aufgrund der gestiegenen Zinsen früh im Jahresverlauf. Der massive Zinsanstieg am Kapitalmarkt macht Investitionen in für die Selbstnutzung geeignete Wohnimmobilien unter aktueller Mietregulierung insofern unwirtschaftlich.

Die aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen an Vermittler und Kreditgeber von Immobilienkreditverträgen wurden in den letzten Jahren sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene systematisch ausgeweitet. Im Jahr 2022 verschärfte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) über verschiedene Maßnahmen die Anforderungen an die Kreditvergabe durch Banken. Verbunden mit einer erhöhten Vorsicht der Banken selbst aufgrund der leicht rückläufigen Immobilienpreise und engerer Haushaltsrechnungen erschwerten diese Regelungen die Finanzierung von Wohnimmobilien im Jahresverlauf leicht.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank^{II} in 2022 ein sehr volatiles Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231). So stieg dieses in den ersten Monaten des Jahres getrieben durch den Zinsanstieg und damit zusammenhängende kurzfristig stärkere Abschlussneigung im ersten Quartal um über 15% gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich an. Nach einer Normalisierung im zweiten Quartal setzte nach den Sommermonaten eine deutliche Kaufzurückhaltung der Verbraucher aufgrund der oben beschriebenen Faktoren und noch nicht erfolgten Anpassungsmechanismen hierauf ein. Das Neugeschäftsvolumen sank in der Folge stark und belief sich zum Jahresende 2022 auf 257,4 Mrd. €, was gegenüber dem Vorjahreswert von 284,0 Mrd. € einem Rückgang von 9% entspricht.

Versicherungsmarkt

Infolge der regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein.

Für das Geschäftsjahr 2022 sanken die Bruttobeiträge leicht um 0,7% auf 224 Mrd. €. Die Entwicklung fiel hierbei unterschiedlich aus. Während das Volumen des größten Bereichs Lebensversicherungen durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers um 6% sank, stieg das Beitragsvolumen der privaten Krankenversicherung um 3% und das der Schadens- und Unfallversicherung um 4%. Das Volumen der betrieblichen Altersvorsorge stieg ebenfalls um 4%.

Diese Entwicklung zeigt einerseits erneut die Robustheit des deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg. Andererseits belegt sie auch, dass es sich nicht um eine real wachsende Industrie handelt. Der Rückgang des Prämienvolumens bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der hohen Inflationsrate bedeutet für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion durch Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentrale Versicherungsplattform begegnen können.

^{II} Bundesbank unter https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0&dateSelect=2022

Geschäftsverlauf

Die Hypoport-Gruppe ist, trotz der herausfordernden Situation im Kernmarkt der Immobilienfinanzierung (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) auch im Geschäftsjahr 2022 weiter gewachsen. Das Wachstum fiel hierbei mit +2% deutlich niedriger aus als in den vergangenen Jahren, da die negative Marktentwicklung im zweiten Halbjahr das Wachstum des Konzerns deutlich bremste. Im Gesamtjahr 2022 belief sich der Konzernumsatz auf 455,5 Mio. € nach 446,3 Mio. € im Vorjahr, womit die Jahresprognose von 500 bis 540 Mio. € deutlich verfehlt wurde.

Der Rohertrag der Hypoport-Gruppe erhöhte sich leicht überproportional zum Umsatz um 5% von 249,5 Mio. € auf 261,0 Mio. €. Aufgrund der hohen Zukunftsinvestitionen der vergangenen Jahre und des ersten Halbjahres 2022 sah sich die Hypoport-Gruppe durch den unerwarteten und überraschend starken Rückgang des Immobilienfinanzierungsvolumens im Sommer 2022 mit einer unverhältnismäßigen Kostenbasis konfrontiert. Ab dem Spätsommer wurden daher in allen Segmenten und Tochterfirmen umfangreiche Optimierungsprojekte geplant und umgesetzt um eine umfangreiche Kostensenkungen mit Wirkung ab Jahresanfang 2023 zu erreichen. Diese erfolgreich umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen führten zu einmaligen Belastungen des Konzernergebnisses in 2022 von insgesamt 4 Mio. €.

Das EBITDA des Konzerns belief sich für das Gesamtjahr 2022 auf 57,7 Mio. € (2021: 77,1 Mio. €). Das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) des Hypoport-Konzerns sank aus den genannten Gründen um 48% auf 24,7 Mio. € (2021: 47,7 Mio. €), womit das prognostizierte EBIT von 51 bis 58 Mio. € deutlich verfehlt wurde.

Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten

Im Januar 2022 wurden die ausstehenden Anteile an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Bereits in 2020 hatte sich Hypoport mit 49,997% an der Gesellschaft beteiligt. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich Gewerbeversicherung. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Weitere kleinere Veränderungen wie beispielsweise Neugründungen von Tochter- oder Enkelgesellschaften, Beteiligungen oder Unternehmenserwerbe im geringen Umfang haben im zurückliegenden Geschäftsjahr keine Relevanz für die Entwicklung der Segmente und finden daher hier keine Erwähnung.

Die für die einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Für weitere Informationen siehe „Segmentberichterstattung“ im Anhang.

Segment Kreditplattform

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

Europace verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Finanzvertriebe, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produktanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen reduzierte sich im Geschäftsjahr 2022 aufgrund des ab Sommer 2022 schwachen Marktes um rund 7% von 102,2 Mrd. Euro auf 95,5 Mrd. Euro. In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung ergab sich ein Rückgang um 9% auf 77 Mrd. Euro (2021: 85 Mrd. Euro). Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen blieb mit 13,3 Mrd. Euro nahezu stabil (2021: 13,2 Mrd. Euro). Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit stieg von 4,1 Mrd. Euro auf 5,3 Mrd. Euro in einem leicht wachsenden Gesamtmarkt um 29% deutlich an.

Das Transaktionsvolumen von FINMAS, dem Teilmarktplatz für Institute des Sparkassen-Sektors, sank in 2022 um 6% auf 9,9 Mrd. Euro. Die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein Volumen von 12,9 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 3% entspricht.

Ergänzt wurden die Umsätze der Plattformen durch eine ebenfalls leicht rückläufige Entwicklung der Maklerpools Qualitypool und Starpool.

Trotz des gestiegenen Volumens in der Produktgruppe Ratenkredit kam es im white-label Ratenkreditgeschäft zu einem leichten Umsatzrückgang. Die Umsatzrückgänge aus der gesetzlichen Regulierung der Restkreditversicherungsvergütungen und einem schwachen Geschäft mit einem großen Partner konnten durch Wachstum neuer Vertriebspartner und einer Pilotierung des Angebots im genossenschaftlichen Bankensektor kurzfristig nicht kompensiert werden.









Die Entwicklung der Corporate Finance Beratung REM CAPITAL war im Geschäftsjahr 2022 zwar positiver als die Entwicklung der übrigen Gesellschaften im Segment, jedoch trübte sich der Markt der Fördermittelberatung im zweiten Halbjahr 2022 ein. Hauptursache waren fehlende Anpassungen der Förderprogramme des Bundes an das aktuelle Klimaziel- & Krisenumfeld sowie eine restriktivere Kreditvergabe der Banken.

Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Kreditplattform)

Aufgrund der beschriebenen Herausforderungen im Markt der Immobilienfinanzierung und der Mittelstandfinanzierung ab Sommer 2022 blieben die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform trotz eines erfolgreichen ersten Halbjahres mit 207,1 Mio. € nur stabil gegenüber dem Vorjahr (2021: 207,3 Mio. €). Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells nahezu ausschließlich für die beiden Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergab sich eine leicht positive Rohertragsentwicklung von +3% auf 125,1 Mio. € (2021: 121,2 Mio. €).

Aufgrund der in den letzten Jahren und auch noch in der ersten Jahreshälfte 2022 getätigten hohen Zukunftsinvestitionen führte die höhere Kostenbasis zu einem um 17 % reduzierten EBITDA von 54,0 Mio. € (2021: 64,9 Mio. €) bzw. zu einem um 22 % reduzierten EBIT von 44,2 Mio. € (2021: 56,6 Mio. €). Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2022 nicht erfüllt.

Die EBIT-Marge sank gegenüber 2021 von 47 % auf 35 %. Trotz der auch im Segment Kreditplattform durchgeführten Kostensenkungen wird Hypoport seine Investitionen in aussichtsreiche Produktinnovationen wie Europace OneClick oder Erschließung neuer Märkte wie Ratenkredite im genossenschaftlichen Bankensektor (GENOFLEX) auch im Geschäftsjahr 2023 fortsetzen und die sich aus diesen Projekten ergebenden Wachstumschancen realisieren.

Kennzahlen Kreditplattform	2022	2021	Veränderung
Operative Kennzahlen			
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	95,5	102,2	 - 7 %
davon Immobilienfinanzierung	76,8	84,9	 - 9 %
davon Bausparen	13,3	13,2	 1 %
davon Ratenkredit	5,3	4,1	 29 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	207,1	207,3	 0 %
Rohertrag	125,1	121,2	 3 %
EBITDA	54,0	64,9	 - 17 %
EBIT	44,2	56,6	 - 22 %

Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de alle Geschäftsmodelle, die sich mit der Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungsprodukten an Verbraucher, schwerpunktmäßig private Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland richten (B2C Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an rund 230 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über acht eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Zum Stichtag 31.12.2022 sank die Zahl der Berater ^{III} gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 6 % von 622 auf 585 aufgrund der im vierten Quartal erfolgten Kapazitätsanpassungen der Franchisenehmer und in den Niederlassungen an das aktuelle Marktumfeld.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) im Geschäftsjahr 2022 belief sich auf rund 9,2 Mrd. € (2021: 9,9 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Rückgang von 7 %. Trotz des Rückgang des Vermittlungsvolumens kam es im um 9 % rückläufigen Markt somit zu leichten Marktanteilsgewinnen.

Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Privatkunden)

Im Geschäftsjahr 2022 betrug der Umsatz im Segment Privatkunden 124,7 Mio. €, was einem Rückgang um 8 % (2021: 134,9 Mio. €) entspricht. Von den Umsatzerlösen des Segments werden Provisionszahlungen an Vertriebspartner (insbesondere Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte abgezogen. Der sich hieraus ergebende Rohertrag sank um 9 % auf 42,9 Mio. € (2021: 47,2 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden sank um 17 % von 22,9 Mio. € auf 19,0 Mio. € deutlich. Grund für den leicht überproportionalen Rückgang des EBIT waren neben dem Umsatzrückgang auch die wieder normalisierten Sachkosten nach Wegfall der Corona-Beschränkungen. Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und leichten Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2022 nicht erfüllt.

Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche sich gegenüber dem ungewöhnlich hohen Vorjahreswert von 49 % auf 44 % normalisierte, sich jedoch weiterhin leicht oberhalb des langfristigen Niveaus von 35–40 % befindet.

Kennzahlen Privatkunden	2022	2021	Veränderung
Operative Kennzahlen			
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €)	9,21	9,94	<input type="text"/> - 7 %
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte*	585	622	<input type="text"/> - 6 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	124,7	134,9	<input type="text"/> - 8 %
Rohertrag	42,9	47,2	<input type="text"/> - 9 %
EBITDA	19,5	23,4	<input type="text"/> - 17 %
EBIT	19,0	22,9	<input type="text"/> - 17 %

* Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater.

III Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater.

Segment Immobilienplattform

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

Das Segment umfasst dabei vier Plattformen, die ein hohes Synergiepotenzial sowohl untereinander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungsplattform (FIO Systems AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG), wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO Systems AG und Hypoport B.V. mit dem Produkt PROMMiSe).

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus in 2022 neben der weiterhin relevanten Neukundengewinnung auch auf dem Ausbau und der Vermarktung des neuen Plattformangebots. In dem weiterhin schwierigen Marktumfeld zur Neukundengewinnung konnte die Kundenanzahl trotz zahlreicher Fusionen dabei um netto 3 % auf 447 gesteigert werden. Insbesondere die Marktdurchdringung der Vermarktungsplattform von FIO im genossenschaftlichen Bankensektor weist aufgrund der hohen Anzahl der rund 700 Genossenschaftsbanken noch großes Potenzial für Neukunden auf. Das Gesamtvolumen aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug in 2022 rund 12,0 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahresvolumen einem Rückgang von 28 % entspricht. Der deutliche Rückgang ergab sich durch längere Vermarktungszeiträume, weniger Transaktionen und im zweiten Halbjahr 2022 leicht sinkende Kaufpreise der Einzelobjekte.

Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner um netto 6 % auf 541 erhöht. Auch der Wert der bewerteten Immobilien stieg um 16 % auf 35,0 Mrd. € deutlich an. Dämpfend wirkte sich die Rollback-Entscheidung der Bafin zulasten der Videobesichtigungen im Sommer 2022 sowie die erneute Erlaubnis der Videobesichtigungen unter Auflagen im Herbst 2022 aus. Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im Geschäftsjahr 2022 ein Vermittlungsvolumen von 2,1 Mrd. € auf, was gegenüber dem Rekordwert des Vorjahres einen leichten Anstieg um 2 % bedeutet. Das Marktumfeld (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) verlief volatil. Einerseits unterstützten im ersten Halbjahr ansteigende Zinsen die Abschlussneigung der institutionellen Wohnungswirtschaft. Gerade in der zweiten Jahreshälfte beeinträchtigte die zwischenzeitlich fehlende Rentabilität von Neubau und energetischer Modernisierung die Geschäftsentwicklung zunehmend.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnte die Verwaltungsplattform weitere Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnen. Zum Jahresende 2022 waren bereits über 180.000 Wohnungen zur Verwaltung über die Plattform unter Vertrag.

Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Immobilienplattform)

Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen stiegen um 7 % und beliefen sich auf 21,1 Mio. € (2021: 19,8 Mio. €). Neben der guten Entwicklung der Verwaltungsplattform kam der Vermarktungsplattform eine Ausweitung des Leistungsspektrums zugute, sodass der Volumenrückgang aufgrund des herausfordernden Marktumfelds überkompensiert wurde. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen um 6 % an und beliefen sich auf 25,4 Mio. € (2021: 24,0 Mio. €). Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform stieg proportional zum Transaktionsvolumen um 25 % auf 17,4 Mio. € (2021: 13,9 Mio. €).

Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze damit auf 64,6 Mio. € und stiegen um 12 % (2021: 57,7 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg proportional zum Umsatz um 12 % auf 60,7 Mio. € nach 54,0 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Segment Immobilienplattform war relativ zu anderen Segmenten ein Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2022. Zudem ergaben sich durch die schwankenden Regularien der BaFin zur Videobesichtigung ungeplante Aufwendungen von rund 3 Mio. € im dritten Quartal sowie Sondereffekte aufgrund der Kostensenkungen von 1 Mio. € im vierten Quartal. Das EBIT des Segments sank daher von –7,8 Mio. € auf –11,9 Mio. €. Damit wurde die Prognose des Segments hinsichtlich eines deutlichen, prozentual zweistelligen Umsatzanstiegs und eines EBITs auf Vorjahresniveau nicht erfüllt.

Kennzahlen Immobilienplattform	2022	2021	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	2,12	2,08	2 %
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform	11,99	16,60	– 28 %
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	34,98	30,08	16 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	64,6	57,7	12 %
davon Finanzierungsplattform	17,4	13,9	25 %
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	21,2	19,8	7 %
davon Bewertungsplattform	26,0	24,0	8 %
Rohertrag	60,7	54,0	12 %
EBITDA	– 4,5	– 1,2	>– 100 %
EBIT	– 11,9	– 7,8	– 52 %

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Der zum Jahreswechsel 2021/2022 aufgesetzte Prozess zur verbesserten strategischen Ausrichtung durch Trennung in die drei Bereiche Privatversicherung, Industrieversicherung und betriebliche Altersvorsorge kommt weiter voran.







Im Produktbereich Privatversicherung ist die Migration der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR entscheidend für die Etablierung des prämienbasierten Gebührenmodells in der Branche. Sie schreitet voran, sodass zum 31. Dezember 2022 rund 3,8 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren; ein Plus von 10%. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess mit den Versicherungsgesellschaften des Vertragsbestandes durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z. B. Robo-Advice darstellt.

Im Bereich Industrieversicherung wurde in 2022 mit der Entwicklung einer Plattform begonnen. Im Bereich betriebliche Altersvorsorge konnte die Plattform ePension im Berichtszeitraum einige größere Neukunden gewinnen und ihr Volumen auf der Plattform weiter steigern.

Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Versicherungsplattform)

Durch Fokussierung auf den Ausbau der Plattformen sowie das schwierige Umfeld zur Neukundengewinnung ergab sich 2022 lediglich ein leichter organischer Anstieg der Umsätze um rund 6%. Inklusive der Umsätze der integrierten AMEXPool stiegen die Segmentumsätze um 26% auf 60,6 Mio. € (2021: 48,1 Mio.€). Der Rohertrag des Segments stieg um 21 % auf 31,1 Mio. € (2021: 25,7 Mio. €). Das EBIT lag aufgrund der weiterhin hohen Investitionen und Sondereffekte im Zuge der Kostenanpassung in Höhe von rund – 1,5 Mio. bei – 4,8 Mio.€ und damit unter Vorjahresniveau (– 3,0 Mio. €).

Damit wurde die Prognose des Segments einer prozentual zweistelligen organischen Umsatzsteigerung der Plattformen SMART INSUR und ePension sowie einem EBIT in etwa auf Vorjahresniveau nicht erfüllt.

Kennzahlen Versicherungsplattform	2022	2021	Veränderung
Operative Kennzahlen			
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	3,80	3,45	 10 %
Validierungsquote (in %)	30,7	23,1	 33 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	60,6	48,1	 26 %
Rohertrag	31,1	25,7	 21 %
EBITDA	0,8	1,1	 – 25 %
EBIT	– 4,8	– 3,0	 – 60 %

2. Ertragslage

Ertragslage	2022 in TEUR	2021 in TEUR	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	455.453	446.346	9.107
Provisionen und Leadkosten	-194.465	-196.863	2.398
Rohertrag	260.988	249.483	11.505
Aktivierte Eigenleistungen	23.985	23.620	365
Sonstige Erträge	8.985	5.636	3.349
Personalaufwand	-176.448	-155.464	-20.984
Sonstige Aufwendungen	-59.455	-46.064	-13.391
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-342	-115	-227
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	57.713	77.096	-19.383
Abschreibungen	-33.038	-29.420	-3.618
Betriebsergebnis (EBIT)	24.675	47.676	-23.001
Finanzergebnis	-3.065	-3.422	357
Geschäftsergebnis (EBT)	21.610	44.254	-22.644
Laufende Ertragsteuern	-5.878	-9.269	3.391
Latente Steuern	2.937	-4.408	7.345
Konzernergebnis	18.669	30.577	-11.908

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um 2% auf 455,5 Mio. € (2021: 446,3 Mio. €). Abzüglich der Aufwendungen für Provisionen und Leadgenerierung, im Wesentlichen für das Franchise-System von Dr. Klein sowie die Pooler-Gesellschaften in den Segmenten Kreditplattform und Versicherungsplattform, ergab sich ein um 5% höherer Rohertrag von 261,0 Mio. € (2021: 249,5 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen stiegen aufgrund der Ausweitung der Investitionstätigkeit leicht um 2% und betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Plattformen. Im Berichtsjahr wurden damit 50% (2021: 52%) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Der Anstieg der sonstigen Erträge betrifft im Wesentlichen Erträge aus der Anpassung variabler Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 2,3 Mio. € (2021: 0 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3,2 Mio. € (2021: 2,4 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des 10%igen Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 2.251 auf 2.469 Mitarbeiter sowie infolge von Gehaltserhöhungen. Im Zuge der Kostenanpassungen im zweiten Halbjahr 2022 kam es hierbei zu einem geringeren Anstieg der Personalkosten.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen gestiegene Verwaltungsaufwendungen (32,0 Mio. € gegenüber 23,2 Mio. €) im Zuge der Geschäftsausweitung, nahezu unveränderte Betriebsaufwendungen (10,1 Mio. € gegenüber 10,3 Mio. €) und gestiegene Vertriebsaufwendungen (8,3 Mio. € gegenüber 5,1 Mio. €) durch normalisierte Reisekosten nach der Corona-Pandemie. Das EBITDA sank deutlich um 25 % auf 57,7 Mio. € (2021: 77,1 Mio. €).

Die Abschreibungen stiegen auf 33,0 Mio. € (2021: 29,4 Mio. €) an. Im Wesentlichen entfallen sie mit 13,9 Mio. € (2021: 11,2 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten für unsere Plattformen und selbstentwickelten Softwarelösungen und 9,8 Mio. € (2021: 9,8 Mio. €) auf Miet-Nutzungsrechte. In der Folge verringerte sich das EBIT um 48 % auf 24,7 Mio. € (2021: 47,7 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen in Höhe von 1,7 Mio. € (2021: 1,8 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 107,6 Mio. € (2021: 113,6 Mio. €) resultieren.

