

# Geschäftsbericht 2021 der Hypoport SE

Berlin, 28. März 2022

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in Mio. Euro)	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020	Veränderung
Umsatz	446,3	387,7	15 %
Rohertrag	249,5	210,5	19 %
EBITDA	77,1	63,8	21 %
EBIT	47,7	36,2	32 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	19,1 %	17,2 %	11 %
Konzernergebnis nach Steuern	30,6	27,9	10 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	30,2	27,3	11 %
Ergebnis je Aktie in EUR	4,79	4,33	11 %

Vermögenslage (in Mio. Euro)	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	136,2	112,8	21 %
Langfristiges Vermögen	459,6	439,2	5 %
Eigenkapital	253,4	221,4	14 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	251,9	220,5	14 %
Eigenkapitalquote in %	42,6	40,1	6 %
Bilanzsumme	595,8	552,0	8 %

## Kennzahlen Aktie

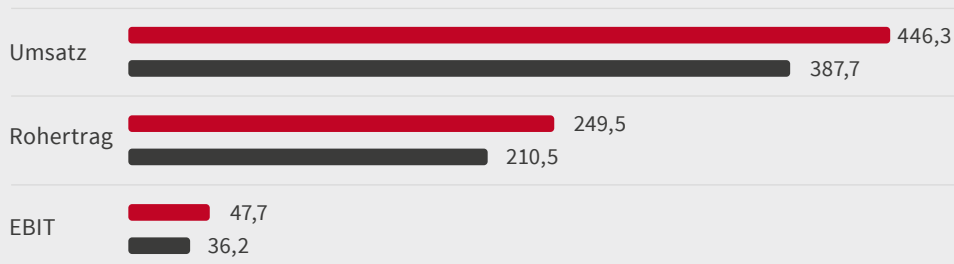
Anzahl der Aktien	31. Dezember 2021	6.493.376
Höchstkurs 2021		614,00 €
Tiefstkurs 2021		420,60 €
Marktkapitalisierung	31. Dezember 2021	3,32 Mrd. €
Handelsvolumen	Tagesdurchschnitt 2021	4,1 Mio. €

## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

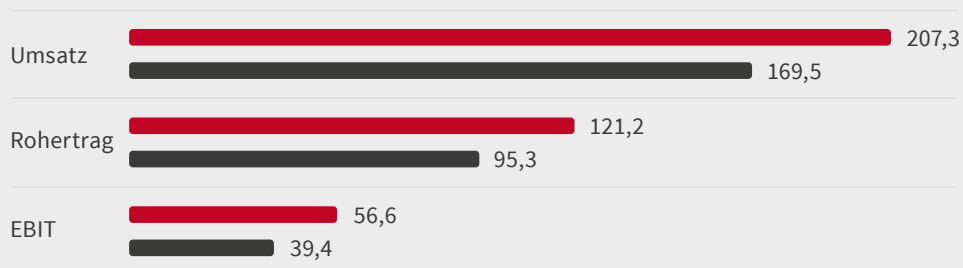
■ 2021

■ 2020

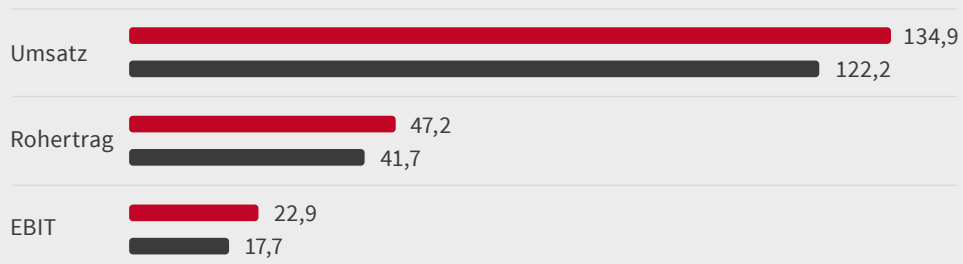
### Hypoport Gruppe



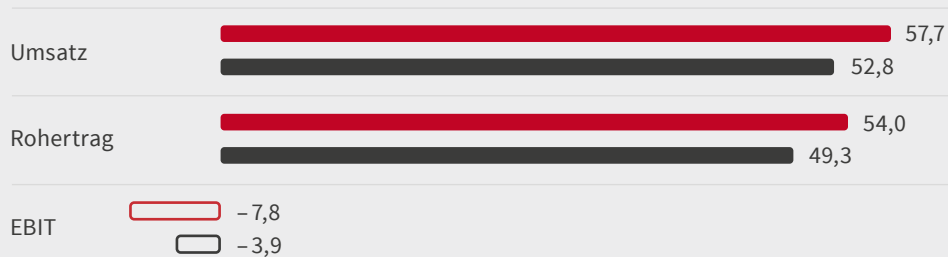
### Segment Kreditplattform



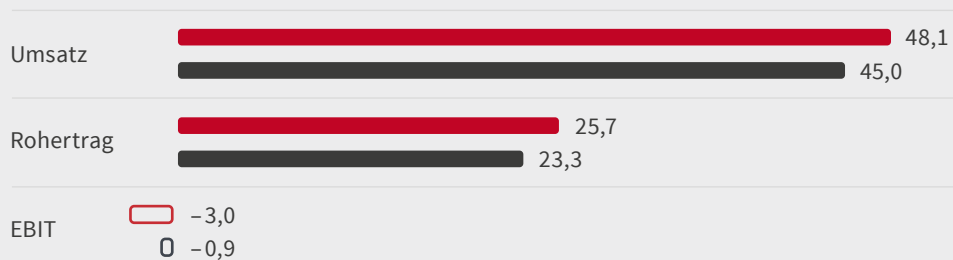
### Segment Privatkunden



### 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	44
Prognosebericht	59
Aktie und Investor Relations	64
Konzernabschluss	68
Konzernanhang	72
Bericht des Aufsichtsrats	142
Corporate Governance	148
Bestätigungsvermerk	159
Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)	170

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr 2021 zurück. Es war das zweite Jahr in Folge, welches von der Corona-Krise gekennzeichnet war. Zusätzlich gab es ein Jahrhunderthochwasser zu verarbeiten, zog sich die Staatengemeinschaft überstürzt aus Afghanistan zurück, nahm die Bedrohung der Ukraine durch Russland stetig zu und änderte sich die Zusammensetzung der Bundesregierung.

Vor diesem Hintergrund und einer nur langsamen Erholung von der schweren Rezession 2020 erzielte unsere Hypoport-Gruppe ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr 2021. Unser von allen Hypoport-Segmenten getragenes Umsatzwachstum betrug 15% und resultierte in einem Umsatz von 446 Mio. €. Diese dynamische Entwicklung resultiert aus weiteren Marktanteils-gewinnen aller Hypoport Plattformen sowie eines unerwartet starken Beratungsgeschäftes für Corporate Finance.