Das um 51 % auf 21,6 Mio. € (2021: 44,3 Mio. €) gesunkene EBT führte bei geringen angefallenen Ertragsteuern zu einem um 39 % auf 18,7 Mio. € (2021: 30,6 Mio. €) gesunkenen Konzernergebnis.

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2022 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.

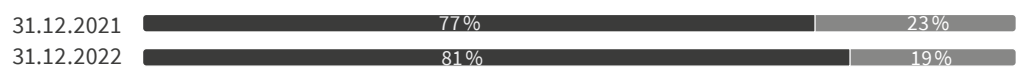
Vermögenslage

Vermögen	2022 in TEUR	%	2021 in TEUR	%	Veränderung in TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	347.128	59,4	322.891	54,2	24.237
Sachanlagen	95.582	16,4	101.892	17,1	- 6.310
Finanzielle Vermögenswerte	961	0,2	779	0,1	182
At- Equity- Beteiligungen	5.272	0,9	15.611	2,6	- 10.339
Kundenforderungen	6.844	1,2	5.738	1,0	1.106
Sonstige Vermögenswerte	320	0,1	345	0,1	- 25
Latente Steueransprüche	15.819	2,7	12.345	2,1	3.474
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	471.926	80,9	459.601	77,1	12.325
Vorräte	1.065	0,2	1.498	0,3	- 433
Kundenforderungen	69.962	12,0	77.877	13,1	- 7.915
Sonstige Vermögenswerte	6.440	1,1	6.200	1,0	240
Ertragsteuererstattungsansprüche	4.276	0,7	1.671	0,3	2.605
Flüssige Mittel	29.947	5,1	48.922	8,2	- 18.975
Kurzfristig gebundenes Vermögen	111.690	19,1	136.168	22,9	- 24.478
Vermögen insgesamt	583.616	100,0	595.769	100,0	- 12.153
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	6.493	1,1	6.493	1,1	0
Eigene Anteile	- 189	0,0	- 193	0,0	4
Rücklagen	264.801	45,4	245.482	41,2	19.319
	271.105	46,5	251.782	42,3	19.323
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.633	0,3	1.650	0,3	- 17
Eigenkapital	272.738	46,8	253.432	42,5	19.306
Bankverbindlichkeiten	90.664	15,5	97.538	16,4	- 6.874
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	71.529	12,2	75.589	12,7	- 4.060
Rückstellungen	47	0,0	88	0,0	- 41
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	20.220	3,5	32.078	5,4	- 11.858
Latente Steuerschulden	23.331	4,0	21.632	3,6	1.699
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	205.791	35,2	226.925	38,1	- 21.134
Rückstellungen	533	0,1	528	0,1	5
Bankverbindlichkeiten	16.924	2,9	16.106	2,7	818
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen)	8.545	1,5	8.180	1,4	365
Lieferantenschulden	44.692	7,6	50.725	8,5	- 6.033
Ertragssteuerschulden	481	0,1	951	0,2	- 470
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	33.912	5,8	38.922	6,5	- 5.010
Kurzfristiges Fremdkapital	105.087	18,0	115.412	19,4	- 10.325
Kapital insgesamt	583.616	100,0	595.769	100,0	- 12.153

Zum 31. Dezember 2022 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 583,6 Mio. € und liegt damit 2 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2021 (595,8 Mio. €).

Bilanzstruktur

Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte

Passiva



■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 471,9 Mio. € (31.12.2021: 459,6 Mio. €). 347,1 Mio. € hiervon (31.12.2021: 322,9 Mio. €) entfallen auf immaterielle Vermögensgegenstände. Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229,1 Mio. € (31.12.2021: 222,4 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 93,9 Mio. € (31.12.2021: 78,3 Mio. €). Die leichte Erhöhung des Geschäfts- oder Firmenwertes resultiert aus der Erstkonsolidierung der AMEXPool AG.

Der Rückgang der Sachanlagen um 6,3 Mio. € auf 95,6 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 4,5 Mio. € die planmäßige Abschreibung von Miet-Nutzungsrechten für Büroflächen nach IFRS 16.

Der Rückgang der At Equity Beteiligungen um 10,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € betrifft im Zuge der Übernahme der restlichen Anteile an der AMEXPool AG eine Ausbuchung von at-equity bewerteten Beteiligungen zugunsten der Vollkonsolidierung von Vermögenswerten (siehe Erstkonsolidierung AMEXPool).

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte um 24,5 Mio. € auf 111,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus um 19,0 Mio. € geringeren liquiden Mitteln und um 7,9 Mio. € geringeren Forderungen gegen Kunden aufgrund der im 2. Halbjahr 2022 nachlassenden Dynamik der Geschäftsentwicklung.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich um 7,7 % bzw. 19,3 Mio. € auf 271,1 Mio. € hauptsächlich durch das positive Konzernergebnis mit 18,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ohne Fremdanlagen erhöhte sich damit von 42,3 % auf 46,5 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 205,8 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 6,9 Mio. € geringeren langfristigen Bankverbindlichkeiten und um 11,9 Mio. € geringeren sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausgezahlte oder entfallene Kaufpreisverbindlichkeiten aus Besserungsscheinen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen mit 12,3 Mio. € (31.12.2021: 15,7 Mio. €), Tantiemeverpflichtungen mit 4,2 Mio. € (31.12.2021: 6,6 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3,7 Mio. € (31.12.2021: 5,4 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt 107,6 Mio. € (31.12.2021: 113,6 Mio. €). Der Rückgang der Bankverbindlichkeiten ergab sich aus der Differenz planmäßiger Tilgungen in Höhe von 16,1 Mio. € und der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 10,0 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtagsliquidität	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	Veränderung in TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	105.087	115.412	- 10.325
Flüssige Mittel	29.947	48.922	- 18.975
	75.140	66.490	8.650
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	81.743	87.246	- 5.503
Überdeckung	6.603	20.756	- 14.153

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

Deckungsverhältnisse	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR	Veränderung in TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	471.926	459.601	12.325
Eigenkapital	272.738	253.432	19.306
	199.188	206.169	- 6.981
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	205.791	226.925	- 21.134
Überdeckung	6.603	20.756	- 14.153

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 105,1 Mio. € (2021: 115,4 Mio. €) sind zu 106 % (2021: 118 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 58 % (2021: 55 %) durch Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätskennzahlen:

	31.12.2022	31.12.2021
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	5,2 %	9,9 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	14,1 %	25,4 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	9,5 %	19,1 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	28,5 %	42,4 %
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	46,8 %	42,5 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	53,3 %	57,5 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	61,6 %	59,7 %

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 im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow aufgrund der schwächeren operativen Entwicklung des Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 35 % bzw. 22,7 Mio. € auf 41,9 Mio. € (2021: 64,6 Mio. €). Die Mittelbindung im Working Capital erhöhte sich um 3,1 Mio. € auf minus 3,3 Mio. € (2021: minus 0,2 Mio. €). Insgesamt wurde somit zum 31. Dezember 2022 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 38,6 Mio. € (2021: 64,4 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 42,5 Mio. € (2021: 44,7 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 33,4 Mio. € (2021: 31,0 Mio. €) und Auszahlungen aus zwei Besserungsscheinen in Höhe von 8,6 Mio. € (2021: 5,7 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 15,1 Mio. € (2021: 4,2 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Bankdarlehen mit 10,0 Mio. € (2021: 20,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 16,1 Mio. € (2021: 15,3 Mio. €) sowie die planmäßige Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 9,0 Mio. € (2021: 8,9 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 29,9 Mio. € zum 31. Dezember 2022 um 19,0 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres und setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Zusätzlich verfügt die Muttergesellschaft gemeinsam mit drei Tochterunternehmen über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 15,0 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 59,5 Mio. € (31.12.2021: 69,6 Mio. €). Von diesen gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9,9 Mio. € (31.12.2021: 9,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 26,9 Mio. € (31.12.2021: 28,1 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 22,7 Mio. € (31.12.2021: 32,0 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns war aufgrund des Marktumfeldes insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 stark beeinträchtigt und hat unsere Erwartungen hinsichtlich des EBIT deutlich untertroffen. Die Ertragslage ist aufgrund der äußerst negativen EBIT-Entwicklung nicht befriedigend. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als stabil zu bewerten. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres. Insbesondere die im Januar 2023 durchgeführte Kapitalerhöhung in Höhe von 50 Mio. € stärkte die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie das Investitionspotenzial für die Plattformgeschäfte.

5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2022 betrafen Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

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

6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 188.511 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2022 von ca. 18 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden.

Einen nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen z. B. für die Abwicklung von Finanzierungstransaktionen, die Verwaltung von Versicherungsbeständen sowie Vermarktung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien dar. Durch die Nutzungsüberlassung der Software an Kunden werden zukünftige Erträge der Gesellschaft generiert.

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

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

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

7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2021 um 3 % auf 2.393 Mitarbeitende (31.12.2021: 2.332 Mitarbeitende) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden in 2022 betrug 2.469 und damit 10 % mehr als im Vorjahr (2021: 2.251 Mitarbeitende). Im zweiten Halbjahr 2022 sank die Zahl Beschäftigten aufgrund der notwendigen Anpassungen des Kostenniveaus an die aktuelle Marktsituation. Hierbei wurde selbstverständlich eine Sozialauswahl getroffen und umgesetzt.

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 wer-

den wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer fachlichen und interdisziplinären Qualifikation, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport SE sowie der gesamten Hypoport-Gruppe. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, Talente zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

Hierfür hat Hypoport sechs in 2022 überarbeitete Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe definiert, nach denen sich die Hypoport-Unternehmen ausrichten:

- Netzwerk
- Miteinander
- Vielfalt
- Führung
- Selbstorganisation
- Lernen

Um den Zusammenhalt im und als Netzwerk (1) spürbar werden zu lassen, braucht es ein gutes Miteinander (2); ein tief empfundenes Wir-Gefühl, das trägt und in der Lage ist, Vielfalt (3) zu fördern und zu halten. Um als Netzwerk erfolgreich zu sein, bedarf es außerdem einer bewussten Führung (4), die Entscheidungsfindungsprozesse und den Grad der Selbstorganisation (5) bestimmt und Verantwortung delegiert, ohne die Gesamtverantwortung abzugeben. Und da die Auseinandersetzung mit den Prinzipien ein nie abgeschlossener Prozess ist, in dem immer wieder aufs Neue erlernt wird, wie die Prinzipien im Arbeitsalltag umgesetzt werden können, werden die Prinzipien quasi abschließend vom Prinzip Lernen (6) gerahmt.

Um dem Interesse der Mitarbeitenden an einer sinnvollen Gestaltung der Arbeitszeit und planbaren Freizeit gerecht zu werden, setzt die Hypoport-Gruppe verschiedene Maßnahmen um. Dazu gehören für alle Mitarbeitenden unterschiedliche Teilzeitmodelle (auch für Führungskräfte), flexible Vertrauensarbeitszeiten und die Möglichkeit, durch mobiles Arbeiten verstärkt hybride Konzepte der Zusammenarbeit zu ermöglichen. Neben dem mobilen Arbeiten innerhalb von Deutschland hat Hypoport ein Konzept für mobiles Arbeiten im Ausland (Europäischer Wirtschaftsraum) geschaffen. Auch die Möglichkeit, bis zu zwanzig zusätzliche Urlaubstage pro Jahr, als Ergänzung zum vertraglich vereinbarten Urlaub (30 Tage), zu kaufen sowie unbezahlten Urlaub flexibel zu nehmen, steht allen Mitarbeitenden frei. Darüber hinaus besteht für Mitarbeitende die Möglichkeit, längerfristige unbezahlte Freistellungen (Sabbaticals) zu nutzen. Zudem bestehen Möglichkeiten zu kurzfristigen (bis zu 28 Kalendertagen) unbezahlten Freistellungen wie beispielsweise zur Pflege von Angehörigen oder im Trauerfall nahestehender Personen sowie Bildungsurlaub. Durch diese breite Palette an Maßnahmen sowie dem hohen Maß an Eigenverantwortung, Selbstbestimmung und Gestaltungsfreiheit der eigenen Arbeit entsteht eine gute Work-Life-Balance für Mitarbeitende der Hypoport-Gruppe.

Ein attraktives Arbeitsumfeld ist ein wichtiges Kriterium für die Gewinnung und Bindung von Talenten. Deshalb entwickelt Hypoport die Konzepte und Ausstattung der Arbeitsplätze kontinuierlich weiter. So werden beispielsweise alle neuen Arbeitsplätze nach ergonomischen Standards aufgesetzt und das Office-Konzept des Hypoport Standortes in Berlin wurde mit dem German Design Award 2022 ausgezeichnet. Auch mit attraktiven Sportangeboten und zahlreichen nicht-monetären Employee-Benefits, wie beispielsweise Vermittlung von Kindergartenplätzen oder Kids-Offices sowie Gesundheitswochen („Mental Health Days“) oder Firmenevents, ebenso wie Benefits im Alltag wie eine hauseigene Paketstation, ein Reinigungsservice, unterstützt Hypoport die Identifikation seiner Mitarbeitenden mit dem Unternehmen.

Die Leistungen von Hypoport in diesem Bereich zahlen sich nicht nur durch eine aus unserer Sicht gute Qualität und Quantität von Bewerbungen neuer Talente, sondern auch durch einen Preis für die gute Arbeitgebermarke der Hypoport Gruppe. So wurde Hypoport in 2022 mit dem Leading Employer Award ausgezeichnet. Damit zählt Hypoport zu den Top 1 % aus 160.000 untersuchten Unternehmen.

Die Hypoport-Gruppe führt Maßnahmen zur Förderung und persönlichen und fachlichen Entwicklung der einzelnen Mitarbeitenden durch. In klassischen Mitarbeitergesprächen findet ein strukturierter Austausch zwischen Führungskraft und Mitarbeitenden in Hinblick auf Erwartungshaltungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Leistungsanreize statt. Je nach Organisationsform des Tochterunternehmens werden zusätzlich individuelle oder Teamziele im Einklang mit der Unternehmensstrategie vereinbart und auf Quartalsbasis gemeinsam besprochen und ausgewertet.

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

Es wird regelmäßig eine Befragung unter allen Mitarbeitenden der gesamten Hypoport-Gruppe durchgeführt. Die wichtigste erhobene zentrale Kennzahl ist der Grad der Identifikation mit der Hypoport-Gruppe. Bei der im Jahr 2021 durchgeführten Mitarbeiterbefragung haben auf die Frage „Wie zufrieden bist du insgesamt damit bei deinem Unternehmen zu arbeiten?“ rund 93 % der Teilnehmer „zufrieden“, „sehr zufrieden“ oder „äußerst zufrieden“ angegeben. Diese starke Zustimmung zeigt, dass unsere Maßnahmen der Personal- und Organisationsentwicklung greifen. Ziel der Maßnahmen im Bereich Arbeitnehmerbelange ist, dass dieser Wert stetig über 90 % beträgt. Die nächste Befragung ist für 2023 geplant.

Ziel der Unternehmenskultur Hypoport ist die Autonomie und Gestaltungsfreiheit der einzelnen Mitarbeitenden für ihre jeweiligen Tätigkeiten. Hierbei kommt der Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden eine zentrale Rolle zu. Hierfür wurde im Konzern eine zentrale e-Learning-Plattform etabliert. Hierüber werden Mitarbeitenden und Führungskräften jährlich rund 124 Kurse

angeboten. Diese wurden von 3.357 Kursteilnehmern besucht, was eine durchschnittliche Anzahl von rund 1,5 Kursen jährlich für Hypoport Mitarbeiter bedeutet. Die jeweiligen Ziele und mögliche Kurse werden mindestens einmal pro Jahr in den jährlichen Development-Dialogen zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften thematisiert. Die Auswertung der Kurse hat eine hohe Zufriedenheit der Kursteilnehmer ergeben.

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

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

Die Aktivitäten der Hypoport SE im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten, auch aufgrund des turbulenten Gesamtmarktes der Immobilienfinanzierung, unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte aber auch Kosteneinsparungen vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

8. Marketing

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

9. Übernahmerechtliche Angaben

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.493.376 €. Es ist aufgeteilt in 6.493.376 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zu weiteren Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG vgl. 3.7. des Konzernanhangs.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 32,60 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 32,22 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

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

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

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

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

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

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport SE befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Im Januar 2023 wurde von der Befugnis Gebrauch gemacht und das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von 6.493.376 € um 378.788 € auf 6.872.164 € durch Ausgabe von 378.788 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien ("Neue Aktien") unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals erhöht.

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

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

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

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

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

10. Konzernklärung zur Unternehmensführung und nichtfinanzieller Konzernbericht

Die Hypoport SE hat die nach § 289f Abs. 1 und § 315d HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/hypoport/uploads/2023/03/Erklaerung-zur-Unternehmensfuehrung-2023.pdf) dauerhaft zugänglich gemacht. Des Weiteren hat die Gesellschaft den nach § 315b Abs. 3 HGB vorgeschriebenen nichtfinanziellen Konzernbericht erstellt und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht (www.hypoport.de/hypoport/uploads/2023/03/CSR-Bericht_2022_DE_04.pdf).

Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken und Nutzen von Chancen verbunden. Risiken und Chancen können sich folglich sowohl negativ als auch positiv auf Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Hypoport-Gruppe auswirken. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Chancen bedeuten die Nutzung von Möglichkeiten zur Steigerung der Gesamterlöse (Umsatz) und des Ergebnisses der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne als auch externe Faktoren ausgelöst werden. Die Risiko- und Chancenpolitik der Hypoport SE orientiert sich dabei an drei vorrangigen Zielen:

- den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern,
- die mittelfristigen finanziellen Ziele – also die Jahresprognose (vgl. Textabschnitt „Prognosebericht“) zu erreichen und
- den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern.

Wir sehen Risiko- und Chancenmanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen rechtzeitig zu nutzen, Risiken so früh wie möglich zu identifizieren und beide Faktoren verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen, um so die drei vorrangigen Ziele der Risiko- und Chancenpolitik zu erreichen. Aufgabe des Vorstands, Managements und aller Mitarbeiter ist es, in fortlaufenden Prozessen die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport verfügt über ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 und Abs. 3 AktG. Die Risiken werden dezentral in den einzelnen Organisationseinheiten des Konzerns identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Risikobegrenzung ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem der Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

Internes Überwachungssystem

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

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

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Dieser wird intern durch im Bereich Datenschutz vom TÜV-zertifizierte Mitarbeiter, durch Mitarbeiter-Datenschutzschulungen sowie durch die Bestellung von externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

Controlling und Steuerungssystem

Ein Controlling-Prozess unterstützt die Früherkennung von relevanten Risiken und Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

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

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

Frühwarnsysteme

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

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

2. Risikoarten

Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

Branchen- und Umfeldrisiken

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

Sollten gleichzeitig mehrere wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere relevante Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen Partnern und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 800 Banken, Versicherungen und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert die Hypoport-Gruppe Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbe-

werbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher. Trotz einer Vielzahl von Produktpartnern kann sich im Zuge verschärfter Kreditvergabe der Mehrzahl der Produktpartner durch makroökonomische oder regulatorische Einflüsse die Anzahl der vergebenen Kredite reduzieren und hierdurch ein negativer Einfluss auf den Konzernumsatz erfolgen.

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist 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, einer höheren Lebenserwartung und mehr Single-Haushalten seit Jahren von Seiten der Nachfrage in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Aufgrund der im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen negativen Faktoren hielten sich die privaten Verbraucher und institutionellen Wohnungsunternehmen mit Transaktionen in 2022 temporär deutlich zurück. Aufgrund des immer kleiner werdenden Angebots an Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten, steigenden Baukosten und einer schrittweisen Normalisierung der negativen Faktoren aus 2022 rechnet Hypoport mit einem Wiederanstieg des Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland. Dem Risiko wurde durch Diversifizierung des Geschäftsmodells begegnet z.B. durch den erfolgten Aufbau zwei neuer Segmente Versicherungsplattform und Immobilienplattform.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anleihen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit den Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Im Zuge der deutlich gestiegenen Zinsen reduzierte sich wie oben beschrieben die Abschlussneigung der privaten Verbraucher und der kommunalen Wohnungswirtschaft. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem weiteren signifikanten Anstieg des langfristigen Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im angelaufenen Jahr 2023 bestätigt diese Annahme.

Darüber hinaus könnte der Wettbewerbsdruck durch weitere Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell wachsen. Hypoport begegnet diesem Risiko durch enge Dialoge mit seinen Kunden, Produkthanbietern und Franchisepartnern, um die Vorteile und Mehrwerte seines Geschäftsmodells herauszuarbeiten.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist die Hypoport-Gruppe im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Die gelegentlich aufkommende kritische Diskussion über die Sicherheit des

Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Ebenfalls hoch bleibt der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Eine transparente Vertragsgestaltung, eine wettbewerbsfähige Vergütung, die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns seit Jahren eine aussichtsreiche Marktposition.

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

Operative Risiken

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Daher zählt ein Personalverlust zu möglichen operativen Risiken für die Hypoport-Gruppe. Hypoport führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Aus- und Weiterbildungsangebote, Karriereperspektiven, Sozialleistungen und Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung. Dem Risiko wird somit durch diese Maßnahmen begegnet.

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

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

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

Der Aufbau und die Pflege eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport SE sowie der Tochtergesellschaften sind eingetragene Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

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 Verbraucherschutzes 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.

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

Finanzrisiken

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

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

Die mit Kreditinstituten eingegangenen Darlehensverträge beinhalten marktübliche Vereinbarungen (Covenants) über die Einhaltung definierter Finanzkennzahlen. Grundsätzlich besteht das Risiko der Nichteinhaltung dieser Covenants, was zur sofortigen Fälligkeit der ausgezahlten Darlehen berechtigen würde. Die Einhaltung der Covenants wird von den Bereichen Controlling und Treasury überwacht und laufend der Nachweis entsprechend den Vereinbarungen mit den Kreditinstituten erbracht. In 2022 wurden alle Covenants eingehalten.

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

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

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

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

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

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

Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem

teilweise schwer reversibel sind. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der einzelnen Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Die Verteilung der Geschäftstätigkeit der Hypoport-Gruppe auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte wirkt hierbei tendenziell risikomindernd.

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 Fünfjahresplans 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.

Dieses System ermöglicht, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

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

Sonstige Risiken

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

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

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gruppe. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

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

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

Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Die Einschränkung des Produktangebots durch die Inflation und Rezessionsängste bedingte Risikoaversion der Produktpartner bei den Vergabekriterien, die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen sowie der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 12,3 Mio. € bei einer ermittelten Risikotragfähigkeit von 38,5 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport SE haben könnten.

3. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

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

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

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden: Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt. Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

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

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

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

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

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

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

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

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sollen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess sorgen. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip) und eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement sollen eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung ermöglichen.

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

4. Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll 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 ermöglichen.

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

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

5. Chancen

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

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu kleinen Haushalten (Single-Haushalten) und die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland werden auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage führen. Die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote von unter 50% bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern, welche sich dem immer enger werdenden Mietmarkt entziehen wollen. Die steigenden Mietpreise sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Eigentum in Deutschland führen zusätzlich zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. In Bezug auf die Situation der Immobilienfinanzierung in 2022 bietet sich somit eine Wachstumschance für die Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe in 2023, sofern sich dieser wichtige Markt früher oder positiver als vom Management erwartet belebt.

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

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

Zudem ergeben sich durch die energetische Sanierung des Wohnimmobilienbestandes hin zur Klimaneutralität in Deutschland Wachstumspotenziale für die Hypoport Unternehmen.

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

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

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

Die zunehmenden Regulierungen der Finanzdienstleistungsbranche mit dem Ziel der Stabilisierung des Finanzsystems und der Steigerung des Anlegerschutzes eröffnen uns die Chance zu Akquisitionen und damit zu anorganischem Wachstum. Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem für sie betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unseren qualitativ hochwertigen Plattformen und unserer Unabhängigkeit verfügen wir somit weiterhin über eine gute Marktposition.

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

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

Prognosebericht

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

Das branchenspezifische Umfeld im Wohnungsmarkt hat sich im 2. Halbjahr 2022 zwar negativ entwickelt (vgl. auch Textabschnitt „Branchenverlauf“). Die Gründe hierfür waren insbesondere der deutliche Anstieg des langfristigen Zinsniveaus, inflationsbedingt rückläufige Privathaushaltsbudgets insbesondere durch gestiegene Energiepreise, Rezessionsängste sowie die unerfüllte Hoffnung auf kurzfristig stärker fallende Immobilienpreise.

In den Monaten des vierten Quartals sowie in den ersten beiden Monaten 2023 hatte sich das Transaktionsvolumen in der größten und für die Marktentwicklung relevantesten Produktgruppe Baufinanzierung bereits bei rund 4 Mrd. € pro Monat stabilisiert. Das Transaktionsvolumen von Europace als vertriebsorientierte Online-Plattform bildet somit naturgemäß die erste Dokumentation von Entwicklungen am Immobilienfinanzierungsmarkt ab. Erst nach der Erfassung als Transaktionsvolumen erfolgt die Einbuchung des Finanzierungsvorgangs bei den Produktgebern und die spätere Übermittlung zur statistischen Erhebung (z. B. an die Bundesbank oder Bankenverbände). Die Stabilisierung des Transaktionsvolumens stellt nach Ansicht von Hypoport ein erstes Signal dar, dass Verbraucher positiver auf ihre wirtschaftliche Situation blicken in Q2 und Q3 2022, mittelfristig weniger starke Zinsanstiege erwarten und die seit Mai 2022 gesunkenen Wohnimmobilienpreise als Kaufanreiz sehen.

Neben dieser kurzfristigen Entwicklung sind die langfristigen Wachstumstreiber des Marktes der Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland trotz einer schwachen Marktentwicklung im 2. Halbjahr 2022 weiterhin intakt. So ist die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes weiterhin positiv zu bewerten (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf – Wohnungsmarkt in Deutschland“). Das aktuelle Zinsniveau, der zweite relevante Faktor für den Markt der Kreditvergabe für Wohnimmobilien dürfte sich nach Ansicht von Hypoport und weiteren Experten in 2023 stabilisieren. Allgemein wird für das erste Halbjahr 2023 noch mit einem leichten Anstieg der Leitzinsen durch die EZB gerechnet, bevor es im Jahresverlauf wieder zu leicht sinkenden Inflationsraten kommt. Im sich seit Herbst 2022 in einer Seitwärtsbewegung befindlichen Markt für langfristige Zinspapiere, welcher maßgeblich ist für die typischerweise, langfristig vereinbarten Immobilienfinanzierungszinsen ist, ist diese Entwicklung bereits eingepreist, so dass Hypoport von einer Fortsetzung der Seitwärtsbewegung ausgeht.

Wie im Abschnitt „Branchenverlauf – Wohnungsmarkt in Deutschland“ beschrieben, hat sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Deutschland gebildet, welcher sich aufgrund steigender Mieten und ausbleibendem Neubau zur Vermietung aus Sicht von Hypoport mangels Alternativen nur in den Wohneigentumsmarkt entladen kann. Die sich Ende 2022 und Anfang 2023 noch zurückhaltenden Verbraucher dürften sich ab der zweiten Jahreshälfte 2023 im Zuge eines stabilen Zinsniveaus und dann ausreichend gefallener Wohnimmobilienpreise verstärkt Finanzierungen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zuwenden.

Das ab Jahresanfang 2022 in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegene langfristige Zinsniveau verteuerte Immobilienfinanzierungen für potenzielle Käufer innerhalb weniger Monate stark. Gleichzeitig sanken die Immobilienpreise kaum und die Baukosten stiegen sogar weiter an. Eine Immobilie, die potenzielle Käufer sich Anfang 2022 noch leisten konnten, war im Jahresverlauf plötzlich unfinanzierbar. Durch die hohe Dynamik war eine Anpassung der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Die Hoffnung, durch weiter oder stärker fallende Immobilienpreise doch noch nahe an die ursprüngliche Wunschimmobilie zu kommen, blockierte den Abschluss von finanzierbaren Transaktionen. Die üblichen Anpassungen für potenzielle Käufer zur Selbstnutzung aufgrund eines geringeren Finanzierungsspielraums sind geringere Ausstattung, schlechtere Lage und Größe der Immobilie. Um diese notwendigen Anpassungen zu akzeptieren, brauchen Verbraucher Zeit. Diese sich sukzessiv anpassenden Vorstellungen der Käufer an das leistbare Angebot an Immobilien dürfte im Jahresverlauf 2023 in Kombination mit gesunkenen Immobilienpreisen und einem stabilen Zinsniveau aus Sicht von Hypoport die Abschlussneigung erhöhen.

Aus den oben genannten Faktoren zusammengefasst, erwartet die Hypoport-Gruppe hinsichtlich des Transaktionsvolumens für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland (Marktvolumen) für das Gesamtjahr 2023 einen Rückgang gegenüber dem Vorjahresniveau im leicht zweistelligen Prozentbereich. Hauptgrund hierfür dürften die weiter leicht sinkenden Immobilienpreise aufgrund einer gegenüber Ende 2022 zwar stabilen aber gegenüber Anfang 2022 deutlich geringeren Nachfrage der Verbraucher sein. Im Jahresverlauf 2023 wird es bei einem sukzessiven Anstieg der Anzahl der vermarkteten Objekte zu einer Überkompensierung des Preisrückganges kommen, was das Finanzierungsvolumen zum Jahresende 2023 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraums 2022 bereits wieder steigen lassen dürfte.

Für die Zeit nach 2023 erwartet die Hypoport-Gruppe eine Fortsetzung der seit 2014 vorherrschenden positiven Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen im Gesamtmarkt. Neben einer Reduktion der Inflationsraten gegenüber dem Niveau Ende 2022 in den nächsten Jahren und einer damit einhergehenden weniger straffen Geldpolitik der EZB werden die gesunkenen Immobilienpreise bei einem überkompensierenden Anstieg der Transaktionszahlen zu der Erhöhung des Finanzierungsvolumens beitragen. Die langfristigen Faktoren wie der erwartete Anstieg der Haushaltseinkommen aufgrund des Fachkräftemangels oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, aufgrund der erwartet positiveren wirtschaftlichen Entwicklung, relativ zu anderen Staaten der Europäischen Union sind weiterhin intakt (s. Textabschnitt „Branchenverlauf – Wohnungsmarkt in Deutschland“). Diese werden zu wieder anziehenden Preisen am Immobilienmarkt und damit zu einem höheren höherem Finanzierungsvolumen führen.

Der für das Segment Versicherungsplattform relevante Versicherungsmarkt wird sich weiterhin stabil entwickeln. Für 2023 rechnet der Gesamtverband der Versicherer (GDV) mit einem Beitragsplus von 3%. Für 2023 erwartet die Hypoport-Gruppe analog zur Einschätzung des GDV somit Steigerungsraten des Prämienvolumens deutlich unterhalb der prognostizierten Inflationsrate.

Die Anfang 2023 eingeworbenen Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen verwendet werden, um die außerordentlichen Wachstumschancen in der derzeitigen Phase des Marktumbruchs in der Immobilienfinanzierung zu nutzen. Hypoport hatte bereits im zweiten Halbjahr 2022 mit der Anpassung der laufenden Kosten eine wichtige Weichenstellung zur Stabilisierung des Konzernergebnisses geschaffen. Der erwartete operative Cash Flow für 2023 und die Folgejahre hätte jedoch möglicherweise die geplanten Investitionen in innovative Produkte der Segmente Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsplattform nicht ausreichend finanzieren können, um die derzeitigen außerordentlichen Wachstumschancen nutzen zu können.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe sowie der gesamten Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser branchenspezifischen Erwartungen für die jeweiligen Märkte und der verbesserten Kapitalausstattung der folgende Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023:

Das **Segment Kreditplattform** konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Dieser Ausbau wird gerade im Bereich private Immobilienfinanzierung sowohl qualitativ, also durch Weiterentwicklung bestehender Partner als auch durch eine Ausweitung der Partneranzahl erfolgen. Hierbei sind gerade in der aktuellen Situation die im Vergleich zu den letzten zehn Jahren hohen zu erwartenden Inflationsraten 2022 – 2024 für die steigenden Fix-IT-Kosten für Banken entscheidend. Die relative Attraktivität der variabel vergüteten Europace Plattform gegenüber den hohen IT-Fix-Kosten der Banken steigt somit gerade in einem zu erwartenden Rückgang des Marktvolumens. Durch Nutzung einer externen Plattform und die hierdurch flexiblere Ausgestaltung wird zudem die für Banken drängende Problematik der Lösung der Fristentransformation in Zeiten von Zinsvolatilität und inverser Zinskurve möglich.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir daher sowohl für den Gesamtmarktplatz Europace als auch für die Teilmarktplätze FINMAS (Sparkassen) und GENOPACE (Genossenschaftsbanken) mit weiteren Marktanteilsgewinnen. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird für 2023 ebenfalls über der Gesamtmarktentwicklung erwartet, da gerade in einer Marktsituation von angestiegenen Zinsen bei erst langsam sinkenden Immobilienpreisen für Verbraucher der Vergleich von verschiedenen Finanzierungslösungen durch einen ungebundenen Berater vorteilhaft ist. Darüber hinaus sollten durch die Hebung von Synergiepotenzialen mit dem Segment Immobilienplattform neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden durch Produkte wie OneClick oder FINN erhöhen. Der Gesamtmarkt Ratenkredit hat sich in 2022 überraschend positiv entwickelt, wurde gegen Jahresende jedoch durch restriktivere Banken gebremst. Für 2023 wird daher mit einer Seitwärtsentwicklung der Volumen im Bereich Ratenkredit gerechnet.

Der Bereich Corporate Finance (REM Capital) hat sich in 2022 deutlich besser entwickelt als erwartet. Dies lag an einem außerordentlich starken Geschäft mit KfW-Förderdarlehen und -zuschüssen für den deutschen Mittelstand im ersten Halbjahr 2022. Die aktuelle Bundesregierung bleibt eine attraktive Förderlandschaft für die Bewältigung der Klimawende und der anderen geopolitischen Herausforderungen bisher schuldig. Vor diesem Hintergrund erwarten wir für das Firmenkundengeschäft in 2023 eine deutlich rückläufige Geschäftsaktivität gegenüber 2022.

Insgesamt wird für das Segment Kreditplattform aufgrund des, gerade im ersten Halbjahr 2023, noch zurückhaltenden Baufinanzierungsgeschäfts und dem Wegfall des KfW-Förder-Geschäfts im Bereich Corporate Finance mit geringeren Umsätzen im Geschäftsjahr 2023 gerechnet. Trotz Anpassung der Kostenbasis zum Jahresende 2022 bleibt das Innovations- und Investitionsniveau der Tochterunternehmen in diesem Bereich hoch, so dass wir bei nur leicht sinkenden Kosten mit einem deutlichen Rückgang des Ergebnisses (EBIT) im Segment Kreditplattform rechnen.

Das **Segment Privatkunden** fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen, durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2023 und darüber hinaus anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von immer mehr Verbrauchern realisiert. Aufgrund der starken Fokussierung auf das Baufinanzierungsgeschäft wird, gerade im ersten Halbjahr 2023, mit einem Rückgang des Vermittlungsvolumens gerechnet. Bei Wiederanzug des Gesamtmarktes wird auch die Gewinnung und Anleitung neuer Berater entscheidend für den zukünftigen Geschäftsverlauf sein.

Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2023 deutliche Rückgänge des Umsatzes und des Ergebnisses (EBIT) erwartet.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Der Bereich Finanzierungsplattform (DR. KLEIN Wowi Finanz AG) ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die meist sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche eine hohe Abhängigkeit zur schwer zu prognostizierenden Zinsvolatilität haben. Nach derzeitiger Einschätzung rechnet Hypoport mit einem Umsatzrückgang für die Finanzierungsplattform gegenüber der Entwicklung in 2022, insbesondere unter Berücksichtigung des starken ersten Halbjahrs 2022. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die anderen drei Plattformen (Vermarktungsplattform, Bewertungsplattform und Verwaltungsplattform) ist aufgrund sukzessiver Neukundengewinnung und vereinbarter Preiserhöhungen mit Kunden positiv.

Um die Wachstumsdynamik aller Segmentunternehmen innerhalb der Immobilienplattform deutlich zu steigern, sind auch für 2023 erhebliche Investitionen in den Ausbau der Geschäftsaktivitäten geplant. Diese fallen jedoch aufgrund der auch im Segment Immobilienplattform stattgefundenen Kostenreduktion in 2023 etwas geringer aus als noch 2022. Eine besondere Rolle in der Entwicklung des Segments Immobilienplattform für die nächsten Jahre wird unseres Erachtens auch eine von Dr. Klein Wowi Digital AG neu entwickelte und als Software-as-a-Service vermarktete branchenspezifische Lösung für die Bestandsverwaltung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft spielen. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Gesamtsegment in 2023 mit einer leicht positiven Umsatzentwicklung, welche, bedingt durch die Anlaufinvestitionen, noch zu einem negativen, aber gegenüber 2022 verbesserten EBIT führen sollte.

Das **Segment Versicherungsplattform** strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von Europace in der Kreditwirtschaft an und tätigte hierfür beachtliche Investitionen in den vergangenen Jahren. Durch die in 2022 angestoßene Strategieänderung der drei Bereiche, weitere Neukunden und Kostenreduktion im Bereich Privatversicherungen rechnen wir mit einem hohen einstelligen bis leicht zweistelligen Umsatzplus bei einem deutlich verbesserten Ergebnis (EBIT).

Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** ist aufgrund des Marktumfelds eine Verschlechterung der Leistungsindikatoren Umsatz und EBIT zu erwarten. Im Einzelnen rechnen wir – unter der Annahme einer teilweisen Normalisierung des Immobilienfinanzierungsmarktes im Jahresverlauf – mit einem Umsatzrückgang von bis zu 10 Prozent und einem EBIT-Rückgang von bis zu 30 Prozent für das Jahr 2023.

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

Berlin, 3. März 2023

Hypoport SE – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Lübeck, 3. März 2023

Hypoport SE – er Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Aktie und Investor Relations

Aktienkursentwicklung

Innerhalb des Börsenjahres 2022 sank der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um 81 %. Damit entwickelte sich die Hypoport-Aktie aufgrund des massiven Rückgangs im wichtigen Markt der Immobilienfinanzierung und der sich hieraus ableitenden operativen Konzernentwicklung deutlich schlechter als das allgemeine auch sehr negative Kapitalmarktumfeld (DAX –12 %, MDAX –28 %, SDAX –27 %, TecDax –25 %). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 3,3 Mio. € und damit etwas niedriger als in den handelsintensiven Corona-Jahren 2020 und 2021 (5,2 Mio. € und 4,0 Mio. €), jedoch deutlich höher als in den Vorjahren (2019: 1,9 Mio. €, 2018: 2,2 Mio. €, 2017: 3,0 Mio. €).

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2022

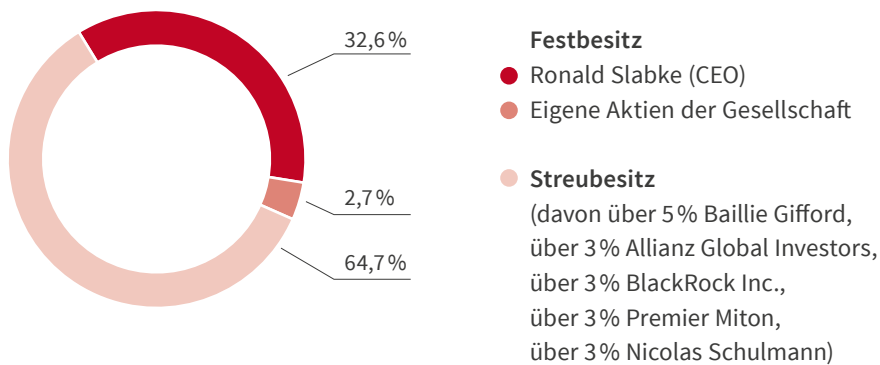


Indexzugehörigkeit

Die Hypoport SE (früher als Hypoport AG) war ab Dezember 2015 ununterbrochen im SDAX vertreten. Nach Modernisierung der Index-Regeln der Deutschen Börse gilt seit September 2021 nur noch der Rang in der Kategorie Marktkapitalisierung als entscheidend für die Zugehörigkeit zu einem Auswahlindex. Aufgrund des Kursanstieges der letzten Jahre erfüllte Hypoport im September 2021 die Aufnahmekriterien zum MDAX. Folglich stieg die Aktie vom SDAX in den höheren Auswahlindex MDAX auf. Aufgrund der gesunkenen Marktkapitalisierung im Jahresverlauf 2022 erfolgte im Juni 2022 die erneute Eingruppierung in den SDAX. Zum Jahresende 2022 belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung den 146. Rang innerhalb der 160 größten börsennotierten Unternehmen im DAX, MDAX und SDAX.

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 28.02.2023



Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2022 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, BNP Paribas Exane, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

Kapitalmarkt-Aktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen sowie bei Meetings im Gebäude der Hypoport SE knapp 400 persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt.