Gleichzeitig ist es uns gelungen auch in 2021 wieder kräftig in das zukünftige Wachstum von Hypoport zu investieren. Diese zielgerichteten Investitionen beliefen sich in 2021 auf rund 45 Mio. € und flossen in neue Plattformtechnologie, Ausbau von zusätzlichen Vertriebskapazitäten sowie die Hebung der Synergien innerhalb der Hypoport-Gruppe. Trotz dieses kräftigen Investments stieg unser EBIT um 32% auf 47,7 Mio. € an. Die Übererfüllung unserer EBIT-Prognose (40 – 45 Mio. €) resultiert insbesondere aus einem im zweiten Halbjahr besonders erfolgreichen Corporate Finance Geschäft im Segment Kreditplattform. Zudem belegt das realisierte organische EBIT-Wachstum die Skalierbarkeit unserer Plattformgeschäftsmodelle und die Agilität der gesamten Hypoport Gruppe innerhalb der weiter anhaltenden Corona Krise.

Die einzelnen Geschäftsentwicklungen, Umsatzerlöse und Ergebnisse für unsere vier operativen Hypoport-Segmente erläutere ich gern im Detail:

Das **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz Europace im Zentrum entwickelte sich ausgezeichnet. Europace steigerte sein Transaktionsvolumen gegenüber 2020 um 14% auf 102 Mrd. €. Trotz Umfeld-bedingt leichter Verzögerungen bei der Neukundengewinnung und bei Roll-out Projekten im Regionalbanksektor, waren die Wachstumstreiber erneut die Teilmarktplätze GENOPACE (+55%) und FINMAS (+26%).

Ergänzt wurden die Umsätze der Plattformen durch eine ebenfalls erfolgreiche Entwicklung der vertriebsunterstützenden Maklerpools und des white-label Ratenkreditgeschäfts. Insbesondere die herausragende Entwicklung der Corporate Finance Beratung REM CAPITAL im zweiten Halbjahr durch die verbesserten Förderrichtlinien der KfW bewirkten, dass die Umsätze im Segment mit +22% bei 207 Mio. € deutlich oberhalb der Erwartung lagen.

Das EBIT des Segments erhöhte sich trotz anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen in den Vertriebsausbau gerade bei den Regionalbanken, die IT-Entwicklung neuer Marktplatzfunktionen, einer stärkeren Vernetzung mit dem Segment Immobilienplattform sowie den Aufbau der Corporate Finance-Plattform fundingport überproportional um 44% auf 57 Mio. €.

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein gewann durch die Nutzung von Europace weitere Marktanteile und erhöhte sein Vertriebsvolumen in 2021 um 9 % gegenüber einem extrem starken, weil wettbewerbsvorteilhaften Vorjahr auf 9,9 Mrd. €. Die Umsätze im Segment Privatkunden betrugen 135 Mio. €, ein Plus von 10 %. Das EBIT des Segments stieg überproportional um 29 % auf 23 Mio. €.

Das **Segment Immobilienplattform** stellte seit 2020 in Relation zu seinem Umsatz das größte Investitionsfeld der Hypoport Gruppe dar. 2021 haben wir massiv in die Transformation der erworbenen Unternehmen und Plattform für Wohnen investiert und sind, trotz der Umfeldbedingungen, deutlich vorangekommen. Sowohl für den Wohneigentumsmarkt als auch für die vermietende Wohnungswirtschaft arbeiten wir an ganzheitlichen, digitalen Prozessen zwischen unseren Plattformen und Angeboten.

Insgesamt stieg der Segmentumsatz der Immobilienplattform um 9 % auf 58 Mio. €. Das EBIT reduzierte sich aufgrund der hohen Zukunftsinvestitionen und dem geplanten Wegfall des Einzelprojektgeschäfts deutlich auf –8 Mio. €. Unsere Plattform für Wohnen wird auch in 2022 der Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe sein und bleibt ein langfristig sehr aussichtsreiches Wachstumssegment.

Im **Segment Versicherungsplattform** konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das auf die vollintegrierte Plattform SMART INSUR migrierte Prämienvolumen um 25 % auf 3,3 Mrd.€ gesteigert werden. Zugleich bleibt die Geschwindigkeit der Kundengewinnung bedingt durch die Kontaktbeschränkungen innerhalb der Corona-Krise insgesamt jedoch deutlich unter unserer Erwartungen. Insgesamt ergab sich somit 2021 lediglich ein leichter Anstieg der Umsätze um 7 % auf 48 Mio. €. Auch aus diesem Grund wurde zum Jahreswechsel 2021/2022 ein Prozess zur verbesserten strategischen Ausrichtung durch Trennung in die drei Bereiche (Privatversicherung, Industrieversicherung, betriebliche Altersvorsorge) aufgesetzt. Das EBIT sank aufgrund des nur leicht gestiegenen Umsatzes und der weiterhin hohen Investitionen in die Plattform SMART INSUR auf –3 Mio. €.

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

die letzten zwei Jahre in der Corona-Krise haben uns alle vor Herausforderungen gestellt; gesundheitlich, wirtschaftlich und emotional. Hypoport hat während der Krise gezeigt, dass es aufgrund seiner Unternehmenskultur, seiner Geschäftsmodelle und seiner Märkte eine stabile Plattform für Wachstum von Menschen und Unternehmen trotz solcher negativen Großereignisse darstellt.

Das kriegerische Verhalten Russlands wird nun zumindest das Jahr 2022 prägen und Unsicherheit in viele Bereiche unseres Lebens bringen. Auch dies wird Hypoport nicht davon abbringen, durch die Digitalisierung von drei zentralen Wirtschaftsbereichen weiter dynamisch zu wachsen und unseren Beitrag für eine effiziente, offene und robuste Volkswirtschaft zu leisten.

Für 2022 haben wir uns erneut viel vorgenommen: Die Integration aller Hypoport-Plattformen im Wohneigentumsmarkt mit dem strategischen Ziel einen digitalen Gesamtprozess für Verkäufer und Käufer zu schaffen. Innovative Projekte wie Europace OneClick, eine Revolutionierung der Kreditvergabe durch schnellere Kreditzusage, oder GENOFLEX, die Ratenkredit-Plattform für den genossenschaftlichen Bankensektor, weiter voranzutreiben. Und den Validierungsprozess für das Industrieversicherungsgeschäft sowie die Etablierung der Corporate Finance Plattform fundingport zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Unter Berücksichtigung dieser Wachstumsinvestitionen lautete unser Prognose für 2022: Konzernumsatz zwischen 500 und 540 Mio. € und EBIT zwischen 51 und 58 Mio. €.