Veranstaltungsart	Ort	Datum
Konferenzen	Lyon, Hamburg, Frankfurt (3x), London, München (2x), Paris (2x)	2022
Roadshows	USA, UK, DACH	2022
Konferenzen	Amsterdam, Berlin, Frankfurt (2x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris, USA (2x)	2021
Roadshows	D-A-CH, London (2x), USA	2021
Konferenzen	Berlin, Kanada, Frankfurt (2x), London (2x), Lyon, München, USA	2020
Roadshows	Kanada, Kopenhagen, D-A-CH (2x), Paris, UK (3x), USA (3x)	2020

Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde zum Stichtag 31.12.2022 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Aktienanzahl	6.493.376 (Stand 31.12.2022), 6.872.164 (Stand 03.03.2023)
Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00 Euro (Stand 31.12.2022), 6.872.164,00 Euro (Stand 03.03.2023)
Börsenplätze	XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	SDAX

Konzernabschluss

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Anhang	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	455.453	446.346
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 194.465	- 196.863
Rohertrag		260.988	249.483
Aktiviertete Eigenleistungen	(3.3)	23.985	23.620
Sonstige Erträge	(3.4)	8.985	5.636
Personalaufwand	(3.5)	- 176.448	- 155.464
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 59.455	- 46.064
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	- 342	- 115
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		57.713	77.096
Abschreibungen	(3.8)	- 33.038	- 29.420
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		24.675	47.676
Finanzerträge	(3.9)	218	164
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 3.283	- 3.586
Ergebnis vor Steuern (EBT)		21.610	44.254
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 2.941	- 13.677
Konzernergebnis		18.669	30.577
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	- 17	414
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	(3.11)	18.686	30.163
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	(3.11)	2,96	4,79

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Konzernergebnis	18.669	30.577
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	18.669	30.577
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 17	414
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	18.686	30.163

* Im Berichtszeitraum sind keine direkt im Eigenkapital zu erfassenden Erträge und Aufwendungen angefallen.

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Anhang	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	347.128	322.891
Sachanlagen	(4.1)	95.582	101.892
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	961	779
At- Equity-Beteiligungen	(4.3)	5.272	15.611
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	6.844	5.738
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	320	345
Latente Steueransprüche	(4.7)	15.819	12.345
		471.926	459.601
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(4.4)	1.065	1.498
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	68.279	77.294
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	1.683	583
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	6.440	6.200
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	4.276	1.671
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	29.947	48.922
		111.690	136.168
		583.616	595.769
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.493	6.493
Eigene Anteile	(4.11)	- 189	- 193
Rücklagen	(4.12)	264.801	245.482
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	1.633	1.650
		272.738	253.432
Langfristige Schulden			
Bankverbindlichkeiten	(4.14)	90.664	97.538
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.14)	71.529	75.589
Rückstellungen	(4.16)	47	88
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	20.220	32.078
Latente Steuerschulden	(4.7)	23.331	21.632
		205.791	226.925
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	(4.16)	533	528
Bankverbindlichkeiten	(4.14)	16.924	16.106
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.14)	8.545	8.180
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		42.910	49.659
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.782	1.066
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		481	951
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	33.912	38.922
		105.087	115.412
		583.616	595.769

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2021 und 2022

2021 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
	(4.9)	(4.11)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2021	6.493	-194	65.773	148.384	220.456	936	221.392
Abgabe eigener Aktien	0	1	1.152	10	1.163	0	1.163
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	0	300	300
Gesamtergebnis	0	0	0	30.163	30.163	414	30.577
Stand 31.12.2021	6.493	-193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432

2022 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
	(4.9)	(4.11)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2022	6.493	-193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432
Abgabe eigener Aktien	0	4	583	50	637	0	637
Gesamtergebnis	0	0	0	18.686	18.686	-17	18.669
Stand 31.12.2022	6.493	-189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24.675	47.676
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	– 7.643	131
Zinseinnahmen	218	164
Zinsausgaben	– 3.283	– 3.586
Auszahlungen für Ertragsteuern	– 7.696	– 6.027
Veränderung der Latenten Steuern	2.937	– 4.408
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	342	115
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.038	29.420
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	– 703	1.074
Cashflow	41.885	64.559
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	5	– 178
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.308	– 7.858
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	– 14.636	7.827
Veränderung des Working Capitals	– 3.323	– 209
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.562	64.350
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	– 35.978	– 37.153
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	1.638	0
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	– 7.908	– 7.167
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	5	532
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	– 237	– 921
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 42.480	– 44.709
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	– 8.966	– 8.886
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	20.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	– 16.092	– 15.346
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 15.058	– 4.232
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 18.976	15.409
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	48.922	33.513
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	29.947	48.922

Konzernanhang

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport SE (im Folgenden Hypoport) mit Sitz in Lübeck, Deutschland, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Heidestraße 8, 10557 Berlin.

Die Hypoport SE ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2022 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang dargestellt. Die Aufstellung wurde am 3. März 2023 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 21. März 2023 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

Der Konzernabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Geschäftsjahr aller einbezogenen Konzerngesellschaften inklusive der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen und der Muttergesellschaft ist das Kalenderjahr.

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß § 1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2022 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 16: „Erlöse vor beabsichtigter Nutzung“
- IAS 37: „Verlustbringende Verträge“
- IFRS 3: „Referenzen zum Rahmenkonzept“
- IFRS 16: „COVID-19 bezogene Mietkonzessionen“
- Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018 – 2020)

IAS 16: Erlöse vor beabsichtigter Nutzung

Die Änderungen untersagen es einem Unternehmen von den Kosten der Herstellung einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gegenständen entstehen, die produziert werden, während die Sachanlage in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen sind die Erlöse aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Gegenstände ergebniswirksam zu erfassen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

IAS 37: Verlustbringende Verträge

Die Änderungen stellen klar, welche Kosten eine Gesellschaft berücksichtigt, wenn beurteilt wird, ob ein Vertrag verlustbringend ist. Die Änderungen stellen klar, dass die Kosten der Vertragserfüllung sich aus denjenigen direkten Kosten des Vertrags zusammensetzen, die entweder zusätzliche Kosten für die Erfüllung oder zugewiesene andere Kosten darstellen, die sich direkt auf die Erfüllung des Vertrags beziehen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

IFRS 3: Referenzen zum Rahmenkonzept

Die Änderungen aktualisieren einen Bezug in IFRS 3 auf das Rahmenkonzept, ohne die Bilanzierungsanforderungen für Unternehmenserwerbe zu ändern. Für Hypoport ergeben sich keine Änderungen.

IFRS 16: COVID-19 bezogene Mietkonzessionen

Die vom IASB am 28. Mai 2020 veröffentlichten Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der COVID-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingverhältnisses handeln. Die Änderungen gelten für Mietkonzessionen, die am oder vor dem 30. Juni 2021 fälligen Mietzahlungen reduzieren. Hypoport nimmt dieses neue Wahlrecht nicht in Anspruch.

Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018–2020)

Die Änderungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt 2018–2020 betreffen kleinere Änderungen an den Standards IFRS 1, IFRS 9 sowie IAS 41 und den illustrativen Beispielen zu IFRS 16. Für den Hypoport-Konzern ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Aus der erstmaligen Anwendung der vorstehenden IFRS-Vorschrift ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Anhangangaben des vorliegenden Konzernabschlusses.

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die vom Hypoport-Konzern für den vorliegenden Abschluss noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- IAS 1: „Angaben zu den Bilanzierungsmethoden“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2023 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission ja)
- IAS 1: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“ (01. Januar 2024, nein)
- IAS 1: „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“ (01. Januar 2024, nein)
- IAS 8: „Definition von Schätzwerten“ (01. Januar 2023, ja)
- IAS 12: „Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion“ (01. Januar 2023, ja)
- IFRS 16: „Leasingverbindlichkeiten aus Sale and Lease Back-Transaktionen“ (01. Januar 2024, nein)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2023, ja)
- IFRS 17: „Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (Änderung an IFRS 17)“ (01. Januar 2023, ja)

IAS 1: Angaben zu den Bilanzierungsmethoden

Die Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2 sollen Erstellern bei der Entscheidung helfen, welche Bilanzierungs und Bewertungsmethoden im Abschluss anzugeben sind. Die Änderungen fordern, dass nicht mehr die bedeutenden Bilanzierungs und Bewertungsmethoden anzugeben sind, sondern wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs und Bewertungsmethoden. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IAS 1: Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Einordnung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende einer Berichtsperiode bestehen, für die Klassifizierung einer Schuld maßgeblich sein. Des Weiteren wurden Leitlinien zur Auslegung des Kriteriums „Rechte, die Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen. Das IASB hat am 15. Juli 2020 das Datum der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2023 verschoben. Mit den am 31. Oktober 2022 verabschiedeten Änderungen an IAS 1 „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“ wurde das Datum der erstmaligen verpflichtenden Anwendung dieser Änderungen nochmals auf den 1. Januar 2024 verschoben. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IAS 1: Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen

Durch diese Änderungen an IAS 1 wird hinsichtlich der Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klargestellt, dass nur Nebenbedingungen, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, diese Klassifizierung beeinflussen. Allerdings soll ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IAS 8: Definition von Schätzwerten

Die Änderungen an IAS 8 sollen bei der Unterscheidung von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen helfen. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine neue Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Es wird klargestellt, dass die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung aufgrund neuer Informationen oder neuer Entwicklungen keine Korrektur eines Fehlers darstellt. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IAS 12: Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion

Die Änderungen stellen klar, dass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind, wenn bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Die Ausnahmeregelung (so genannte Initial Recognition Exemption), nach der zum Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ist bei solchen Transaktionen nicht anwendbar. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 16: Leasingverbindlichkeiten aus Sale and Lease Back-Transaktionen

Die Änderungen stellen klar, wie ein Verkäufer-Leasingnehmer die Folgebewertung von Sale and Lease Back-Transaktionen, die nach IFRS 15 als Verkauf bilanziert werden, vornimmt. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 17: Versicherungsverträge

IFRS 17 betrifft die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt IFRS 4. Das IASB hat am 25. Juni 2020 Änderungen an IFRS 17 veröffentlicht und den Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung des Standards auf den 1. Januar 2023 verschoben. Daneben wurden Änderungen vorgenommen, um Herausforderungen der Umsetzung zu berücksichtigen, die in Bezug auf IFRS 17 nach dessen Veröffentlichung identifiziert wurden. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

**IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen
(Änderung an IFRS 17)**

Die Änderung bezieht sich auf die Übergangsvorschriften von IFRS 17 für Unternehmen, die IFRS 17 und IFRS 9 gleichzeitig erstmals anwenden. Die Änderung betrifft finanzielle Vermögenswerte, für die bei der Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 Vergleichsinformationen dargestellt werden, die jedoch für IFRS 9 nicht angepasst wurden. Nach der Änderung ist es einem Unternehmen gestattet, Vergleichsinformationen über einen finanziellen Vermögenswert so darzustellen, als ob die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 bereits zuvor auf diesen finanziellen Vermögenswert angewendet worden wären. Die Anwendung des Wahlrechts ist für jedes einzelne Instrument möglich. Bei der Anwendung der Klassifizierungsüberlagerung auf einen finanziellen Vermögenswert ist ein Unternehmen nicht verpflichtet, die Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 anzuwenden. Die Änderung bezieht sich nur auf die Darstellung von Vergleichsinformationen. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

Die Hypoport beabsichtigt grundsätzlich nicht, diese Standards und Interpretationen bzw. die hieraus resultierenden Änderungen freiwillig vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport SE als Muttergesellschaft 49 (2021: 46) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 5 (2021: 5) Gemeinschaftsunternehmen und 4 (2021: 4) assoziierte Unternehmen.

Im Folgenden sind die neben der Hypoport SE in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
1blick GmbH, Lübeck	100,00
AMEXPool AG, Buggingen	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth (ehemals Basler Service GmbH, Bayreuth)	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100,00
Corify GmbH, Berlin (ehemals CMP Financial Engineers Verwaltungs-GmbH, Berlin)	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51,00
ePension Holding GmbH, Berlin	51,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	70,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, (Bulgarien)	70,00
Future Finance SE, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport Bonus GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Fund GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport hub SE, Berlin	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, (Bulgarien)	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
OASIS Software GmbH, Berlin	100,00
Primstal– Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
sia assekuranz GmbH, Berlin (ehemals FM InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer– Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gemeinschaftsunternehmen	Anteilshöhe in %
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
Assoziierte Unternehmen	Anteilshöhe in %
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10
finconomy AG, München	25,10
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00

Die GENOPACE GmbH wird trotz einer Beteiligung von unter 50 % vollkonsolidiert, da weiterhin ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Hypoport SE besteht.

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) sowie drei wegen untergeordneter Bedeutung nicht einbezogenen Tochterunternehmen und einer Beteiligung im Sinne von § 271 Abs. 1 HGB werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen. Diese vier Gesellschaften, welche aufgrund untergeordneter Bedeutung oder aufgrund einer Beteiligung im Sinne von § 271 Abs. 1 HGB nicht einbezogen werden, sind zu einem unwesentlichen Fair-Value bewertet.

1.4 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

In den Konzernabschluss werden die Hypoport SE und ihre Tochtergesellschaften, über die sie mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann, einbezogen. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß den Bestimmungen des IFRS 3. Dabei sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Erwerbszeitpunkt mit den beizulegenden Werten anzusetzen. Das so ermittelte anteilige Eigenkapital wird dem Beteiligungsbuchwert gegenübergestellt. Aktive Unterschiedsbeträge, die auf gesondert identifizierbare immaterielle Vermögenswerte entfallen, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden getrennt vom Firmenwert ausgewiesen. Soweit für diese Vermögenswerte eine Nutzungsdauer bestimmt werden kann, erfolgt eine planmäßige Abschreibung über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit untersucht und gegebenenfalls aufgrund eines Impairment-Tests abgeschrieben. Danach verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert aktiviert und einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Das Wahlrecht, im Fall von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern diese ebenfalls zum Fair Value anzusetzen (Full-Goodwill-Methode), wird nicht in Anspruch genommen. Diese Anteile werden gemäß IFRS 3.19 mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die, dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen, erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüberhinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern

für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen.

Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert.

Bei einem sukzessiven Anteilserwerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt. Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen ohne Kontrollerwerb bzw. Kontrollverlust werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Konsolidierung nach der Equity-Methode anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert.

Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen. Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

1.5 Währungsumrechnung

Monetäre Positionen, wie z.B. Forderungen und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung bestehen als in der funktionalen Währung des Konzerns, werden im Einzelabschluss der Konzerngesellschaften mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung

von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Immateriellen Vermögenswerten, Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Weitere hervorzuhebende Annahmen und Schätzungen betreffen zudem die Ermittlung der erzielbaren Beträge im Rahmen des Werthaltigkeitstests.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

1.7 Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2022 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 24. Januar 2022 wurde eine bestehende Kauf-Option ausgeübt und die ausstehenden Anteile von 50,003 % an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX erweitert die Hypoport-Gruppe ihre Versicherungsproduktpalette. Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der AMEX beträgt 12,6 Mio. €. Hiervon entfallen 5,0 Mio. € auf einen bereits im Geschäftsjahr 2020 gezahlten Betrag. 7,6 Mio. € waren mit Ausübung der Option Ende Januar 2022 zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Versicherungsbestände, einen Markennamen und Geschäfts- oder Firmenwert.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins einer bedingten Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen (IFRS 3.B55(a)) und da der Kaufpreis unter Einbezug des fixen Bestandteils nicht schon am oberen Ende des Intervalls möglicher Unternehmenswerte liegt, wurde der Erwerb der AMEX nach IFRS 3 als Erwerbsvorgang bilanziert.

Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die AMEX hat seit dem Erwerbszeitpunkt 10,3 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 1,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 456,3 Mio. € und das Konzernergebnis auf 18,7 Mio. € belaufen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Erstkonsolidierung AMEXPool AG	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR
Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	3.818
Sachanlagen	335
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.388
Sonstige Vermögenswerte	2.265
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.305
	16.111
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(279)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.486)
Sonstige Verbindlichkeiten	(3.290)
Latente Steuerschulden	(1.162)
	(10.217)
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	5.894
Beizulegender Zeitwert des zuvor gehaltenen Anteils	4.971
Gesamte Gegenleistung	(7.596)
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	6.673
Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	8.305
Abfluss von Zahlungsmitteln	(12.596)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	(4.290)

Die Kaufpreisallokation erfolgte durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und ist als abgeschlossen zu betrachten. Die verwendete Bewertungstechnik zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen und bisher nicht bilanzierten immateriellen Vermögenswerte (Sachversicherungsbestand 3,4 Mio. €, Personenversicherungsbestand 0,1 Mio. € und Markenname 0,2 Mio. €) war die Residualwertmethode (Multi-Period-Excess-Earnings Methode (MEEM)). Für die drei immateriellen Vermögenswerte wurden Nutzungsdauern von 12 Jahren (Sachversicherungsbestand), von 8 Jahren (Personenversicherungsbestand) und von 3 Jahren (Markenname) zugrunde gelegt.

Der beizulegende Zeitwert und der Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf jeweils 1,4 Mio. €. Die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringlich.

Der Konzern hat die erworbenen Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen zum Zeitpunkt des Erwerbs bewertet. Die Nutzungsrechte wurden mit demselben Betrag wie die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 0,3 Mio. € bewertet.

Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert resultiert in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte des erworbenen Unternehmens. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögenswerte nicht genügen. Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit dem Unternehmenskauf verbundene Kosten von insgesamt 0,1 Mio. € für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum erfolgten zwei Auszahlungen für Besserungsscheine in Höhe von 8,6 Mio. €, sowie aufgrund des Endes des Earn-Out-Zeitraumes die Auflösung einer Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 2,3 Mio. € aus den in den Vorjahren getätigten Akquisitionen der ASC Assekuranz-Service Center GmbH und REM Capital AG. Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie im Sinne von IAS 36 einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert entspricht auch dem Nutzungswert und wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der fünfjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z.B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von null Prozent ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit, "CGU") widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

Zusätzlich führt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen durch, in denen für die Ermittlung des WACC von den ursprünglichen Schätzungen abweichende Annahmen getroffen werden, die von Hypoport für nicht wahrscheinlich, aber noch für möglich gehalten werden. Damit berücksichtigt Hypoport Unsicherheiten im Rahmen von Schätzungen und testet die Werthaltigkeit auch für Szenarien, die ungünstiger als geschätzt sind. Bei diesen Szenarien wurde die Werthaltigkeit insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwerte jeweils bestätigt. Die unveränderte Gültigkeit der angesetzten Parameter wurde außerdem nach dem Ende des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch den Vorstand überwacht.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 10 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Wertminderungstest unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

2.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungskosten.

2.3 Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten basieren auf dem First-in-first-out-Verfahren. Im Fall hergestellter Erzeugnisse beinhalten die Herstellungskosten die direkt zurechenbaren Produktionskosten und einen angemessenen Anteil an den auf der normalen Betriebskapazität basierenden Produktionsgemeinkosten.

2.4 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

2.5 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Kreditinstitute, Kassenbestände sowie marktgängige Wertpapiere, Finanzinvestitionen und sonstige Beteiligungen.

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst. Der Posten der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an assoziierten Unternehmen soweit diese nicht at-equity einbezogen werden. Der Wertansatz in der Konzern-Bilanz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird – soweit als möglich – auf Basis von Börsenkursen ermittelt. Wenn die Ableitung des beizulegenden Zeitwerts anhand vergleichbarer Transaktionen für die entsprechende Periode nicht möglich ist und auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows aufgrund nicht verlässlich ermittelbarer Cashflows verzichtet wurde, werden die Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt.

2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen. Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern

Die Gesellschaft überprüft aktivierte latente Steuern an jedem Bilanzstichtag auf Abwertungsbedarf. Die Einschätzung erfordert Annahmen des Managements im Hinblick auf die Höhe des zukünftig zu versteuernden Gewinns sowie weitere positive und negative Einflussgrößen. Die tatsächliche Nutzung aktiver Steuerlatenzen hängt von der Möglichkeit der Gesellschaft ab, zukünftig entsprechende zu versteuernde Gewinne zu erzielen, um steuerliche Verlustvorträge oder Steuervergünstigungen vor ihrem Verfall in Anspruch nehmen zu können. Unabhängig von der weiterhin bestehenden unbeschränkten Vortragsfähigkeit inländischer Verlustvorträge wird die jährliche Nutzung in Deutschland jedoch durch die Mindestbesteuerung beschränkt.

Im Berichtsjahr wurden bei der Verrechnung von aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern die Aktivierungsbeschränkungen für verlustbedingte Steuerlatenzen aufgrund der bestehenden Verlustverrechnungsschranke durch die Mindestbesteuerung berücksichtigt.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2022 15.819 T€ (31. Dezember 2021: 12.345 T€) aktive latente Steuern. Wie im Vorjahr wurden aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern könnte zu verringern sein, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge geringer als erwartet ausfallen oder falls Änderungen der Steuergesetzgebung die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen oder Steuervergünstigungen zeitlich oder der Höhe nach begrenzen. Umgekehrt ist der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern zu erhöhen, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge höher als erwartet ausfallen.

2.8 Leasing

Der Standard zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen IFRS 16 beinhaltet ein einheitliches Leasingbilanzierungsmodell für Leasingnehmer, bei dem Vermögenswerte für Nutzungsrechte am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren sind. Eine Unterscheidung in Operating-Leasingverhältnisse, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bilanziert werden, und Finanzierungsleasing gibt es für Leasingnehmer nicht. IFRS 16 enthält Wahlrechte zur Inanspruchnahme von Befreiungsregelungen für den Ansatz kurzfristiger Leasingverhältnisse und solcher über geringwertige

Leasinggegenstände. Für Leasinggeber ist zwischen Operating-Leasingverhältnissen und Finanzierungsleasing zu unterscheiden. Wesentliche Leasingverhältnisse, die Hypoport als Leasinggeber als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden hätte, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor. Untermietverhältnisse sind nach IFRS 16 auf der Grundlage des Nutzungsrechts aus dem Untermietverhältnis im Verhältnis zum Hauptleasingverhältnis zu klassifizieren.

Für die Leasingvereinbarungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der bestehenden Zahlungsverpflichtung innerhalb des Bilanzposten Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Folgebilanzierung erfolgt nach der Effektivzinsmethode. Für die Barwertbestimmung erfolgt die Abzinsung mit einem risiko- und laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz, wenn die Bestimmung des impliziten Zinssatzes nicht möglich ist. Der in der Bilanz separat auszuweisende kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil der nächsten zwölf Monate bestimmt.

Der Zugangswert der Verbindlichkeit ist zugleich Ausgangspunkt für die Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts, welches unter den Sachanlagen in der Bilanz des Hypoport-Konzerns ausgewiesen wird. In die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts einbezogen werden darüber hinaus noch anfängliche direkte Kosten und erwartete Kosten, die aufgrund einer Rückbauverpflichtung bestehen, wenn sich diese nicht auf eine Sachanlage beziehen. Vorauszahlungen erhöhen und erhaltene Leasinganreize reduzieren den Zugangswert. Alle Nutzungsrechte werden im Hypoport-Konzern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über den kürzeren Zeitraum von Leasinglaufzeit und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des identifizierten Vermögenswerts. Wenn Ereignisse oder veränderte Umstände eine Wertminderung vermuten lassen, erfolgt eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36.

Beim Abschluss von Leasingvereinbarungen sichert der Hypoport-Konzern die betriebliche Flexibilität über Verlängerungs- und Kündigungsoptionen ab. Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen wird im Wesentlichen durch die Einschätzung zur Laufzeit beeinflusst. Im Rahmen der Bestimmung der Leasinglaufzeit werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von bestehenden Optionen bieten. Die unterstellte Laufzeit umfasst daher auch Perioden, die von Verlängerungsoptionen abgedeckt sind, wenn mit einer hinreichenden Sicherheit von einer Ausübung ausgegangen wird. Eine Änderung der Laufzeit wird berücksichtigt, wenn eine Änderung hinsichtlich der hinreichend sicheren Ausübung bzw. Nicht-Ausübung einer bestehenden Option eintritt.

Der Hypoport-Konzern tritt als Leasingnehmer insbesondere in den Bereichen Immobilienleasingverhältnisse sowie KFZ-Leasingverhältnisse in Erscheinung. Zur Sicherstellung der unternehmerischen Flexibilität werden insbesondere für Immobilienleasingverhältnisse Verlängerungs- und Kündigungsoptionen vereinbart, deren Ausübung in der Bestimmung der Laufzeit erfolgt, wenn mit hinreichender Sicherheit von einer Ausübung auszugehen ist. Für Leasingvereinbarungen im Bereich der KFZ-Leasingverhältnisse werden vorgegebene Laufzeitenden berücksichtigt. Es sind daher alle wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse in der Bewertung der Leasingverbindlichkeit und korrespondierend den Nutzungsrechten berücksichtigt.

Variable Leasingzahlungen fallen nur in unwesentlichem Umfang bei Immobilienleasingverhältnissen in Form von indexgebundenen Mietraten an, auch gibt der Hypoport-Konzern keine Restwertgarantien ab. Es wurden auch keine wesentlichen Leasingvereinbarungen, deren Nutzung noch nicht begonnen hat, bereits vertraglich vereinbart. Die bestehenden Finanzverbindlichkeiten sehen Covenants-Klauseln vor, die an bilanzielle Kennzahlen gekoppelt sind. Aus der Bilanzierung von Leasingvereinbarungen nach dem Nutzungsrechtsmodell ergeben sich daher Auswirkungen auf die Covenants-Klausel, die um die entsprechenden IFRS 16 Effekte bereinigt werden.

Folgende Beträge sind in der Berichtsperiode für Leasingaktivitäten des Hypoport-Konzerns angefallen:

Art des Betrags	2022 in Mio. €	2021 in Mio. €
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	9,8	9,8
davon Immobilien	7,7	7,8
davon KFZ	1,8	1,8
davon IT	0,3	0,2
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1,4	1,5
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9,0	8,9
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	1,0	0,6
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	10,9	10,6
Zugänge zu Nutzungsrechten	5,3	11,7
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschreibungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	76,8	81,3
davon Immobilien	73,4	78,5
davon KFZ	2,4	2,5
davon IT	1,0	0,3

Den Nutzungsrechten von 76,8 Mio. € (2021: 81,3 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 80,0 Mio. € (2021: 83,6 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 8,6 Mio. € (2021: 8,2 Mio. €). Die Zahlungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

in Mio. €	Mindestleasingzahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Fälligkeit <= 1 Jahr	10,0	9,7	1,4	1,5	8,6	8,2
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	28,8	29,8	4,3	4,8	24,5	25,0
Fälligkeit >5 Jahre	56,1	60,7	9,2	10,3	46,9	50,4
Summe	94,9	100,2	14,9	16,6	80,0	83,6

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

2.11 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

2.12 Rückstellungen

Rückstellungen werden für gegenwärtig rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einem künftigen Abfluss von wirtschaftlichen Ressourcen führen, dessen Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 oder gegebenenfalls nach IAS 19 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfahrungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte), ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen und andere Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinismethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

2.15 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

2.16 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Unter der Voraussetzung, dass ein überzeugender Nachweis für eine Vereinbarung vorliegt, realisiert Hypoport Umsatzerlöse in dem Umfang, in dem mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann. Dies geschieht ungeachtet des Zahlungszeitpunkts. Sofern der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aufgrund kundenbezogener Kreditrisiken als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, werden die Umsatzerlöse in Abhängigkeit von den bereits durch den Kunden geleisteten unwiderruflichen Zahlungen erfasst. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelts bemessen, abzüglich gewährter Nachlässe und Rabatte sowie ohne abzuführende Steuern und Abgaben.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten erfasst Hypoport unabhängig vom Geldeingang mit dem Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen realisiert Hypoport mit der Policierung des Vertrages. Für die Verpflichtung, bei vorzeitiger Kündigung von vermittelten Versicherungsverträgen Teile der erhaltenen Provisionen zurückzuzahlen, bildet Hypoport entsprechende Rückstellungen für Stornorisiken auf Basis von Erfahrungswerten. Laufende Rückbelastungen aus Provisionsstornierungen werden als Vertriebskosten erfasst.

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Bei Festpreisverträgen werden die Erlöse aufgrund der tatsächlich am Ende der Berichtsperiode erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen erfasst. Dies wird auf Basis der tatsächlichen Arbeitsstunden in Relation zu den insgesamt erwarteten Stunden ermittelt. Beinhaltet der Vertrag einen festen Stundensatz, werden die Erlöse in der Höhe erfasst, in der die Hypoport einen Anspruch auf Rechnungsstellung hat. Die Rechnungsstellung an Kunden erfolgt monatlich und die Gegenleistung ist bei Rechnungserhalt zu zahlen.

Softwareerlöse erfassen wir über den Zeitraum, in dem die Leistungen erbracht wurden. Wenn unsere Leistungsverpflichtungen in der Einräumung eines Rechts auf kontinuierlichen Zugriff auf unser Softwareangebot und dessen Nutzung über einen bestimmten Zeitraum besteht, erfassen wir die Erlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über diesen Zeitraum. Softwaresupporterlöse werden in der Regel nach der abgelaufenen Zeit und ratierlich über die Laufzeit des Supportvertrags erfasst. Softwareserviceerlöse erfasst Hypoport in der Regel über einen bestimmten Zeitraum. Bei Services, bei denen die Dienstleistung jederzeit zur Verfügung steht, erfasst Hypoport Umsatzerlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über die Laufzeit der Leistungserbringung.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinnahmt.

Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft erfasst.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z. B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, ins Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden wird durch das

Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform gezeigt. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“ setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z. B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

2.18 Ertragsteuern und latente Steuern

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Bei der Bilanzierung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wird die sogenannte Mindestbesteuerung auch dann berücksichtigt, wenn in Ermangelung der Erwartung zu versteuernder Ergebnisse aktive latente Steuern nur in dem Umfang angesetzt werden, in dem ein Überhang von passiven Latenzen besteht.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des In-Kraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zurzeit ein Steuersatz von 31% verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuer-satz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit zwischen 12,5 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (5 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Segmenten:

Umsatzerlöse	2022 in Mio. €	2021 in Mio. €
Kreditplattform	205,7	205,6
Privatkunden	124,5	134,6
Immobilienplattform	64,0	57,4
Versicherungsplattform	60,2	47,4
Holding	1,1	1,3
	455,5	446,3

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Provisionen	180.780	184.758
Leadkosten	13.684	12.105
	194.464	196.863

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 497 T€ (2021: 416 T€) enthalten.

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 23.985 T€ (2021: 23.620 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 47.783 T€ (2021: 45.764 T€) 23.798 T€ (2021: 22.144 T€) direkt im Aufwand erfasst.

3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Anpassung variabler Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 2.288 T€ (2021: 0 T€) aufgrund des Endes eines Earn-Out-Zeitraumes, Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 3.165 T€ (2021: 2.443 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1.611 T€ (2021: 1.613 T€).
Personalaufwand

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Löhne und Gehälter	150.223	132.559
Soziale Abgaben	25.445	22.213
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	780	692
	176.448	155.464

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betrugen 11.108 T€ (2021: 9.655 T€).

3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Betriebsaufwendungen	10.054	10.257
Vertriebsaufwendungen	8.298	5.052
Verwaltungsaufwendungen	31.990	23.229
Sonstige Personalaufwendungen	2.604	2.441
Sonstige Aufwendungen	6.509	5.085
	59.455	46.064

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fahrzeugkosten von 3.742 T€ (2021: 2.435 T€) und Mietnebenkosten von 3.294 T€ (2021: 2.936 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 8.298 T€ (2021: 5.052 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 20.007 T€ (2021:

13.200 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 4.876 T€ (2021: 4.919 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.893 T€ (2021: 1.432 T€).

3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der fünf Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V., Hypoport on-geo GmbH i.L., Dutch Residential Mortgage Index B.V. und BAUFINEX Service GmbH sowie der vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, finconomy AG, ESG Screen 17 GmbH und GENOFLEX GmbH. Wie im Vorjahr wurden im At-equity-Ergebnis keine Wertminderungen erfasst.

Weitere Erläuterungen zu den at-equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in 4.3 „Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen“.

3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 33.038 T€ (2021: 29.420 T€) entfallen 19.583 T€ (2021: 15.929 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 13.455 T€ (2021: 13.491 T€) auf Sachanlagen.

3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2022 in TEUR	2021 in TEUR	Veränderung in TEUR
Finanzerträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141	163	- 22
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	77	1	76
	218	164	54
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.227	3.577	- 350
Verluste aus Beteiligungen	56	9	47
	3.283	3.586	- 303
	- 3.065	- 3.422	357

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.656 T€ (2021: 1.802 T€) und aus der Abzinsung der Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 in Höhe von 1.404 T€ (2021: 1.502 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstiger Vermögenswerte in Höhe von 43 T€ (2021: 45 T€).

3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

Ertragsteuern und latente Steuern	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Ertragsteuern und latente Steuern	2.941	13.677
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.878	9.269
davon latente Steuern	- 2.937	4.408
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	286	3.308
hiervon aus Verlustvorträgen	- 3.223	1.100

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 660 T€ Steueraufwand für Vorjahre (2021: 186 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften. Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 80.072 T€ (2021: 59.189 T€) bzw. 78.825 T€ (2021: 57.781 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 30.282 T€ (2021: 25.655 T€) bzw. 29.873 T€ (2021: 24.721 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 31,0 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

Steuerüberleitungsrechnung	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Ergebnis vor Steuern	21.610	44.254
Anzuwendender Steuersatz	31,0 %	31,0 %
Erwarteter Steueraufwand	- 6.699	- 13.719
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	845	- 1.550
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	4.754	6.660
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	- 103	- 8
Steuerertrag/- aufwand Vorjahre	- 660	- 277
Steuereffekt aus bisher angestzten / nicht angesetzten Verlustvorträgen	- 1.000	- 4.455
Sonstige Steuereffekte	- 78	- 328
Tatsächlicher Steueraufwand	- 2.941	- 13.677
Konzernsteuerquote	13,6 %	30,9 %

3.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport SE entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

Ergebnis je Aktie	2022	2021
Konzernergebnis in T€	18.669	30.577
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend in T€	18.686	30.163
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.303	6.300
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)	2,96	4,79

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2021: 6.300.415) um 4.450 Aktien auf 6.304.865 zum 31. Dezember 2022 erhöht.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 32 T€ (2021: 32 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,49 % (2021: 1,61 %). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 93,9 Mio. € (2021: 78,3 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze (Entwicklungsleistungen) inklusive der geleisteten Anzahlungen. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2022 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der AMEXPool AG. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	Kredit- plattform	Privatkunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2022	42.073	7.305	91.327	81.704	0	222.409
Zugänge	0	0	0	6.674	0	6.674
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2022	42.073	7.305	91.327	88.378	0	229.083

Der beizulegende Zeitwert der Segmente wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz, ermittelt.

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2023 – 2027 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen –10,8 % und +12,3 % (2021: +9,2 % bis +10,7 %), für das Segment Privatkunden zwischen –18,1 % und +31,0 % (2021: +9,5 % und +12,8 %), für das Segment Immobilienplattform zwischen +0,2 % und +17,4 % (2021: +12,7 % bis +21,3 %) und für das Segment Versiche-

rungsplattform +6,2 % und +16,5 % (2021: +12,6 % und +30,2 %). Die der Discounted-Cash-flow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2023 – 2027 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Kreditplattform zwischen –43,2 % und +28,7 % (2021: +4,4 % bis +17,0 %), für das Segment Privatkunden zwischen –38,3 % und +103,1 % (2021: +5,3 % und +20,2 %), für das Segment Immobilienplattform zwischen +50,4 % und +572,2 % (2021: –7,2 % bis +801,9 %) und für das Segment Versicherungsplattform zwischen +54,6 % und +202,2 % (2021: +16,0 % und +343,6 %). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes für das Segment Kreditplattform von 9,30 % (2021: 6,30 %), für das Segment Privatkunden von 9,96 % (2021: 5,29 %), für das Segment Immobilienplattform von 8,34 % (2021: 5,76 %) und für das Segment Versicherungsplattform von 7,64 % (2021: 5,37 %).

Bei der Ableitung der erwarteten Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wurde unterstellt, dass sich keine spürbaren Einschränkungen für die Geschäftsmodelle der CGUs der Hypoport-Gruppe im Jahresverlauf 2023 ergeben. Die negativen Wachstumsraten für Umsatz und EBIT in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden betreffen nur das Jahr 2023. Ab dem Jahr 2024 wird von einem Anstieg des Umsatzes und EBIT in den beiden Segmenten Kreditplattform und Privatkunden ausgegangen. Die durchgeführten Impairment-Tests bestätigten die Werthaltigkeit aller aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte auf Ebenen der CGUs und ergaben auch keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf auf die Summe der Buchwerte der CGUs.

Zusätzlich zu den Impairment-Tests wurden für jede CGU mehrere Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10 %, 20 % und 30 % sowie einer gleichzeitigen Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils 100 Basispunkte und 200 Basispunkte angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen maximal möglich scheint. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

Von den somit erstellten 24 Sensitivitätsanalysen ergab lediglich die Verminderung des geplanten EBIT um 30 % und der gleichzeitige Anstieg des Diskontierungszinssatzes um 200 Basispunkte in der CGU Immobilienplattform, dass der Buchwert den beizulegenden Zeitwert um 2,8 Mio. € übersteigen würde.

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Sonstige Beteiligungen	793	620
Darlehen Dritte	163	149
Darlehen Mitarbeiter	5	10
	961	779

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen bei den Ausleihungen und Darlehen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden fünf Gemeinschaftsunternehmen (2021: fünf) und vier assoziierte Unternehmen (2021: vier) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%), Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25,1%), ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1%) und Genoflex GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

At-equity bewertete Beteiligungen	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	15.611	15.413
Zugänge	50	313
Abgänge	- 683	0
Umgliederungen	- 9.364	0
Anteiliges Jahresergebnis	- 342	- 115
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende	5.272	15.611

Die Zugänge, Abgänge und Umgliederungen betreffen die Dutch Residential Mortgage Index B.V. und Hypoport on-geo GmbH i.L. sowie die AMEXPool AG, die für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Januar 2022 als Gemeinschaftsunternehmen und ab dem 1. Februar 2022 als Tochterunternehmen bilanziert wurde. Verpflichtungen oder Eventualschulden in Bezug auf die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bestehen nicht.

Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Ergebnis- und Bilanzdaten der at-equity bilanzierten Unternehmen.

At-equity bewertete Unternehmen (Hypoport-Anteil)	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	10.654	36.256
Vertriebskosten	-2.414	-27.207
Personalaufwand	-4.368	-4.882
Sonstige Aufwendungen	-3.160	-3.023
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-342	-115
Bilanzdaten		
Langfristige Vermögenswerte	4.822	4.605
davon Sachanlagen	4	34
Kurzfristige Vermögenswerte	5.430	8.066
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.603	3.936
Vermögen	10.251	12.671
Eigenkapital	3.460	6.061
Langfristiges Fremdkapital	250	250
Kurzfristiges Fremdkapital	6.290	6.360
davon Finanzschulden	0	0
Kapital	10.251	12.671

4.4 Vorräte

Vorräte	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	1.065	1.498
	1.065	1.498

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen insbesondere mit 921 T€ (2021: 945 T€) Immobilien-gutachten.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	68.279	77.294
Gemeinschaftsunternehmen	1.683	583
	69.962	77.877

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Buchwert abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Stand 1. Januar	460	297
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	1.279	264
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	255	101
Stand 31. Dezember	1.484	460

Wertberichtigungen in Höhe von 414 T€ (2021: 94 T€) wurden direkt vorgenommen.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
1 – 90 Tage	1.912	6.241
90 – 180 Tage	2.804	2.210
180 – 360 Tage	3.748	1.143
mehr als 360 Tage	796	1.780
Summe	9.260	11.374

4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Wertpapiere	94	126
	94	126
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Aktive Rechnungsabgrenzung	4.528	3.738
Laufende Ertragsteueransprüche	4.276	1.671
Provisionsvorauszahlungen	431	303
Anzahlungen	278	427
Forderungen gegen Mitarbeiter	92	161
Umsatzsteuerguthaben	0	468
Sonstige	1.017	977
	10.622	7.745
	10.716	7.871

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen:

Langfristige Vermögenswerte	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Mietkautionen	273	280
Provisionsvorauszahlungen	47	65
	320	345

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 1.000 T€ (2021: 819 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

4.7 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

Aktive latente Steuern	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	14.147	10.923
Rückstellungen	176	117
Sonstige temporäre Differenzen	1.045	775
Konsolidierung	1.672	1.421
Saldierung	1.221	891
	15.819	12.345

Passive latente Steuern	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	21.122	18.408
Forderungen	2.553	3.445
Sonstige temporäre Differenzen	877	670
Saldierung	1.221	891
	23.331	21.632

4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	29.941	48.915
Kassenbestand	6	7
Bilanz = Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung	29.947	48.922

4.9 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2022 6.493.376,00 € (31.12.2021: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2021: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2022 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 129.734.009,10 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.10 Genehmigtes Kapital

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

4.11 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2022 188.511 eigene Aktien (entspricht 188.511,00 € bzw. 2,9% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2022 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2022	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals in €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2022	192.961		2,972	9.278.923,04		
Abgabe Januar 2022	565	565,00	0,009	6.752,46	272.194,24	265.441,78
Abgabe April 2022	202	202,00	0,003	2.457,05	71.164,60	68.707,55
Abgabe Mai 2022	2.230	2.230,00	0,034	27.438,64	590.950,00	563.511,36
Abgabe Juli 2022	185	185,00	0,003	2.219,11	34.831,70	32.612,59
Abgabe August 2022	18	18,00	0,000	215,10	3.074,40	2.859,30
Abgabe Oktober 2022	766	766,00	0,012	9.237,68	70.109,50	60.871,83
Abgabe Dezember 2022	484	484,00	0,007	6.050,94	41.621,00	35.570,07
Stand 31.12.2022	188.511	4.450,00	2,903	9.224.552,07	1.083.945,44	1.029.574,47

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

In den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen:

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2010	12.920	Aktienrückkauf
Q1 2011	- 10.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2011	- 1.027	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2011	- 248	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2011	- 349	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2012	- 5	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2012	37.490	Aktienrückkauf
Q3 2012	22.510	Aktienrückkauf
Q4 2012	- 385	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2013	- 20	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2013	- 3.378	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2013	- 258	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2013	- 425	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2014	- 10	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2014	- 3.302	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2014	13.009	Aktienrückkauf
Q4 2014	- 225	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2014	13.036	Aktienrückkauf
Q1 2015	- 7.648	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2015	33.655	Aktienrückkauf
Q2 2015	- 722	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	- 190	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	44.019	Aktienrückkauf
Q4 2015	- 845	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2015	8.448	Aktienrückkauf
Q1 2016	- 350	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2016	16.626	Aktienrückkauf
Q2 2016	- 2.697	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2016	15.736	Aktienrückkauf
Q3 2016	- 178	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	- 770	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	68.948	Aktienrückkauf
Q1 2017	- 147	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2017	- 1.976	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2017	- 38	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2017	- 2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q1 2018	- 1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	- 94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	298.418	Kapitalerhöhung
Q2 2018	- 298.418	Unternehmenserwerb
Q3 2018	- 458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2018	- 891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.18	245.406	
Q1 2019	- 1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	- 2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	- 263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	- 267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.19	240.691	
Q1 2020	- 849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	- 45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	- 498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	- 114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	- 334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.20	193.896	
Q1 2021	- 516	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2021	- 115	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2021	- 91	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2021	- 213	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.21	192.961	
Q1 2022	- 565	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2022	- 2.432	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2022	- 203	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2022	- 1.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.22	188.511	

4.12 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006–2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002–2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Aus-

gabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062 T€) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (4.602 T€, davon im Geschäftsjahr 2022: 583 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb, aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (2021: 7 T€) ausgewiesen.