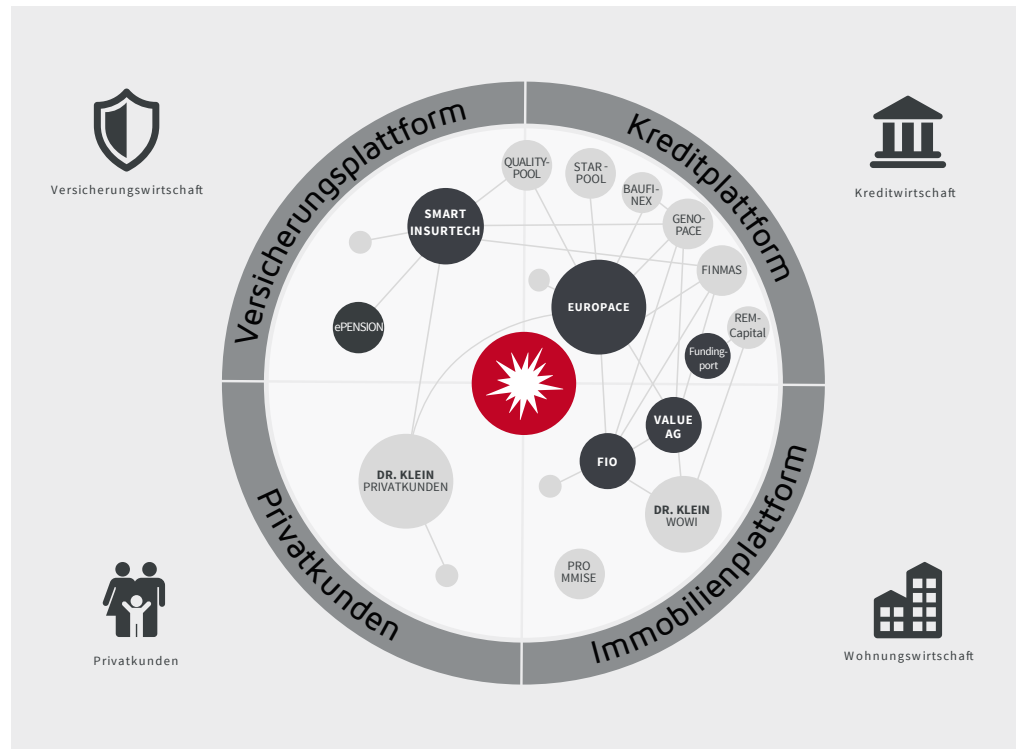
Ich wünsche Ihnen/Euch eine angenehme Lektüre des Berichts bei bester Gesundheit und in Frieden,



Ronald Slabke

Vorsitzender des Vorstands





# Konzernlagebericht

# Wirtschaftsbericht

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

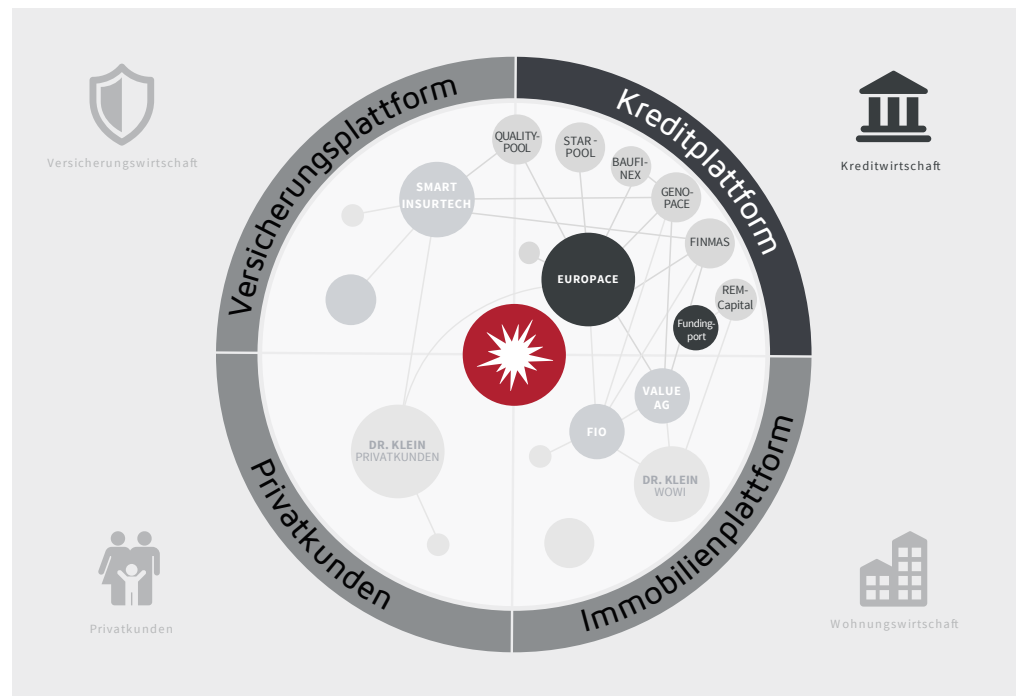
### Geschäftsmodell und Strategie

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 mit Sitz in Lübeck. Ab 2021 konzentriert sich die Hypoport SE auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding. Die Aufgaben der Shared Services für die Unternehmen des Hypoport Netzwerkes wurden in eine eigenständige Tochtergesellschaft (Hypoport hub SE) überführt. Ziel der Strategie- und Managementholding Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerkes aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Vierjahresplan. Die Gesamterlöse (Umsatz) und das Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen vier Segmenten die wesentlichen Kennzahlen im Hypoport-Konzern dar. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding ist seit 2021 das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält, die einzige Steuerungsgröße der Hypoport SE. Die bis 2020 noch existierende Steuerungsgröße Umsatz ist aufgrund der Entwicklung der Einzelgesellschaft Hypoport SE zu der Beteiligungsgesellschaft der Hypoport-Gruppe ohne eigene nennenswerte operative Tätigkeit nicht länger sinnvoll.

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

## Segment Kreditplattform



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

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

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

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

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

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der DSL Bank, einer Niederlassung der Deutschen Bank AG – stellt eng mit unserem Partner verbundenen Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

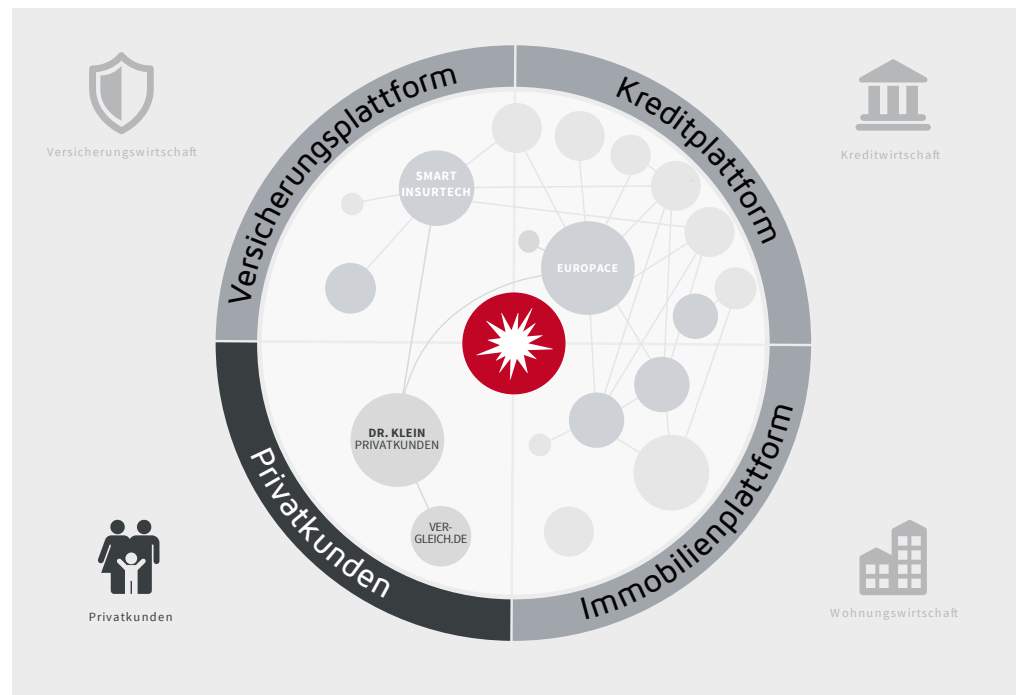
Die BAUFINEX GmbH, ein gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

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

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

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

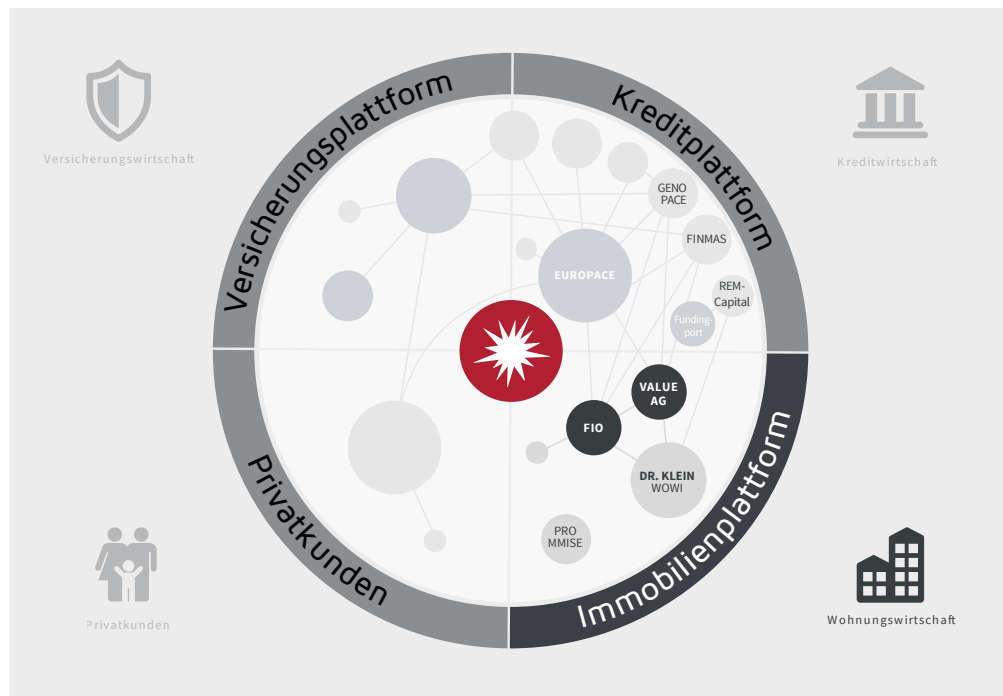
## Segment Privatkunden



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

Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinetools, am Telefon und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Konzernplattformen Europace und Smart INSUR jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von 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 immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

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

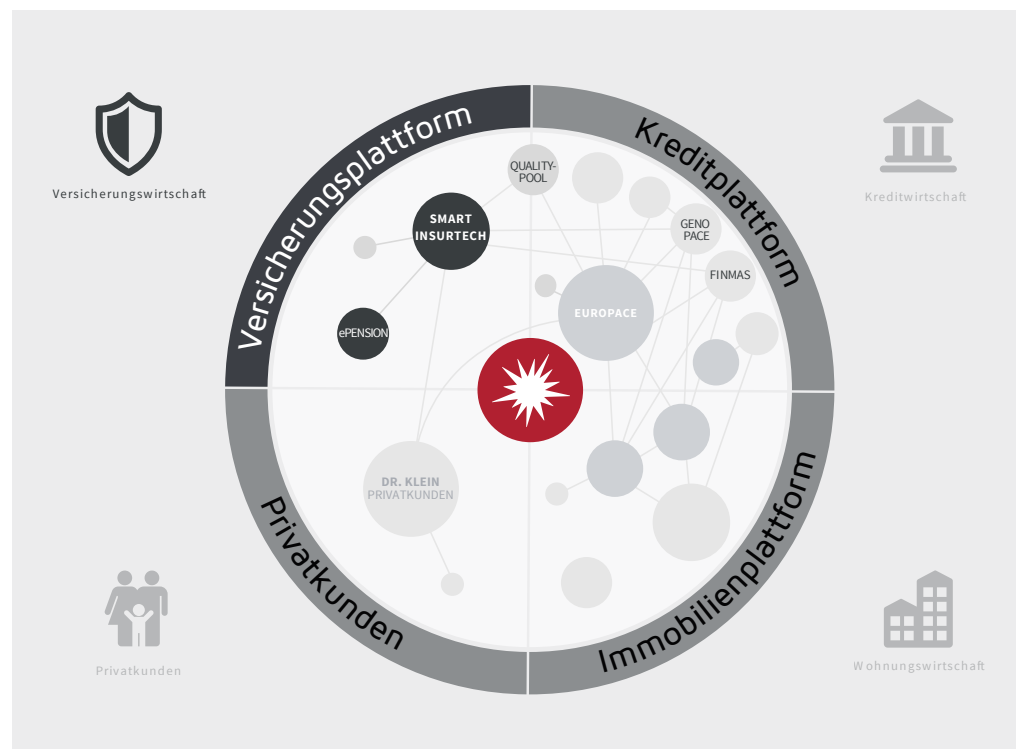
Die Value AG übernimmt deutschlandweit für die Kredit- und Immobilienwirtschaft Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der Europace Plattform entsteht somit ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von Wohnimmobilien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

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

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

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

### Segment Versicherungsplattform



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

Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Ab 2022 wird die vollständig erworbene AmexPool AG zum weiteren Wachstum von Qualitypool beitragen (vgl. Angaben zum Nachtragsbericht).

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

### **Segment Holding**

Die nicht-operativen Tätigkeiten innerhalb der Hypoport-Gruppe werden im Segment Holding zusammengefasst und separat ausgewiesen. Das Segment umfasste in 2021 im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Muttergesellschaft Hypoport SE als Strategie- und Managementholding. Zusätzlich gehört die Hypoport hub SE, in welche ab 2021 die Shared Services der Hypoport-Gruppe gebündelt wurden, zu diesem Segment.

## **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt („BIP“) und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) in den vergangenen Jahren einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft gehabt.