4.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 1.633 T€ (31.12.2021: 1.650 T€), von denen 806 T€ (31.12.2021: 535 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975%), 110 T€ (31.12.2021: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975%), 3 T€ (31.12.2021: 3 T€) auf die Baloise Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0%), 938 T€ (31.12.2021: 391 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 0 T€ (31.12.2021: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 307 T€ (31.12.2021: 487 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 60 T€ (31.12.2021: 80 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%), 190 T€ (31.12.2021: 282 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30%) und minus 781 T€ (31.12.2021: minus 238 T€) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 30%) entfallen.

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2022 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 116 T€ (2021: Verlust 157 T€) im Konzern verbleibt.

Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die als wesentlicher Packager ertragsneutrale Vertriebsunterstützung für die Plattformpartner im Konzern anbietet, dargestellt.

**Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung
Starpool Finanz GmbH**

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Umsatzerlöse	50.363	52.221
Ergebnis vor Ertragsteuern	979	741
Ertragsteuern	(437)	(248)
Ergebnis nach Ertragsteuern	542	493
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	542	493
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	271	246
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0

**Zusammengefasste Kapitalflussrechnung
Starpool Finanz GmbH**

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Cashflow	585	716
Veränderung des Working Capitals	(1.909)	523
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(1.324)	1.239
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(8.007)	9.991
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	(9.331)	11.230
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.227	1.997
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.896	13.227

**Zusammengefasste Bilanz
Starpool Finanz GmbH**

	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Kurzfristig		
Vermögenswerte	21.960	23.162
Verbindlichkeiten	(20.354)	(22.126)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	1.606	1.036
Langfristig		
Vermögenswerte	45	81
Verbindlichkeiten	(37)	(45)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	8	36
Nettovermögen	1.614	1.072

Die oben aufgeführten Informationen beziehen sich auf die Beträge vor der zwischenbetrieblichen Eliminierung.

4.14 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	90.099	96.926
Hypotheken	565	612
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	71.529	75.589
	162.193	173.127
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	16.877	16.059
Hypotheken	47	47
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.545	8.180
	25.469	24.286
	187.662	197.413

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 0,59 % und 2,30 % (2021: 0,90 % und 2,60 %). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die mit den Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR	31.12.2021	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht- zahlungswirksame Veränderungen			31.12.2022
			Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	96.926	10.000	0	0	- 16.827	90.099
Langfristige Hypotheken	612	0	0	0	- 47	565
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	75.589	0	0	5.271	- 9.331	71.529
Kurzfristige Darlehen	16.059	- 16.009	0	0	16.827	16.877
Kurzfristige Hypotheken	47	- 47	0	0	47	47
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8.180	- 8.966	0	0	9.331	8.545
	197.413	- 15.022	0	5.271	0	187.662

Der Konzern verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kontokorrentkreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

Kreditlinie	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Kreditlinie	15.000	1.500
Inanspruchnahme	0	0
Verfügbare Kreditlinie	15.000	1.500

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertraglichen Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
6 Monate oder kürzer	8.471	8.021
6 – 12 Monate	8.458	8.021
1 – 5 Jahre	67.262	64.082
Über 5 Jahre	23.397	33.520
	107.588	113.644

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	23.299	22.350
Zwischen 2 und 5 Jahren	68.547	66.779
Über 5 Jahre	70.347	83.998
	162.193	173.127

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden	Buchwerte in TEUR		Beizulegender Zeitwert in TEUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.664	97.538	91.453	98.908
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	71.529	75.589	71.529	75.589
	162.193	173.127	162.982	174.497

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cash-flows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditätsmarge ermittelt wurden.

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

4.15 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten		
Lohn- und Kirchensteuer	2.700	2.487
Umsatzsteuer	989	2.881
	3.689	5.368
Personal		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsguthaben	1.964	1.851
Lohn- und Gehalt	2.195	1.721
Abfindungen	2.409	0
Tantiemen	4.209	6.568
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Altersteilzeit	726	748
Schwerbehindertenabgabe	217	162
Sozialabgaben	172	89
Berufsgenossenschaft	43	485
	11.935	11.624
Sonstige		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Weiterzuleitende Provisionen	102	206
Jahresabschlusskosten	344	263
Ausstehende Rechnungen	949	2.033
Kaufpreisverbindlichkeiten	12.264	15.705
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Abgegrenzter Ertrag	1.382	1.688
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	954	81
Übrige	2.293	1.954
	18.288	21.930
	33.912	38.922

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Schulden ausgewiesen:

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Kaufpreisverbindlichkeiten	20.000	31.858
Mietkautionen	220	220
	20.220	32.078

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten betreffen eine frühere Earn-Out- Verbindlichkeit, deren Bewertung sich nicht geändert hat.

4.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Rückstellungen	01.01.2022 in TEUR	Verbrauch in TEUR	Zuführung in TEUR	31.12.2022 in TEUR
Langfristige Rückstellungen				
Stornierungen	88	88	47	47
	88	88	47	47
Kurzfristige Rückstellungen				
Stornierungen	78	78	159	159
Wertguthaben	133	82	145	196
Gewährleistungen	317	193	54	178
	528	353	358	533

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen Softwareentwicklung. Die Rückstellungen für Stornierungen betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Konzernjahresergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und -zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz sind unter 4.8 erläutert.

6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) und ein funktionsorientiertes (Administration) Segment. In den zielgruppenorientierten Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Das Segment Kreditplattform richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produktanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Segments Kreditplattform ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produktanbietern ab.

Das Segment Privatkunden bietet über die zwei Vertriebskanäle (Online- und Standortvertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsgeschäft fördern.

Im Segment Holding werden die Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen zusammengefasst.

Unter der Rubrik Überleitung werden die Konsolidierungseffekte ausgewiesen. Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Segmente anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden nach dem Zeitbezug der Umsatzrealisierung:

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Kreditplattform		Privatkunden		Immobilien- plattform		Versicherungs- plattform	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	205.747	205.572	124.461	134.578	51.031	45.834	45.267	33.380
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	12.899	11.606	14.960	14.000
Insgesamt	205.747	205.572	124.461	134.578	63.930	57.440	60.227	47.380

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	1.088	1.376	0	0	427.594	420.740
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	27.859	25.606
Insgesamt	1.088	1.376	0	0	455.453	446.346

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 455,5 Mio. € (2021: 446,3 Mio. €) werden 7,8 Mio. € (2021: 7,6 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Im Konzern werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 61,8 Mio. € (2021: ein Produktpartner: 77,0 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 42,2 Mio. € (2021: ein Produktpartner: 52,0 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 17,3 Mio. € und 17,2 Mio. € (2021: mit drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 23,3 Mio. €, 21,9 Mio. € und 15,8 Mio. €) getätigt. Die externen Umsatzerlöse im Segment Holding betreffen im Wesentlichen Erträge für Dienstleistungen für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2022 in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versiche- rungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	205.747	124.461	63.930	60.227	1.088	0	455.453
Vorjahr	205.572	134.578	57.440	47.380	1.376	0	446.346
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	1.344	193	691	419	31.899	-34.546	0
Vorjahr	1.738	300	274	737	29.286	-32.335	0
Segmenterlöse, gesamt	207.091	124.654	64.621	60.646	32.987	-34.546	455.453
Vorjahr	207.310	134.878	57.714	48.117	30.662	-32.335	446.346
Rohertrag	125.142	42.949	60.669	31.140	32.987	-31.899	260.988
Vorjahr	121.248	47.150	54.031	25.678	30.662	-29.286	249.483
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	53.986	19.503	-4.507	843	-12.112	0	57.713
Vorjahr	64.852	23.447	-1.199	1.119	-11.123	0	77.096
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	44.186	18.951	-11.872	-4.807	-21.783	0	24.675
Vorjahr	56.570	22.906	-7.802	-3.010	-20.988	0	47.676
Segmentvermögen	168.127	36.375	181.223	187.215	342.775	-332.099	583.616
Vorjahr	175.220	47.411	168.959	172.623	322.909	-291.353	595.769
Segmentsschulden	90.687	27.341	75.343	206.508	243.098	-332.099	310.878
Vorjahr	107.778	37.752	64.038	203.511	220.611	-291.353	342.337
Segmentinvestitionen	16.609	1.474	8.897	7.285	1.713	0	35.978
Vorjahr	15.374	718	12.563	6.670	1.826	0	37.151
Segmentabschreibungen	9.800	552	7.365	5.650	9.671	0	33.038
Vorjahr	8.282	541	6.603	4.129	9.865	0	29.420
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.530	926	4.263	2.483	1.428	0	13.630
Vorjahr	3.581	2.372	4.161	1.458	3.268	0	14.840

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 471.926 T€ (2021: 459.601 T€) sind 53.177 T€ (2021: 46.563 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 42.935 T€ (2021: 36.694 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 418.749 T€ (2021: 413.038 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 832 T€ (2021: 1.109 T€) bzw. minus 277 T€ (2021: minus 11 T€), im Segment Immobilienplattform 410 T€ (2021: 1.054 T€) bzw. minus 12 T€ (2021: minus 130 T€) im Segment Versicherungsplattform 4.031 T€ (2021: 13.448 T€) bzw. minus 53 T€ (2021: minus 26 T€).

7. Sonstige Angaben

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 59,5 Mio. € (31.12.2021: 69,6 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9,9 Mio. € (31.12.2021: 9,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 26,9 Mio. € (31.12.2021: 28,1 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 22,7 Mio. € (31.12.2021: 32,0 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 11.884 T€ (2021: 11.154 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 958 T€ (2021: 759 T€) erzielt. Für 2023 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 1.000 T€ erwartet.

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahren.

7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport SE noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2022 haben könnten und es sind auch keine solchen Verfahren absehbar.

Für alle eventuellen finanziellen Belastungen aus Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden wie in den vergangenen Jahren bei den jeweiligen Konzerngesellschaften in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet. Insgesamt werden derartige Belastungen voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige finanzielle Lage haben.

7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport SE beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport SE und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport SE ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2022 1,3 Mio. € (2021: 1,6 Mio. €), die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 300 T€ (2021: 180 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. Dezember 2022 gehen aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2022	Aktien in Stück 31.12.2021
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 34,50% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport SE, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 1,57% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 1,57% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Schlesien, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1.360 T€ (2021: 1.149 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. Dezember 2022 1.683 T€ (2021: 583 T€) und die Verbindlichkeiten 1.782 T€ (2021: 1.066 T€).

7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2022 1,3 Mio. € (2021: 1,6 Mio. €), darüber hinaus wird auf das Vergütungssystem auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) verwiesen.

7.5 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dieter Pfeiffenberger (Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, selbstständig
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater Roland Adams Top Management Consulting, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE
- Martin Krebs, Geschäftsführer Scalable GmbH

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen für das Geschäftsjahr 2022 300 T€ (2021: 180 T€), darüber hinaus wird auf das Vergütungssystem auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) verwiesen.

7.6 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (bis 2.1.2018 § 21 Abs. 1 WpHG)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98 % (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat.

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

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

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

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

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

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 17. Februar 2022 mitgeteilt, dass sie am 16. Februar 2022 Stimmrechte in Höhe von 3,03% (196.620 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Lübeck, Deutschland, hält.

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

Die Premier Milton Group plc, Guildford, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 6. Oktober 2022 mitgeteilt, dass sie am 27. September 2022 Stimmrechte in Höhe von 3,06% (198.398 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Baillie Gifford & Co, Edinburgh, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 10. November 2022 mitgeteilt, dass sie am 9. November 2022 Stimmrechte in Höhe von 3,03% (196.570 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 17. November 2022 mitgeteilt, dass sie am 11. November 2022 Stimmrechte in Höhe von 3,15% (204.564 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 23. November 2022 mitgeteilt, dass sie am 18. November 2022 Stimmrechte in Höhe von 3,19% (204.886 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

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

7.7 Aktienbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport SE und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 0 T€ (2021: 533 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 731 T€ (2021: 875 T€).

7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2022 angefallene Gesamthonorar von 189 T€ (2021: 184 T€) betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 177 T€ (2021: 182 T€) und andere Bestätigungsleistungen mit 12 T€ (2021: 2 T€).

7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.469 (2021: 2.251) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	2022		2021		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	591	24	557	25	34	6
Privatkunden	275	11	274	12	1	0
Immobilienplattform	909	37	815	36	94	12
Versicherungsplattform	431	17	369	16	62	17
Holding	263	11	236	11	27	11
	2.469		2.251		218	10

7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cash-flow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2022 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2021: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2022 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2021: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wert-

berichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 2.733 T€ (2021: 773 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 – 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	133	4.265	13.918	70.312	23.541	112.169
Vorjahr	150	4.300	13.255	67.922	33.817	119.444
Leasingverbindlichkeiten	712	1.424	6.409	24.648	46.881	80.074
Vorjahr	684	1.368	6.128	25.112	50.477	83.769
2022	845	5.689	20.327	94.960	70.422	192.243
Vorjahr	834	5.668	19.383	93.034	84.294	203.213

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes.

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. Im Berichts- als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Im Hypoport-Konzern sind die Finanzinstrumente den folgenden Kategorien nach IFRS 9 zugeordnet: Fortgeführte Anschaffungskosten, sonstige finanzielle Verpflichtungen und fair value through profit or loss (FVTPL). Die OCI-Option wird nicht gewählt.

Positionen, die dem Expected credit loss Model nach IFRS 9 unterliegen, sind im Konzern nicht vorhanden.

Im Hypoport-Konzern ist nur noch eine unwesentliche sonstige Beteiligung enthalten, alle anderen Beteiligungen werden vollkonsolidiert oder at equity einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

Finanzinstrumente 2022 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	
	Buchwert 31.12.2022	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert
Buchwert in der Bilanz				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.962	-	-	-
Kredite und Forderungen	69.962	69.962	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	961	-	-	-
Kredite und Forderungen	961	961	-	-
Sonstige Vermögenswerte	94	-	-	10.942
Kredite und Forderungen	94	94	-	-
nicht finanzielle Vermögenswerte				10.942
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.947	-	-	-
Kredite und Forderungen	29.947	29.947	-	-
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	-	-	-	-
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-
Finanzverbindlichkeiten	187.662	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	187.662	188.451	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.910	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	42.910	42.910	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	12.172	-	32.484	9.476
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.172	12.172	-	-
zu Zeitwerten bewertet	-	-	32.484	-
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	9.476
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	-	-	-	-
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-
davon: zu Zeitwerten bewertet	-	-	-	-

Finanzinstrumente 2021 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2021	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.877	-	-	-	77.877
Kredite und Forderungen	77.877	77.877	-	-	77.877
Finanzielle Vermögenswerte	779	-	-	-	779
Kredite und Forderungen	779	779	-	-	779
Sonstige Vermögenswerte	126	-	-	8.090	8.216
Kredite und Forderungen	126	126	-	-	126
nicht finanzielle Vermögenswerte				8.090	8.090
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	48.922	-	-	-	48.922
Kredite und Forderungen	48.922	48.922	-	-	48.922
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	-	-	-	-	127.704
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	127.704
Finanzverbindlichkeiten	197.413	-	-	-	197.413
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	197.413	198.783	-	-	197.413
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.659	-	-	-	49.659
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	49.659	49.659	-	-	49.659
Sonstige Verbindlichkeiten	12.642	-	47.783	10.575	71.000
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.642	12.642	-	-	12.642
zu Zeitwerten bewertet	-	-	47.783	-	47.783
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	10.575	10.575
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt		-	-	-	307.497
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	259.714
davon: zu Zeitwerten bewertet	-	-	-	-	47.783

Der beizulegende Zeitwert von Finanzverbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport SE, ermittelt. Entsprechend der Stufe 3 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert von Forderungen und Krediten oder originären Verbindlichkeiten mit Ausnahmen von Finanzverbindlichkeiten dem Buchwert und dass der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dem Nennwert entspricht. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

Finanzinstrumente 2022		bis zur		zu fortgeführten	
Ergebnis in TEUR	Kredite und	Endfälligkeit	Fair value/	Anschaffungs-	2022
	Forderungen	zu haltende	held for	kosten bewertete	
		Investitionen	trading	Verbindlichkeiten	
Zinserträge	141	-	-	-	141
Zinsaufwendungen	-	-	-	-3.227	-3.227
Aufwendungen aus Wertminderungen	-2.733	-	-	-	-2.733
Nettoergebnis	-2.592	0	0	-3.227	-5.819

Finanzinstrumente 2021		bis zur		zu fortgeführten	
Ergebnis in TEUR	Kredite und	Endfälligkeit	Fair value/	Anschaffungs-	2021
	Forderungen	zu haltende	held for	kosten bewertete	
		Investitionen	trading	Verbindlichkeiten	
Zinserträge	163	-	-	-	163
Zinsaufwendungen	-	-	-	-3.577	-3.577
Aufwendungen aus Wertminderungen	-773	-	-	-	-773
Nettoergebnis	-610	0	0	-3.577	-4.187

7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport SE unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Eigenkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

Verschuldungsgrad	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Finanzschulden	187.662	197.413
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.947	48.922
Nettofremdkapital	157.715	148.491
Eigenkapital	272.738	253.432
Verschuldungsgrad	58 %	59 %

7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen, der Prüfung und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- 1blick GmbH, Lübeck
- AMEXPool AG, Buggingen
- Ampr Software GmbH, Berlin
- Bayreuth Am Pfaffenfleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth
- Bestkredit-Service GmbH, Lübeck
- Corify GmbH, Berlin (ehemals CMP Financial Engineers Verwaltungs-GmbH, Berlin)
- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck
- Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin
- Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck
- Europace AG, Berlin
- FIO SYSTEMS AG, Leipzig
- Future Finance SE, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- helber innomaxx GmbH, Stuttgart
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin
- Hypoport Holding GmbH, Berlin
- Hypoport hub SE, Berlin
- Hypoport I&P GmbH, Berlin
- Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin
- OASIS Software GmbH, Berlin
- Maklaro GmbH, Hamburg
- Primstal – Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- REM CAPITAL AG, Stuttgart
- sia assekuranz GmbH, Berlin (ehemals FM InsurTech GmbH, Berlin)
- Smart InsurTech AG, Berlin
- source.kitchen GmbH, Leipzig
- Value AG the valuation group, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin
- Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck
- Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm
- Winzer – Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin

7.14 Erklärung zur Unternehmensführung

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

7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 wurde das Grundkapital der Gesellschaft erhöht, um die sich aus der Umbruchphase im Markt für Wohneigentum ergebenden Wachstumschancen zu nutzen. Es wurden 378.788 neuen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens („Accelerated Bookbuilding“) zu einem Preis von je 132,00 Euro zugeteilt, wodurch sich ein Bruttoemissionserlös von 50 Mio. € ergab.

Neben der vorstehend dargestellten Gegebenheit ist bisher kein weiteres Ereignis eingetreten, das von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2022 ist.

Lübeck, 3. März 2023

Hypoport SE – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Anlage zum Anhang zum IFRS-Konzernabschluss
**Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2022**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2022 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	41.974	2.954	31	425	3.818
2. Entwicklungsleistungen	141.722	23.702	0	2.189	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	222.409	0	0	0	6.674
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	6.041	6.703	1.004	-2.614	0
	412.146	33.359	1.035	0	10.492
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.425	9	679	0	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.465	2.079	224	25	56
3. Nutzungsrechte	106.377	5.318	0	0	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	202	531	0	-25	0
	146.469	7.937	903	0	56
	558.615	41.296	1.938	0	10.548

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 31.12.2022 TEUR	Stand 01.01.2022 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2022 TEUR	Stand 31.12.2021 TEUR
49.140	19.779	5.190	0	24.969	22.195
167.613	68.976	13.889	0	82.865	72.746
229.083	0	0	0	0	222.409
9.126	500	504	1.004	0	5.541
454.962	89.255	19.583	1.004	107.834	322.891
11.755	949	578	0	1.527	11.476
29.401	18.532	3.064	55	21.541	8.933
111.695	25.096	9.813		34.909	81.281
708	0	0	0	0	202
153.559	44.577	13.455	55	57.977	101.892
608.521	133.832	33.038	1.059	165.811	424.783

**Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2021**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
I. Immaterielle Vermögenswerte					
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	37.278	2.666	394	490	1.934
2. Entwicklungsleistungen	118.161	22.952	484	1.093	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	221.963	0	0	0	446
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	2.347	5.389	112	-1.583	0
	379.749	31.007	990	0	2.380
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.398	303	0	3.724	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.103	2.157	84	282	7
3. Nutzungsrechte	94.716	11.661	0	0	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	524	3.684	0	-4.006	0
	128.741	17.805	84	0	7
	508.490	48.812	1.074	0	2.387

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 31.12.2021 TEUR	Stand 01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2021 TEUR	31.12.2019 TEUR
	41.974	15.070	4.709	0	19.779	22.208
	141.722	57.756	11.220	0	68.976	60.405
	222.409	0	0	0	0	221.963
	6.041	500	0	0	500	1.847
	412.146	73.326	15.929	0	89.255	306.423
	12.425	746	203	0	949	7.652
	27.465	14.997	3.535	0	18.532	10.106
	106.377	15.343	9.753	0	25.096	79.373
	202	0	0	0	0	524
	146.469	31.086	13.491	0	44.577	97.655
	558.615	104.412	29.420	0	133.832	404.078

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er überwachte die Geschäftsführung durch den Vorstand kontinuierlich und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens. Dabei konnte er sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen. Sämtliche zustimmungspflichtige Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Hiervon fanden vier Sitzungen via Videokonferenz sowie eine Sitzung als Präsenzsitzung statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden ferner am 16./17. April 2022 – nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung – Beschlüsse im Umlaufverfahren via E-Mail gefasst. An jeder turnusmäßigen Sitzung sowie bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil, die gemäß § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG auch gleichzeitig die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind. Da die turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats auch Tagesordnungspunkte enthielten, die zugleich auch Aufgaben des Prüfungsausschusses betrafen, tagte dieser im Geschäftsjahr 2022 ebenfalls fünf Mal mit sämtlichen Mitgliedern.

Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrates, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, der einzelnen Geschäftsbe-

reiche (Segmente) und des Konzerns insgesamt, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

In der Sitzung am **25. Januar 2022** stellte der Vorstand die Geschäftspolitik sowie die strategische Planung vor. Hierbei ging es insbesondere um eine inhaltliche Weiterentwicklung der Konzernstrategie im Hinblick auf den Bereich Wohneigentum und die organisatorische Vernetzung der hieran beteiligten Unternehmen des Hypoport-Konzerns.

Der Vorstand präsentierte darüber hinaus das Risiko-Management sowie das Risikoüberwachungs- und Interne Kontrollsystem und stellte in diesem Zusammenhang die Top 5 Risiken des Hypoport-Konzerns dar. Der Vorstand beantwortete die weiterführenden Fragen des Aufsichtsrats.

Der Vorstand berichtete zudem vorab über die Entwicklungen im vierten Quartal 2021. Die aktualisierte mehrjährige Unternehmensplanung je Segment nahm der Aufsichtsrat nach Beantwortung seiner Fragen durch den Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin wurde das Segment Kreditplattform mit dem Schwerpunkt Fundingport GmbH von den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fundingport GmbH vorgestellt. Neben der Vorstellung des Unternehmens, dessen Produkte, Geschäftsschwerpunkte und Partnerschaften ging es um die bisherige Entwicklung, die Weiterentwicklung und wesentlichen Kennzahlen der Fundingport GmbH. Die Fragen des Aufsichtsrats zur Segmentpräsentation wurden von der Geschäftsführung der Fundingport GmbH und dem Vorstand der Gesellschaft beantwortet.

Der Aufsichtsrat befasste sich weiterhin mit ESG-Themen und beschloss, beim Vorstand auf deren Berücksichtigung in der Gesellschaft und den Unternehmen des Hypoport-Konzerns hinzuwirken.

Der Aufsichtsrat stimmte in dieser Sitzung auch dem Abschluss eines Darlehensvertrags zur Aufnahme eines Darlehens in Höhe von EUR 5.000.000,00 sowie einem Finanzierungsvorschlag über ein KfW-Programm in Höhe von EUR 20.000.000,00 zu.

An der Sitzung am **22. März 2022** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2021 sowie des Konzernabschlusses 2021 berichtete und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2021, den Konzernabschluss 2021 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat sich dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, angeschlossen. Weitere Vorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2022 wurden vom Vorstand erläutert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Weiterhin berichtete der Vorstand in der Sitzung über das vierte Quartal 2021 sowie die Entwicklung in den einzelnen Segmenten.

Zudem wurde das Segment Immobilienplattform mit dem Schwerpunkt Dr. Klein Wowi Digital AG vom Vorstand der Dr. Klein Wowi Digital AG präsentiert. Es wurden wesentliche Entwicklungen und der status quo zum Geschäftsmodell, Kunden, Vertrieb, Wettbewerb und wesentliche Herausforderungen erläutert sowie die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet.

In der Sitzung wurden ebenfalls die einzelnen Bestandteile der aktualisierten Vorstandsvergütung vorgestellt sowie festgestellt, dass diese mit den bestehenden Regelungen zur Vorstandsvergütung übereinstimmen. Die vorgeschlagene Vorstandsvergütung wurde vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Ein Vorschlag des Aufsichtsrats zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung wurde ebenfalls erörtert und es wurde beschlossen, diesen der ordentlichen Hauptversammlung vorzulegen.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Ferner verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2021. Er beschäftigte sich zudem mit dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse im Geschäftsjahr 2021. Er nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2021 kein Compliance-Verstoß in der Hypoport-Gruppe verfolgt werden musste. Die Erklärung zur Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 wurde ebenfalls vom Aufsichtsrat geprüft.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2022 fasste der Aufsichtsrat am **16./17. April 2022** im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am **03. Juni 2022** sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2022 mit Ausnahme des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am 22. März 2022 bereits beschlossen wurde.

In der Aufsichtsratssitzung am 03. Juni 2022 im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung wurde das Segment Privatkunden mit dem Schwerpunkt Dr. Klein Privatkunden AG vom Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG präsentiert. Es ging hierbei insbesondere um die Themen Markt und Wettbewerb, die strategische Ausgangslage – insbesondere die Wachstumsstrategie – sowie die Differenzierung im Wettbewerb und die damit verbundenen Herausforderungen.

Der Vorstand berichtete darüber hinaus über die Entwicklungen im ersten Quartal 2022 in den einzelnen Segmenten.

Des Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den Zielgrößen für den Frauen- sowie den Männeranteil in Vorstand und Aufsichtsrat und fasste hierüber einen entsprechenden Beschluss.

In der Aufsichtsratssitzung am **30. August 2022** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2022 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen – auch vor dem Hintergrund der besonderen Entwicklungen der Corona- und Immobilienfinanzierungskrise und der demzufolge zu erwartenden Auswirkungen auf das Geschäft und die Entwicklungen im zweiten Halbjahr. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats.

Der Vorstand erläuterte weiterhin den aktuellen Status zur Konzernstruktur, Konzernführung und Aufbauorganisation, ebenso die Ressortverantwortung im Vorstand sowie die angepassten Berichtslinien.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde das Segment Immobilienplattform mit dem Schwerpunkt „Aktuelle Entwicklungen und Ausblick“ von den Mitgliedern des Vorstands der Value AG the valuation group vorgestellt und wesentliche Finanzkennzahlen erläutert. Es wurde insbesondere die Entwicklung zur Erreichung des Break Even erörtert sowie die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang beantwortet.

Der Aufsichtsrat befasste sich in dieser Sitzung zudem mit dem Bericht der Internen Revision zum Thema „Corporate Benefits“ im Hinblick auf bestehende Prozesse und etwaige Risiken und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Es wurden lediglich kleinere Verbesserungspotenziale festgestellt.

Abschließend berichtete der Vorstand über den aktuellen Stand zum Earn Out der REM Capital AG.

In der Aufsichtsratssitzung am **02. Dezember 2022** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2022 inklusive Maßnahmen zur Anpassung an die aktuelle Marktsituation sowie deren Auswirkungen auf die Segmente sehr ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Der Vorstand erläuterte seine Markteinschätzung und die gültigen Investitionsprinzipien nebst getroffenen Einsparungsmaßnahmen.

Der Vorstand berichtete über die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Aufwendungen für Investitionen sowie den Stand der laufenden Fremdfinanzierungen und die sich daraus ergebende Finanzpolitik. Es wurde festgestellt, dass keine Zinsänderungsrisiken zu erwarten sind.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt präsentierte der Vorstand das Risikomanagement sowie das Interne Kontrollsystem. Bedingt durch die Marktentwicklungen wurde die Risikoeinschätzung aktualisiert, Maßnahmen zur Risikosteuerung erläutert sowie die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang beantwortet.

Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise sowie der des Prüfungsausschusses im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der im Dezember 2022 veröffentlichten Entsprechenserklärung zu.

Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus lediglich drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat bis auf die verpflichtende Implementierung eines Prüfungsausschusses derzeit keine weiteren Ausschüsse gebildet. Nähere Informationen können der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG entnommen werden.

Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über die Befolgung der Empfehlungen und einzelne Ausnahmen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB. Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG, im Vergütungssystem des Aufsichtsrats, welches gemäß § 113 Absatz 3 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 03. Juni 2022 beschlossen wurde sowie im Vergütungssystem des Vorstands, das gemäß § 120a Abs. 1 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 gebilligt wurde. Die Vergütungssysteme sind jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. Für Vorstand und Aufsichtsrat sind die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren zur Ausübung der Tätigkeiten der bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats keine zusätzlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen erforderlich. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend prüfen, ob diese im weiteren Verlauf ihrer Tätigkeiten für die Gesellschaft erforderlich werden und wird in diesem Zusammenhang vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2022, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2022 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonder-

ten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG erstellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2022 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Zudem hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG geprüft und einen Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts erstellt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2022, den Konzernabschluss 2022 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 24. März 2023 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2022 und Konzernabschluss 2022 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2022 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat in seiner Bilanzaufsichtsratssitzung am **24. März 2023** ausdrücklich und einstimmig festgestellt.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hypoport-Gruppe für ihren tatkräftigen Einsatz. Der Aufsichtsrat betont, dass er die Entscheidung des Vorstands zur Kostenanpassung an das aktuelle Marktumfeld für angemessen und richtig hält, bedauert aber gleichzeitig die persönlichen Konsequenzen für die betroffenen ehemaligen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und wünscht ihnen alles Gute.

Barsbüttel, 24. März 2023



Dieter Pfeiffenberger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport SE ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung des Unternehmens führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeitende und Öffentlichkeit der Hypoport SE entgegenbringen. Daher sind für Vorstand und Aufsichtsrat die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeitende und nicht zuletzt auch für die Hypoport SE selbst, eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 16. Dezember 2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 20. März 2020, sowie in seiner Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 02. Dezember 2022 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> dauerhaft öffentlich zugänglich.

Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE, Berlin, erklären:

Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung im Dezember 2021 hat die Hypoport SE den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019, die mit Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 20. März 2020 veröffentlicht und in Kraft getreten ist („Kodex 2020“), mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen:

1. In Ziffer B.5 empfiehlt der Kodex 2020, dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt und diese in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziff. C.2 des Kodex 2020 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder

Bei der Hypoport SE ist eine Altersgrenze bislang weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden. Die Hypoport SE sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds. Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält deshalb auch keine Angaben zu etwaigen Altersgrenzen von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern.

2. In Ziffer C.1 empfiehlt der Kodex 2020, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Für seine Zusammensetzung soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten und diese Ziele bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen sowie gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat solche Ziele für seine Zusammensetzung nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation weiterhin vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die erneute Wahl der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder die Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Daher besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit weiterhin keine Notwendigkeit, die in Ziff. C.1 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Vor diesem Hintergrund enthält die Erklärung zur Unternehmensführung bis auf weiteres auch keine Angaben zu einem Kompetenzprofil.

3. In Ziff. D.5 empfiehlt der Kodex 2020, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt

Der Aufsichtsrat hat bislang keinen Nominierungsausschuss gem. Ziff. D.5 des Kodex 2020 gebildet. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit – mit Ausnahme solcher, die dem Prüfungsausschuss entsprechend Ziff. D.3 und D.4 des Kodex 2020 vorbehalten sind – vorerst weiterhin durch den Gesamtaufsichtsrat erarbeitet. Die Hypoport SE hält daher die Bildung von weiteren Ausschüssen, insbesondere eines Nominierungsausschusses, derzeit nicht für erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

4. Gemäß Ziffer G.1, Spiegelstrich 1, Hs. 1 des Kodex 2020 soll im Vergütungssystem insbesondere festgelegt werden, wie für die einzelnen Vorstandsmitglieder die Ziel-Gesamtvergütung bestimmt wird sowie gemäß Ziff. G. 1, Spiegelstrich 2, welchen relativen Anteil die Festvergütung einerseits sowie kurzfristig variable und langfristig variable Vergütungsbestandteile andererseits an der Ziel-Gesamtvergütung haben. Gemäß Ziffer G.2 des Kodex 2020 soll der Aufsichtsrat zudem für jedes Vorstandsmitglied zunächst dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen.

Aufgrund der besonderen Ausgestaltung des Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE entfällt bei der Gesellschaft die Festlegung einer konkreten Ziel-Gesamtvergütung, wobei jedoch die Vergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen, die Bemessungsgrundlagen der Vergütungskomponenten sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung tragen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen wird.

5. Gemäß Ziffer G.3 des Kodex 2020 soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist der hiermit verbundene Nutzen gemessen am erforderlichen Aufwand zu gering, da die derzeitige Vorstandsvergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats angemessen ist.

6. Gemäß Ziffer G.6 des Kodex 2020 soll die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen.

Die Regelungen in den bestehenden Vorstandsanstellungsverträgen sowie des geltenden Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE sehen die Berücksichtigung mehrjähriger Bemessungsgrundlagen für alle Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) vor.

7. Gemäß Ziffer G.7 des Kodex 2020 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind.

Die Regelungen in den bestehenden Vorstandsanstellungsverträgen sowie des geltenden Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE sind auf die Erreichung kurz- und mehrjähriger Finanzkennzahlen ausgerichtet, weil dies den Belangen der Hypoport SE als Wachstumsunternehmen nach Einschätzung des Aufsichtsrats besser gerecht wird. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung steht gerade nicht zu befürchten, dass Anreize geschaffen werden, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit den strategischen Zielen der Hypoport SE stehen oder zum Eingehen unangemessener Risiken verleiten.

8. Gemäß Ziffer G.10 des Kodex 2020 soll die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können.

Bei der Hypoport SE besteht eine solche Verpflichtung nicht, da diese angesichts des bereits bestehenden Aktienbestandes der Mitglieder des Vorstands für nicht erforderlich gehalten wird.

Die Hypoport SE entspricht zudem sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022, die mit ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 in Kraft getreten ist („Kodex 2022“), und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

1. In der Ziffer A.5 empfiehlt der Kodex 2022, dass im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden sollen und zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden soll.

Abweichend davon verlangt § 289 Abs. 4 HGB, dass Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264d HGB im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems allein im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess beschreiben. Hinsichtlich dieser auf den Rechnungslegungsprozess beschränkten Angaben bildete sich (auch in Umsetzung von DRS 20.K177 und DRS 20.K178) eine etablierte Praxis in Bezug auf Inhalt, Umfang und Intensität der erforderlichen Lageberichtserstattung heraus. Da eine vergleichbar etablierte Berichtspraxis in Bezug auf die von Ziffer A.5 des Kodex 2022 geforderte, weitergehende Berichterstattung derzeit noch nicht existiert, misst die Hypoport SE ihnen eine geringere Vergleichbarkeit und damit letztlich auch eine geringere Aussagekräftigkeit und Entscheidungsnützlichkeit bei. Der Vorstand ist der Ansicht, dass das gesamte interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wirksam und angemessen ist. Vor diesem Hintergrund entschied man sich dazu, derzeit noch von einer Aufnahme dieser zusätzlichen Angaben in den Lagebericht abzusehen. Der Vorstand wird die Entwicklungen der Berichts- und Prüfungspraxis in diesem Zusammenhang beobachten und prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von A.5 des Kodex 2022 sachgerecht entsprochen werden kann.

2. In Ziffer B.5 empfiehlt der Kodex 2022, dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt und diese in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziff. C.2 des Kodex 2022 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder.

Bei der Hypoport SE ist eine Altersgrenze bislang weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden. Die Hypoport SE sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte und pauschale Einschränkung des Aufsichtsrats bei der Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. der Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats. Denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds. Die kommende Erklärung zur Unternehmensführung wird deshalb auch keine Angaben zu etwaigen Altersgrenzen von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern enthalten.

3. In Ziffer C.1 empfiehlt der Kodex 2022, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet, welches auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen soll. Für seine Zusammensetzung soll der Aufsichtsrat zudem auf Diversität achten und diese Ziele bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen sowie gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung in Form einer Qualifikationsmatrix veröffentlicht werden.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat weder solche Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt noch ein Kompetenzprofil erarbeitet oder eine Qualifikationsmatrix veröffentlicht. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation weiterhin vollumfänglich und sachgerecht Rechnung

trägt und sieht sich durch die erneute Wahl der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder die Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils bzw. einer Qualifikationsmatrix zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Daher besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit weiterhin keine Notwendigkeit, die in Ziff. C.1 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von C.1 des Kodex 2022 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erklärung zur Unternehmensführung bis auf weiteres auch keine Angaben zu einem Kompetenzprofil oder zu einer Qualifikationsmatrix enthalten.

4. In Ziff. D.4 empfiehlt der Kodex 2022, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.

Der Aufsichtsrat hat bislang keinen Nominierungsausschuss gem. Ziff. D.4 des Kodex 2022 gebildet. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit – mit Ausnahme solcher, die dem Prüfungsausschuss entsprechend Grundsatz 14 des Kodex 2022 vorbehalten sind – vorerst weiterhin durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport SE hält daher die Bildung von weiteren Ausschüssen, insbesondere eines Nominierungsausschusses, derzeit nicht für erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend prüfen, ob die Einrichtung eines Nominierungsausschusses zukünftig sinnvoll ist.

5. Gemäß Ziffer G.1, Spiegelstrich 1, Hs. 1 des Kodex 2022 soll im Vergütungssystem insbesondere festgelegt werden, wie für die einzelnen Vorstandsmitglieder die Ziel-Gesamtvergütung bestimmt wird sowie gemäß Ziff. G. 1, Spiegelstrich 2, welchen relativen Anteil die Festvergütung einerseits sowie kurzfristig variable und langfristig variable Vergütungsbestandteile andererseits an der Ziel-Gesamtvergütung haben. Gemäß Ziffer G.2 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat zudem für jedes Vorstandsmitglied zunächst dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen.