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

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

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



## Branchenverlauf

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

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

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

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

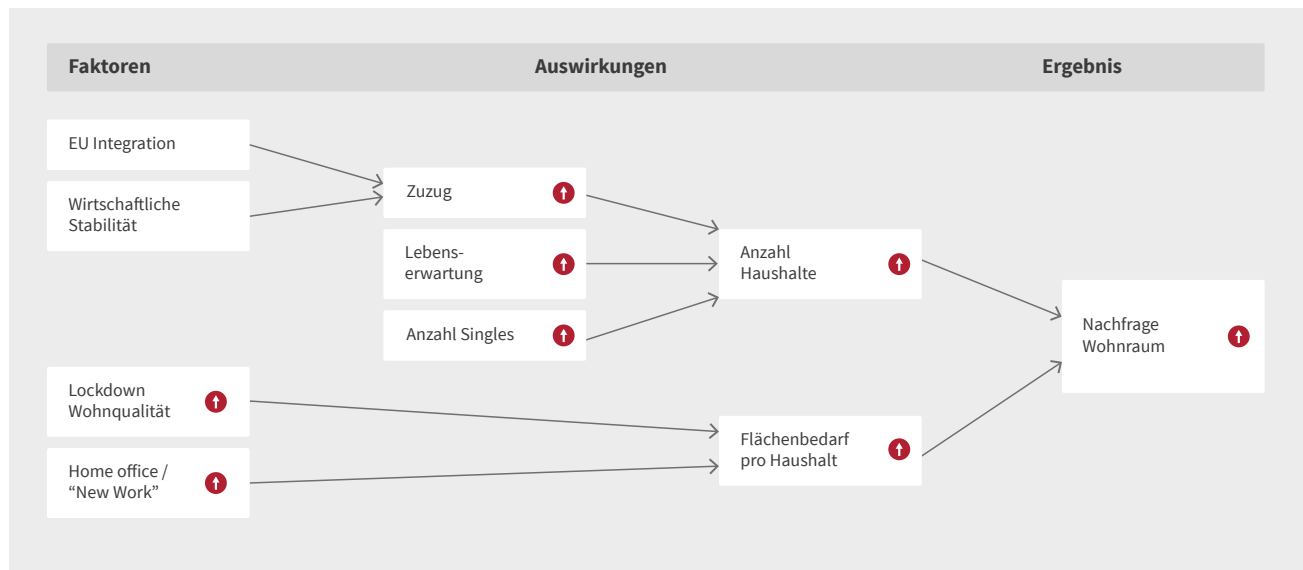
### Wohnungsmarkt in Deutschland

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

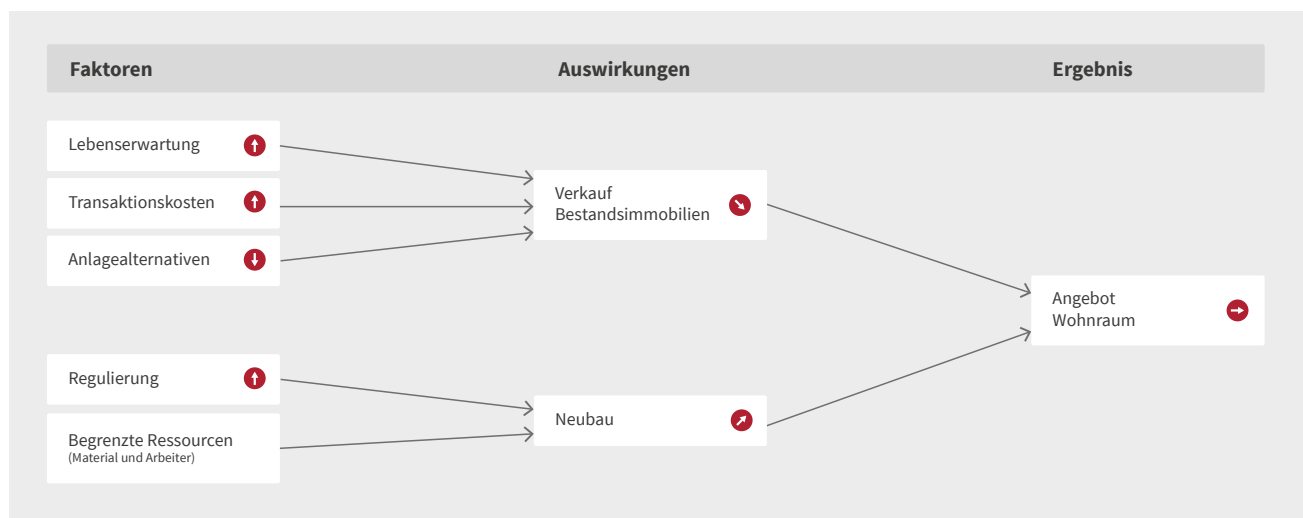
1. die Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. eine höhere Lebenserwartung,
3. steigende Anzahl von Single-Haushalten
4. dem höheren Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit sowie
5. der Wunsch nach Unabhängigkeit vom immer schwächeren Mietmarkt

Die vier erstgenannten Langfristfaktoren bewirken eine seit Jahren steigende Nachfrage von Verbrauchern nach Wohnraum in Deutschland. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur mäßigen Neubautätigkeit. Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der – je nach Experteneinschätzung – besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Der Nachfrageüberhang trifft auf einen engen und stark regulierten Mietmarkt und führt in der Konsequenz zu steigenden Immobilienpreisen, zu einem steigenden Wohnungstransaktionsvolumen (vgl. folgenden Textabschnitt „Wohnungstransaktionsvolumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“ auf Seite 13).

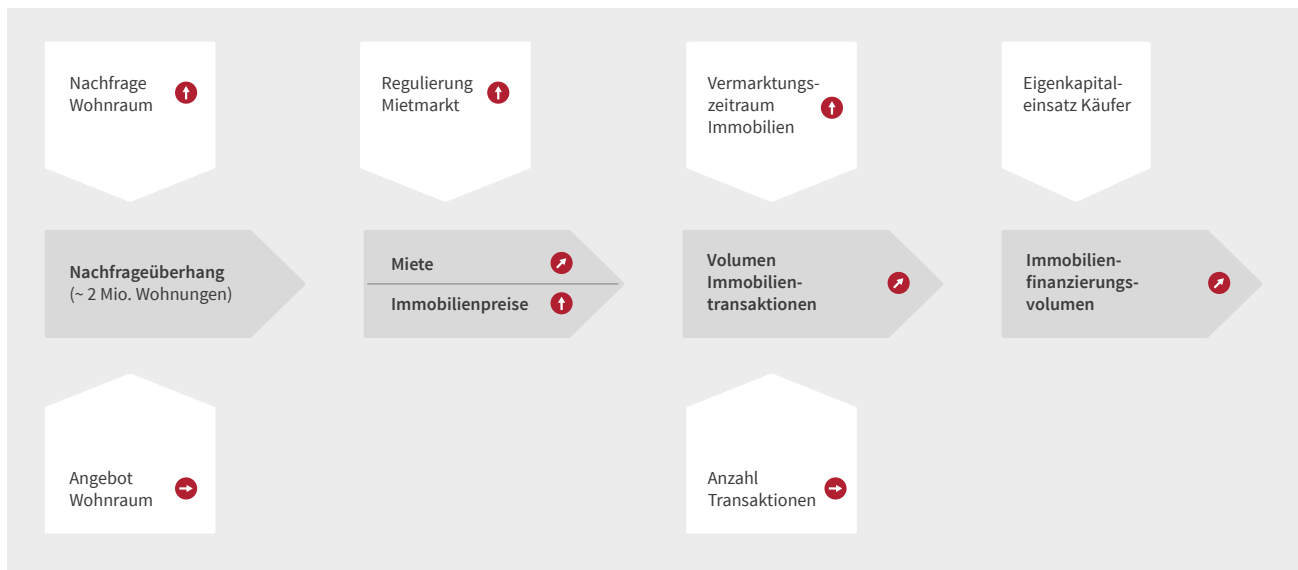
Faktoren für die **Nachfrageentwicklung** im deutschen Immobilienmarkt:



Faktoren für die **Angebotsentwicklung** im deutschen Immobilienmarkt:



### Faktoren für das Volumen Immobilienfinanzierung in Deutschland:



### Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld Segment Immobilienplattform)

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

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

### **Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien (Marktumfeld Segmente Kreditplattform und Privatkunden)**

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

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

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

Beim zweiten Faktor kommt es seit Jahren zu einer systematischen Ausweitung der europäischen und nationalen Regulierung des Finanzdienstleistungsmarkts in Deutschland, oft mit dem Ziel des Verbraucherschutzes. Insbesondere Banken und Versicherungen werden veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden. Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktdynamik. Im Jahr 2021 gab es keine wesentlichen zusätzlichen regulatorischen Eingriffe.

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienwerb von Verbrauchern eher eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die besser passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen. Zudem kann man davon ausgehen, dass die langfristige Zinsentwicklung und die Höhe von Immobilienpreisen in einer balancierenden Wechselwirkung stehen.

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

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

### **Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)**

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

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

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

## **Geschäftsverlauf**

Die Hypoport-Gruppe ist, wie in allen Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 weiter gewachsen. Der Umsatz konnte hierbei erneut prozentual zweistellig gesteigert werden. So belief sich der Konzernumsatz auf 446,3 Mio. € nach 387,7 Mio. € im Vorjahr; ein Plus von 15 %. Die Umsatzsteigerungen sind dabei nahezu vollständig organisch und das erreichte Umsatzniveau lag damit am oberen Ende der prognostizierten Spanne von 430 und 450 Mio. €.

Der Rohertrag der Hypoport-Gruppe erhöhte sich leicht überproportional zum Umsatz um 19 % von 210,5 Mio. € auf 249,5 Mio. €. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Hypoport-Konzerns wuchs in Folge der guten Umsatzentwicklung trotz gleichzeitig hohen Investitionen in Zukunftsprojekte um 32 % von 36,2 Mio. € auf 47,7 Mio. €. Das prognostizierte EBIT zwischen 40 und 45 Mio. € wurde damit übererfüllt. Grund hierfür war unter anderem ein im zweiten Halbjahr besonders erfolgreiches Corporate Finance Geschäft im Segment Kreditplattform. Das realisierte organische EBIT-Wachstum belegt zudem die Skalierbarkeit unserer Plattformgeschäftsmodelle und die Agilität der gesamten Hypoport Gruppe innerhalb der Corona Krise.

Für die Erläuterungen zu der Entwicklung der einzelnen Segmente siehe die untenstehenden Textabschnitte.

### **Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten**

Anfang März 2020 wurden 49,997% der Anteile 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 ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich Gewerbeversicherung. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

Anfang März 2020 wurden 49% und im August 2020 weitere 2% der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Das Unternehmen betreibt eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte und verfügt mit der 100%igen Tochter E & P Pensionsmanagement GmbH über eine Vertriebsgesellschaft für betriebliche Altersvorsorgeprodukte. Die Geschäftstätigkeiten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

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 erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um rund 14% von 89,6 Mrd. Euro auf 102,2 Mrd. Euro. Die Gewinnung weiterer Marktanteile in allen drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit hielt hierbei weiter an. In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung wurde das Transaktionsvolumen um 17% auf 84,9 Mrd. Euro (2020: 72,7 Mrd. Euro) gesteigert. Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen blieb in einem rückläufigen Gesamtmarkt bei 13,2 Mrd. Euro nahezu stabil (2020: 13,4 Mrd. Euro). Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit stieg von 3,5 Mrd. Euro auf 4,1 Mrd. Euro in einem rückläufigen Gesamtmarkt deutlich um 17% an.

FINMAS, der Teilmarktplatz für Institute der Sparkassen-Finanzgruppe, erhöhte sein Transaktionsvolumen in 2021 um 26% auf 10,5 Mrd. Euro. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein Volumen von 12,6 Mrd. Euro und erreichten somit sogar eine Steigerung von 55%. Neben diesen beiden Institutsgruppen hat sich das Volumen der ungebundenen Finanzierungsvertriebe und das der privaten Banken mit knapp 10% und knapp 15%-Anstieg ebenfalls deutlich stärker als das Marktumfeld entwickelt.

Ergänzt wurden die Umsätze der Plattformen durch eine ebenfalls dynamische Entwicklung des Maklerpool Qualitypool sowie einer guten Entwicklung von Starpool und des white-label Ratenkreditgeschäfts. Insbesondere die herausragende Entwicklung der Corporate Finance Beratung REM CAPITAL ist im Segment hervorzuheben. Die Geschäftsentwicklung von REM CAPITAL war im zweiten Halbjahr durch die verbesserten Förderrichtlinien der KfW positiv beeinflusst, sodass die Umsätze deutlich oberhalb der Erwartung lagen.

### **Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Kreditplattform)**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform um 22 % auf 207,3 Mio. € (2020: 169,5 Mio. €) deutlich gesteigert. Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells nahezu ausschließlich für die beiden Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergab sich eine leicht überproportionale Rohertragssteigerung um 27 % auf 121,2 Mio. € (2020: 95,3 Mio. €). Diese Steigerung führte zu einem Anstieg des Gewinns vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 44 % auf 56,6 Mio. € (2020: 39,4 Mio. €). Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2021 klar erfüllt. Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Kreditplattform zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge. Diese stieg gegenüber 2020 trotz anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen in den Vertriebsausbau gerade bei den Regionalbanken, die IT-Entwicklung neuer Marktplatzfunktionen, einer stärkeren Vernetzung mit dem Segment Immobilienplattform sowie den Aufbau der Corporate Finance-Plattform fundingport von 41 % auf 47 %.

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	102,2	89,6	 14 %
davon Immobilienfinanzierung	84,9	72,7	 17 %
davon Bausparen	13,2	13,4	 -1 %
davon Ratenkredit	4,1	3,5	 17 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	207,3	169,5	 22 %
Rohertrag	121,2	95,3	 27 %
EBIT	56,6	39,4	 44 %

### **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 zu Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukten direkt an Verbraucher richten (B2C Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an über 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. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum nicht vorrangig durch die Eröffnung neuer Standorte bestimmt.