Aufgrund der besonderen Ausgestaltung des Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE entfällt bei der Gesellschaft die Festlegung einer konkreten Ziel-Gesamtvergütung, wobei jedoch die Vergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen, die Bemessungsgrundlagen der Vergütungskomponenten sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung tragen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen wird.

6. Gemäß Ziffer G.3 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats ist der hiermit verbundene Nutzen gemessen am erforderlichen Aufwand zu gering, da die derzeitige Vorstandsvergütung nach Ansicht des Aufsichtsrats angemessen ist.

7. Gemäß Ziffer G.6 des Kodex 2022 soll die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen.

Die Regelungen in den bestehenden Vorstandsanstellungsverträgen sowie des geltenden Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE sehen die Berücksichtigung mehrjähriger Bemessungsgrundlagen für alle Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) vor.

8. Gemäß Ziffer G.7 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind.

Die Regelungen in den bestehenden Vorstandsanstellungsverträgen sowie des geltenden Vergütungssystems für den Vorstand der Hypoport SE sind auf die Erreichung kurz- und mehrjähriger Finanzkennzahlen ausgerichtet, weil dies den Belangen der Hypoport SE als Wachstumsunternehmen nach Einschätzung des Aufsichtsrats besser gerecht wird. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung steht gerade nicht zu befürchten, dass Anreize geschaffen werden, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit den strategischen Zielen der Hypoport SE stehen oder zum Eingehen unangemessener Risiken verleiten.

9. Gemäß Ziffer G.10 des Kodex 2022 soll die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können.

Bei der Hypoport SE besteht eine solche Verpflichtung nicht, da diese angesichts des bereits bestehenden Aktienbestandes der Mitglieder des Vorstands für nicht erforderlich gehalten wird.

Vorstandsvergütung

Der Vergütungsbericht gem. § 162 AktG des letzten Geschäftsjahrs sowie der Vermerk des Abschlussprüfers sind unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich. Das geltende Vergütungssystem und der letzte Vergütungsbeschluss sind ebenfalls unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe

Der Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe enthält Grundregeln und Prinzipien für das Verhalten der Geschäftsleitung, von Führungskräften sowie Mitarbeitenden der Hypoport-Gruppe sowohl untereinander als auch gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und anderen Dritten. Er bietet einen Orientierungsrahmen u.a. zu Anforderungen bezüglich der Einhaltung von rechtlichen Vorgaben, insbesondere im Bereich Datenschutz, Insiderhandel und Geldwäsche, zu Erwartungen im Hinblick auf Geschäftsbeziehungen sowie dem Verhalten gegenüber Mitarbeitenden, insbesondere zu Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung. Der Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe ist auf der Internetseite der Hypoport SE unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> abrufbar.

Transparente Unternehmenskommunikation

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport SE misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport SE erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsmitteilungen und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind sämtliche Meldungen, Präsentationen und Mitteilungen dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts und der Zwischenberichte sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Hypoport SE zugänglich gemacht.

Ferner führt die Hypoport SE bei Bedarf ein Insiderverzeichnis in der gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat – ebenfalls nach Prüfung durch den Abschlussprüfer – den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende im Bundesanzeiger und Unternehmensregister veröffentlicht und ist dort dauerhaft abrufbar.

Der Prüfungsausschuss diskutiert die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse mit dem Abschlussprüfer, sofern erforderlich auch ohne den Vorstand. Der Abschlussprüfer berichtet dabei auch über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Prüfungsausschuss. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses tauscht sich zudem regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Prüfungsausschuss hierüber. Mit dem Abschlussprüfer wurde weiterhin vereinbart, dass der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung festgestellt werden, unverzüglich informiert und dies im Prüfungsbericht vermerkt wird. Der Prüfungsausschuss nimmt regelmäßig eine Prüfung der Qualität der Abschlussprüfung vor.

Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport SE. Zum 31. Dezember 2022 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

Konzernvorstand	Anzahl der Aktien
Ronald Slabke	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802
Aufsichtsrat	
Dieter Pfeiffenberger	2.000
Roland Adams	0
Martin Krebs	115

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden nach Art. 19 Abs. 3 MAR umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2022 gab es ein meldepflichtiges Wertpapiergeschäft im Sinne des Art. 19 MAR. Diese Meldung ist ebenfalls unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie ihre Zusammensetzung

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstands

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählt die Festlegung der Unternehmensziele und der strategischen Ausrichtung, die Steuerung und Überwachung der Geschäftstätigkeit sowie die Einrichtung und Überwachung eines effizienten Risikomanagements. Die Satzung der Hypoport SE enthält Regelungen zur Zusammensetzung des Vorstands. Die aktuelle Satzung der Hypoport SE ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich. So soll der Vorstand der Hypoport SE satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat eine höhere Anzahl von Vorstandsmitgliedern bestimmen. Das Gremium besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle.

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Er hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 15. Januar 2020 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, die mit Wirksamwerden des Formwechsels der Gesellschaft am 24. März 2020 in Kraft getreten ist.

Entsprechend der Geschäftsordnung sowie des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands ist jedes Mitglied des Vorstands für seinen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands haben jedoch eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Geschäftsleitung des Hypoport-Konzerns. Zudem unterliegen bestimmte wesentliche Maßnahmen zwingend der Entscheidung des Gesamtvorstands. Der Vorstand ist – da er derzeit aus zwei Mitgliedern besteht – beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder des Vorstands sich an der Abstimmung beteiligen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In der Praxis trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens.

Die Hypoport SE wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Wird die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vorzeitig aus wichtigem Grund widerrufen oder verstirbt ein Vorstandsmitglied und verbleibt in der Folge nur noch ein Vorstandsmitglied, ist dieses allein vertretungsberechtigt, bis ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt ist. Sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zur Einzelvertretung erteilen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB in den durch § 112 AktG gezogenen Grenzen befreien. Der Aufsichtsrat hat bisher keinem der Vorstandsmitglieder Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Er berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen bedürfen wesentliche Entscheidungen des Vorstands, die sich aus der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft ergeben, der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

Der Aufsichtsrat überprüft einmal jährlich die Effizienz seiner Tätigkeit sowie die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten aus Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung. Dies erfolgt anhand eines dafür empfohlenen, standardisierten Fragebogens. Gegenstand der Effizienzprüfung sind neben qualitativen Kriterien insbesondere die Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat sowie die rechtzeitige und inhaltlich ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats. Zudem bewertet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand mindestens einmal jährlich Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands und des Aufsichtsrats und spricht, sofern erforderlich, diesbezügliche Empfehlungen aus. Der Aufsichtsrat nimmt zudem eine Selbstbeurteilung anhand eines hierfür entwickelten Fragebogens für die Tätigkeiten des Prüfungsausschusses vor.

Der Aufsichtsrat hält mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr eine Sitzung ab; er soll in jedem Quartal eine Sitzung abhalten und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen.

Nach den Vorschriften des § 12 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 10 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 31. August 2021 gegeben. Sie ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich und enthält weiterführende Informationen über die Arbeitsweise des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE besteht aus drei Mitgliedern und ausschließlich aus Anteilseignernvertretern. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dieter Pfeiffenberger, wurde aus der Mitte des

Aufsichtsratsgremiums gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats, namentlich Herr Dieter Pfeiffenberger, Herr Roland Adams sowie Herr Martin Krebs, sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats als unabhängig im Sinne von Ziff. C.6 bis C.12 des Deutschen Corporate Governance Kodex (sowohl Kodex 2020 als auch Kodex 2022) anzusehen.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt oder ein Kompetenzprofil erarbeitet (vgl. Entsprechenserklärung).

Da der Aufsichtsrat nur aus drei Mitgliedern besteht, bilden die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Martin Krebs, Herr Dieter Pfeiffenberger sowie Herr Roland Adams auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss gem. § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist Herr Martin Krebs.

Herr Martin Krebs verfügt über besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Abschlussprüfung sowie über Kenntnisse zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung im Sinne des § 100 Abs. 5 AktG und D.3 des Kodex 2022. Er ist zudem mit dem Sektor, in dem die Hypoport SE tätig ist, vertraut. Seine Kenntnisse in diesem Zusammenhang resultieren aus seinen Mandaten als für den Bereich Finanzen verantwortlicher Geschäftsführer der Scalable GmbH sowie der Scalable Capital GmbH, als Vorstand der ING-DiBa AG sowie im Rahmen seiner beratenden Tätigkeit bei der Goldman Sachs Group, Inc.

Herr Dieter Pfeiffenberger verfügt über die erforderliche Sachkunde auf dem Gebiet der Rechnungslegung im Sinne des § 100 Abs. 5 AktG, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen sowie über Kenntnisse zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung im Sinne des D.3 des Kodex 2022. Er ist zudem mit dem Sektor, in dem die Hypoport SE tätig ist, vertraut. Seine Kenntnisse in diesem Zusammenhang resultieren aus vielfältigen, früheren Mandaten als Mitglied des Aufsichtsrats oder Vorstands einiger Banken.

Bis auf die verpflichtende Implementierung eines Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat derzeit keine weiteren Ausschüsse gebildet (vgl. Entsprechenserklärung).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden in der Regel für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt. Die nächsten Wahlen zum Aufsichtsrat finden also voraussichtlich auf der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2026 statt.

Die langfristige Nachfolgeplanung im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt durch regelmäßige Gespräche des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Dabei werden die Vertragslaufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten der aktuellen Vorstandsmitglieder besprochen und sofern erforderlich über die Notwendigkeit möglicher Nachfolger beraten.

Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft unterliegt nicht den Geschlechterquoten nach § 17 Abs. 2 des SE-Ausführungsgesetzes sowie der Vorstand der Gesellschaft nicht der Vorgabe nach § 16 Abs. 2 des SE-Ausführungsgesetzes. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat nach Maßgabe von § 111 Abs. 5 AktG sowie der Vorstand nach Maßgabe von § 76 Abs. 4 AktG die nachstehenden Zielsetzungen für den Frauen- sowie Männeranteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen:

Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Zielgrößen für den Frauen- sowie den Männeranteil sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand mit Beschluss vom 03.06.2022 auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2027 festgelegt.

Die Festlegungen begründete der Aufsichtsrat wie folgt:

Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass eine Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- oder Männeranteil von mehr als 0% im Aufsichtsrat nicht zweckmäßig ist, da bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats nur die Unabhängigkeit sowie die fachliche und persönliche Eignung im Vordergrund stehen sollten. Die Festlegung konkreter Zielgrößen für Geschlechterquoten würde die hinreichende Berücksichtigung dieser maßgeblichen Kriterien bei Kandidatenvorschlägen in Frage stellen.

Zudem ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass auch eine Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- oder Männeranteil von mehr als 0% im Vorstand nicht zweckmäßig ist, da bei der Zusammensetzung des Vorstands ebenfalls nur die fachliche sowie persönliche Eignung im Vordergrund stehen sollten. Die Festlegung konkreter Zielgrößen für Geschlechterquoten würde die hinreichende Berücksichtigung dieser Kriterien bei der Auswahl und der Bestellung von Vorstandsmitgliedern in Frage stellen. Außerdem ist bis auf weiteres nicht beabsichtigt, den Vorstand zu erweitern oder personelle Änderungen herbeizuführen, da die bisherige Zusammensetzung sich bewährt hat.

Zielgrößen in den oberen Führungsebenen

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 27.06./28.06.2022 die erste Ebene unterhalb des Vorstands neu definiert. Diese beinhaltet nun die Führungsrollen (sogenannte Leadlinks) der Kreise unterhalb des Hypoport-Ankerkreises (Organisationskreis, der die gesamte Organisation der Hypoport SE umfasst). Eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands existiert nicht. Der Vorstand hat zudem die Zielgrößen für den Frauen- sowie den Männeranteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands jeweils auf 20 Prozent festgelegt. Die Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- sowie für den Männeranteil in der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand entfällt mangels Vorhandenseins einer zweiten Führungsebene. Die Frist zur Erreichung der Zielgröße in der ersten Führungsebene unter dem Vorstand wird auf den 30. Juni 2027 festgelegt.

Die Festlegungen begründete der Vorstand wie folgt:

Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Unternehmensgruppe ausschließlich die Funktion einer Strategie- und Managementholding und beschäftigt durchschnittlich nur etwa 60 Mitarbeitende. Die Gesellschaft fördert Selbstorganisation durch eine holakratische Organisationsstruktur, sodass auf klassische Hierarchieebenen zugunsten einer Organisation in sogenannten Kreisen ohne klassische Führungskräfte verzichtet wird. Deswegen und um bei der Besetzung vakanter Positionen weiterhin ausschließlich Aspekte der fachlichen und persönlichen Eignung berücksichtigen zu können, zugleich jedoch in Bezug auf die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands das Verschlechterungsverbot des § 76 Abs. 4 S. 2 AktG zu befolgen, wurde die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands, wie zuvor dargelegt, festgelegt und auf die Definition einer zweiten Führungsebene verzichtet. Der Vorstand ist der Auffassung, dass bei der Besetzung vakanter Führungspositionen unabhängig vom Geschlecht nur die fachliche und persönliche Eignung berücksichtigt werden sollte. Zudem bekennt sich der Vorstand weiterhin zur Förderung einer Kultur der Chancengleichheit und wirkt insbesondere darauf hin, Diskriminierung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu unterbinden, insbesondere im Rahmen von Einstellungsverfahren, der Beförderung, der Vergütung sowie der Gewährung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Erreichung der Zielgrößen im vergangenen Bezugszeitraum

Der Vorstand hatte zuletzt mit Beschluss vom 29.01.2018 die Geschlechterquoten für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands auf 14 Prozent in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und auf 33 Prozent in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstands festgelegt. Zudem wurde die erste Ebene unterhalb des Vorstands definiert und beinhaltete die Funktionen Leiter People & Organisation sowie Head of Hypoport Solutions. Die zweite Ebene erfasste die Gruppe der Teamleiter. Die Erreichensfrist endete am 30.06.2022.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erbrachte die Hypoport SE die zentralen Beratungs- und Serviceleistungen für die Unternehmen der Hypoport-Gruppe (sogenannten Zentralfunktionen) und nahm im Übrigen die Funktionen einer Strategie- und Managementholding wahr. Aufgrund der im Bezugszeitraum erfolgten Änderungen der Organisationsstruktur in der Hypoport SE sowie eines Betriebsteilübergangs, der die Zentralfunktionen beinhaltete, bestanden die mit Beschluss vom 29.01.2018 definierten Führungsebenen nicht mehr.

Unter Zugrundlegung der zum Ende des Bezugszeitraums tatsächlich bestehenden Führungsebenen, die der vom Vorstand mit Beschluss vom 27.06./28.06.2022 festgelegten Definition entsprechen, betrug der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 20%, der Männeranteil 80%. Die Zielgröße in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands war demzufolge zum Ablauf des Bezugszeitraums erreicht. Aus den vorgenannten Gründen bestand zum Ablauf der Erreichensfrist keine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands, sodass zur Erreichung der hierfür festgelegten Zielgröße keine Aussage getroffen werden kann.

Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Hypoport SE verfolgt hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ein Konzept, wonach jeweils die individuell für eine Position geeignetste Person für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat gewonnen werden soll. Dabei verfolgt die Gesellschaft nicht die Einhaltung strenger Altersgrenzen oder fixer Quoten. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten. Nähere Informationen zum Konzept der Gremienbesetzung können der vorstehend wiedergegebenen Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie den Ausführungen zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen entnommen werden.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der Hypoport SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport SE zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt in der Regel der Aufsichtsratsvorsitzende oder ein anderes von ihm bestimmtes Aufsichtsratsmitglied. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei der Gesellschaft mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Intermediärs, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl). Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen zudem, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung 2023 vorzuschlagen, in der Satzung der Hypoport SE eine Ermächtigung des Vorstands aufzunehmen, die auch die Abhaltung einer virtuellen Hauptversammlung im Sinne des § 118a AktG ermöglicht.

Berlin und Barsbüttel, März 2023

Hypoport SE

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport SE, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

1. IT-Risiken bei der Umsatzrealisierung

Sachverhalt

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister, dessen Bereiche sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen befassen, ermöglicht oder unterstützt durch IT-Technologie. Den von der Hypoport SE im Konzernabschluss ausgewiesenen Umsätzen liegt ein hohes Volumen an IT-basierten Transaktionen zugrunde. Aufgrund des sehr hohen zu verarbeitenden Datenvolumens sowie der hohen Komplexität der eingesetzten IT-Systeme sehen wir hier ein besonderes Risiko bezüglich der zutreffenden Realisierung und Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse.

Die Angaben der Hypoport SE zu den Umsatzerlösen sind im Abschnitt 2.17 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die bei der Umsatzrealisierung eingesetzten IT-Systeme dahingehend beurteilt, ob sie geeignet sind, die Geschäftsvorfälle unter Beachtung der Konzernregelungen zur Umsatzrealisierung ordnungsgemäß abzubilden. Unser Prüfungsansatz umfasste neben der Aufbauprüfung auch Funktionsprüfungen relevanter Kontrollen sowie Einzelfall- und analytische Prüfungshandlungen. Insbesondere haben wir bei den eingesetzten IT-Systemen, mittels derer die Rechnungsstellung durchgeführt wird, sowie deren Schnittstellen zum jeweiligen Hauptbuch die angemessene Ausgestaltung des IT-Kontrollsystems beurteilt. Zur Prüfung von dessen Funktionsfähigkeit haben wir Kontrolltests der in den Prozessen implementierten Kontrollaktivitäten durchgeführt. Bei diesen Prüfungshandlungen haben wir interne IT-Spezialisten hinzugezogen. In Stichproben haben wir uns von der korrekten Periodenabgrenzung der Umsatzerlöse überzeugt.

2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2022 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 229 Mio. (39 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Barwerte werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse einschätzen, sowie von dem verwendeten Diskontierungszinssatz. Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt. Die Angaben der Hypoport SE zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Abschnitt 4.1 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte überprüft. Zunächst haben wir die Angemessenheit des für die Werthaltigkeitstests angewendeten Bewertungsverfahrens beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt und plausibilisiert. Dazu haben wir den Planungsprozess aufgenommen, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz hin überprüft. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungzinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungzinssatzes unsere Bewertungsspezialisten hinzugezogen, die die Angemessenheit der verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämien und Betafaktoren, anhand von Marktdaten überprüft haben. Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 36 geforderten Anhangangaben einschließlich der Sensitivitätsanalysen geprüft.

Sonstige Informationen

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

- den gesondert veröffentlichten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den in Abschnitt 10 des Konzernlageberichts verwiesen wird.
- die gesondert veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 10 des Konzernlageberichts verwiesen wird.
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlußprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Hypoport_KA_2022.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach §

317 Abs. 3a HGB (IDW EPS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport SE tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht — auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen — sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Michael Golz.

Lübeck, 25. März 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Faßhauer
Wirtschaftsprüfer

gez. Golz
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der Hypoport SE

(Kurzfassung)

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

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

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport SE versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 19859 HL veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport SE angefordert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022 in TEUR	2021 in TEUR
Umsatzerlöse	7.842	7.806
Sonstige betriebliche Erträge	509	1.014
Personalaufwand	- 12.680	- 12.496
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 578	- 580
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 19.118	- 17.735
Erträge aus Beteiligungen	4.345	8.819
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	46.007	44.784
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.270	1.831
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	347	304
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	- 20.844	- 10.210
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.637	- 1.897
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.463	21.640
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1.482	- 3.801
Sonstige Steuern	- 52	- 16
Latente Steuern	- 4.115	874
Jahresüberschuss	814	18.697
Gewinnvortrag	129.734	111.027
Verrechnung Kauf eigener Aktien	50	10
Bilanzgewinn	130.598	129.734

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	74
Sachanlagen	3.665	3.778
Finanzanlagen	270.910	255.562
	274.579	259.414
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.589	65.349
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.970	1.505
Sonstige Vermögensgegenstände	3.944	1.342
Flüssige Mittel	1.008	7.148
	72.511	75.354
Rechnungsabgrenzungsposten	59	181
	347.149	334.949
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	- 188	- 192
<i>Ausgegebenes Kapital</i>	6.305	6.301
Kapitalrücklage	67.508	66.925
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	130.598	129.734
	204.418	202.967
Rückstellungen	2.183	3.315
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.233	111.884
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	209	567
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.582	10.652
Sonstige Verbindlichkeiten	663	1.818
	132.687	124.921
Passive latente Steuern	7.861	3.746
	347.149	334.949

Hypoport SE

Heidestraße 8 · 10557 Berlin

Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 - 1999

E-Mail: ir@hypoport.de · www.hypoport.de