Maßgeblich für das weitere Wachstum ist die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater <sup>III</sup> in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 31.12.2021 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 8 % von 578 auf 622 gesteigert werden.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) im Geschäftsjahr 2021 belief sich auf rund 9,9 Mrd. € (2020: 9,2 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Anstieg um 9 %. Der sehr deutliche Wettbewerbsvorteil des ersten Corona-Jahres 2020 aufgrund von Video-gestützter Beratung im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre („Lockdown“) nahm zwar leicht ab, jedoch bewirkte die seit Jahren steigende Nachfrage der Verbraucher nach produktanbieterunabhängiger Finanzierungsberatung durch einen freien Berater auch in 2021 wieder ein erfolgreiches Jahr für Dr. Klein. Folglich stieg der Marktanteil in einem nur um 4 % gestiegenem Gesamtmarkt weiter an.






#### **Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Privatkunden)**

Der Umsatz im Segment Privatkunden betrug im Geschäftsjahr 2021 134,9 Mio. €, was einen Anstieg um 10 % (2020: 122,2 Mio. €) entspricht. Von den Umsatzerlösen des Segments werden Provisionszahlungen an Vertriebspartner (insbesondere Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte abgezogen. Der sich hieraus ergebende Rohertrag erhöhte sich um 13 % auf 47,2 Mio. € (2020: 41,7 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden stieg um 29 % von 17,7 Mio. € auf 22,9 Mio. € deutlich an. Grund für den überproportionalen Anstieg des EBIT waren die bereits in 2018 und 2019 getätigten Investitionen für eine bessere vertragliche Anbindung einer großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner und Investitionen in Prozessdigitalisierung sowie der Aufbau weiterer Personalkapazitäten. Damit wurde die Prognose des Segments einer deutlichen Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2021 erfüllt.

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



Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Roh-  
ertrag bezogenen EBIT-Marge, welche gegenüber dem Vorjahreswert von 42 % auf 49 % anstieg  
und sich damit über dem langfristigen Niveau von 35 – 40 % befindet.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	9,94	9,16	 9 %
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte*	622	578	 8 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	134,9	122,2	 10 %
Rohertrag	47,2	41,7	 13 %
EBIT	22,9	17,7	 29 %

\* 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 unter-  
einander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungs-  
plattform (FIO Systems AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG),  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirt-  
schaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO Systems AG und Hypoport B.V.  
mit dem Produkt PROMMiSe).

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus in 2021 auf der Neukundengewinnung und  
dem Ausbau des Plattformangebots. In einem Corona-bedingt schwierigen Marktumfeld zur  
Neukundengewinnung konnte die Kundenanzahl dabei um 3 % auf 434 gesteigert werden.  
Insbesondere die Marktdurchdringung der Vermarktungsplattform von FIO im genossenschaft-  
lichen Bankensektor weist aufgrund der hohen Anzahl der knapp 800 Genossenschaftsbanken  
noch großes Potenzial für Neukunden auf. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermark-  
teten Immobilien betrug in 2021 rund 16,6 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahresvolumen  
einer Steigerung von 13 % entspricht. Der deutliche Anstieg trotz der verhaltenen Neukunden-  
gewinnung und längerer Vermarktungszeiträume ergab sich durch die deutlichen Kaufpreis-  
steigerungen der Einzelobjekte.

Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner um 21 % auf 511 erhöht. Auch der Wert der bewerteten Immobilien stieg um 21 % auf 30,1 Mrd. € deutlich an.









Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im Geschäftsjahr 2021 ein Vermittlungsvolumen von 2,1 Mrd. € auf, was gegenüber dem Vorjahr einem deutlichen Anstieg von 17 % entspricht. Das Marktumfeld (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) hellte sich dabei kurzfristig aufgrund der etwas höheren Zinsvolatilität leicht auf, bleibt aber aufgrund der politisch motivierten Diskussion über Mietsteigerungen, welche zu Investitionszurückhaltung innerhalb der Wohnungswirtschaft führte, mittelfristig schwierig. Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnte die Verwaltungsplattform weitere Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnen. Zum Jahresende 2021 wurden bereits über 100.000 Wohnungen über die Plattform verwaltet.

#### **Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Immobilienplattform)**

Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen beliefen sich auf 19,8 Mio. € (2020: 19,1 Mio. €). Der nur leichte Anstieg im Vorjahresvergleich ergab sich auch durch den geplanten Verzicht auf das Einzelprojektgeschäft ab Q2 2020 zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen um 15 % an und beliefen sich auf 24,0 Mio. € (2020: 20,8 Mio. €). Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform stieg proportional zum Transaktionsvolumen um 8 % auf 13,9 Mio. € (2020: 12,9 Mio. €).

Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze damit auf 57,7 Mio. € und stiegen um 9 % (2020: 52,8 Mio. €). Der Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr war hierbei noch leicht durch den strategisch beabsichtigten Wegfalls von Projektgeschäft ab Q2 2020 gebremst. Seit 2020 besitzt das Projektgeschäft keine Relevanz mehr für das Segment Immobilienplattform. Der Rohertrag des Segmentes stieg proportional zum Umsatz um 10 % auf 54,0 Mio. € nach 49,3 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Segment Immobilienplattform war ein Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2021. Das EBIT des Segments sank daher, bedingt durch die Ausweitung der Zukunftsinvestitionen von –3,9 Mio. Euro auf –7,8 Mio. €. Damit wurde die Prognose des Segments hinsichtlich eines deutlichen Umsatzanstieges und des deutlichen EBIT Rückgangs erfüllt.

Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche gegenüber dem Vorjahreswert von 42 % auf 49 % anstieg und sich damit über dem langfristigen Niveau von 35 – 40 % befindet.

<b>Kennzahlen Immobilienplattform</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mrd. €)	2,08	1,77	 17 %
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform (Mrd. €)	30,08	24,80	 21 %
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform (Mrd. €)	16,60	14,74	 13 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	57,7	52,8	 9 %
davon Finanzierungsplattform	13,9	12,9	 8 %
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	19,8	19,1	 4 %
davon Bewertungsplattform	24,0	20,8	 15 %
Rohertrag	54,0	49,3	 10 %
EBIT	- 7,8	- 3,9	

### **Segment Versicherungsplattform**





Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür existiert die vollintegrierte Plattform SMART INSUR zum Vertrieb und für die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellt der Versicherungsbereich der Qualitypool GmbH kleineren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Zum Beginn des Jahres 2020 beteiligte sich die Hypoport Gruppe zudem an der AMEXPool AG, einem auf Gewerbeversicherung spezialisiertem Versicherungspool und erwarb im Laufe des Jahres eine Mehrheit an der ePension GmbH & Co. KG, einer digitalen Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte.

In 2021 konnte durch eine deutlich verbesserte Datenqualität die Migration aus lokalen Systemen auf die Plattform SMART INSUR erstmalig berichtet werden. Hiernach stieg das migrierte Volumen um 25 % auf 3,4 Mrd. Euro an. Zudem führte die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform auch 2021 zu zunehmender Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Finanzvertriebe und Maklerpools. Die Geschwindigkeit der Kundengewinnung blieb bedingt durch die Kontaktbeschränkungen innerhalb der Corona-Krise aber insgesamt deutlich unterhalb der Erwartungen. Auch aus diesem Grund wurde zum Jahreswechsel 2021/2022 ein Prozess zur verbesserten strategischen Ausrichtung durch Trennung in die drei Bereiche (Privatversicherung, Industrieversicherung, betriebliche Altersvorsorge) aufgesetzt.

#### Umsatz- und Ertragsentwicklung (Segment Versicherungsplattform)

Durch Reduktion von Projektgeschäften, Fokussierung auf den Ausbau der Plattform sowie das schwierige Umfeld zur Neukundengewinnung ergab sich 2021 lediglich ein leichter Anstieg der Umsätze um 7 % auf 48,1 Mio. € (2020: 45,0 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 10 % auf 25,7 Mio. € (2020: 23,3 Mio. €). Das EBIT lag aufgrund des nur leicht gestiegenen Umsatzes und der weiterhin hohen Investitionen in die Plattform SMART INSUR mit –3,0 Mio. € unter dem Ergebnis von –0,9 Mio. € im Vorjahr.

Damit wurde die Prognose des Segments einer Umsatzsteigerung und einer leichten Ergebnisverschlechterung erfüllt.

Kennzahlen Versicherungsplattform	2021	2020	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	3,45	2,75	 25 %
Validierungsquote (in %)	23,1	14,1	 64 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	48,1	45,0	 7 %
Rohertrag	25,8	23,3	 10 %
EBIT	–3,0	–0,9	

## 2. Ertragslage

<b>Ertragslage</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Umsatzerlöse	446.346	387.729	58.617
Provisionen und Leadkosten	-196.863	-177.204	-19.659
<b>Rohertrag</b>	<b>249.483</b>	<b>210.525</b>	<b>38.958</b>
Aktiviertete Eigenleistungen	23.620	20.784	2.836
Sonstige Erträge	5.636	6.614	-978
Personalaufwand	-155.464	-133.877	-21.587
Sonstige Aufwendungen	-46.064	-40.475	-5.589
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-115	276	-391
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>77.096</b>	<b>63.847</b>	<b>13.249</b>
Abschreibungen	-29.420	-27.611	-1.809
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>47.676</b>	<b>36.236</b>	<b>11.440</b>
Finanzergebnis	-3.422	-2.839	-583
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>44.254</b>	<b>33.397</b>	<b>10.857</b>
Laufende Ertragsteuern	-9.269	-8.920	-349
Latente Steuern	-4.408	3.384	-7.792
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30.577</b>	<b>27.861</b>	<b>2.716</b>

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um 15 % auf 446,3 Mio. € (2020: 387,7 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 19 % höherer Rohertrag von 249,5 Mio. € (2020: 210,5 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Plattformen. Der Anstieg zeigt deutlich die Ausweitung der Investitionstätigkeit in der Unternehmensgruppe. Im Berichtsjahr wurden 52 % (2020: 55 %) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Die sonstigen Erträge sanken durch bessere Abgrenzung periodenfremder Erträge. Die beiden wesentlichen Positionen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2,4 Mio. € gegenüber 2,2 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter (1,6 Mio. € gegenüber 1,4 Mio. €) blieben nahezu unverändert.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des 10%igen Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 2.049 auf 2.251 Mitarbeiter sowie Gehaltserhöhungen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen gestiegene Verwaltungsaufwendungen (23,2 Mio. € gegenüber 18,8 Mio. €) im Zuge der Geschäftsausweitung, gesunkene Betriebsaufwendungen (10,3 Mio. € gegenüber 11,3 Mio. €) durch geringere Nutzung der Büroflächen, geringere Vertriebsaufwendungen (5,1 Mio. € gegenüber 5,8 Mio. €) durch gesunkene Reisekosten im Zuge der Corona-Pandemie.

Das EBITDA stieg bedingt durch die gute Umsatzentwicklung und den unterproportionalen Anstieg der Provisionen und Leadkosten sowie sonstiger Aufwendungen deutlich um 21 % auf 77,1 Mio. € (2020: 63,8 Mio. €).

Die Abschreibungen stiegen im Zuge der Geschäftsausweitung auf 29,4 Mio. € (2020: 27,6 Mio. €) an. Im Wesentlichen entfallen sie mit 11,2 Mio. € (2020: 8,9 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten und 9,8 Mio. € (2020: 9,9 Mio. €) auf Miet-Nutzungsrechte.

Das EBIT stieg um 32 % auf 47,7 Mio. € (2020: 36,2 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. € (2020: 1,8 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 113,6 Mio. € (2020: 109,0 Mio. €) resultieren. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Hypoport-Gruppe sind somit 2021 erneut gefallen.

Das um 33 % auf 44,3 Mio. € (2020: 33,4 Mio. €) gestiegene EBT führte bei weniger genutzten steuerlichen Verlustvorträgen zu einem um 10 % auf 30,6 Mio. € (2020: 27,9 Mio. €) gestiegenen Konzernergebnis.

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2021 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.

## Vermögenslage

<b>Vermögen</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>		<b>Veränderung in TEUR</b>
	<b>in TEUR</b>	<b>%</b>	<b>in TEUR</b>	<b>%</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	322.891	54,1	306.423	55,5	16.468
Sachanlagen	101.892	17,1	97.655	17,7	4.237
Finanzielle Vermögenswerte	15.611	2,6	398	0,1	15.213
At- Equity- Beteiligungen	779	0,1	15.413	2,8	-14.634
Kundenforderungen	5.738	1,0	5.782	1,0	-44
Sonstige Vermögenswerte	345	0,1	365	0,1	-20
Latente Steueransprüche	12.345	2,1	13.181	2,4	-836
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>459.601</b>	<b>77,1</b>	<b>439.217</b>	<b>79,6</b>	<b>20.384</b>
Vorräte	1.498	0,3	1.509	0,3	-11
Kundenforderungen	77.877	13,1	70.232	12,7	7.645
Sonstige Vermögenswerte	6.200	1,0	6.346	1,1	-146
Ertragsteuererstattungsansprüche	1.671	0,3	1.230	0,2	441
Flüssige Mittel	48.922	8,2	33.513	6,1	15.409
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>136.168</b>	<b>22,9</b>	<b>112.830</b>	<b>20,4</b>	<b>23.338</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>595.769</b>	<b>100,0</b>	<b>552.047</b>	<b>100,0</b>	<b>43.722</b>

## Kapital

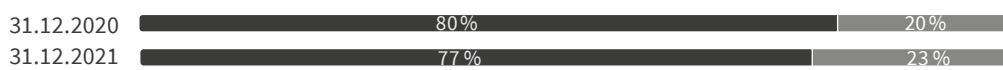
Gezeichnetes Kapital	6.493	1,1	6.493	1,2	0
Eigene Anteile	-193	0,0	-194	0,0	1
Rücklagen	245.482	41,2	214.157	38,8	31.325
	251.782	42,3	220.456	39,9	31.326
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.650	0,3	936	0,2	714
<b>Eigenkapital</b>	<b>253.432</b>	<b>42,6</b>	<b>221.392</b>	<b>40,1</b>	<b>32.040</b>
Bankverbindlichkeiten*)	97.538	16,4	94.967	17,2	2.571
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	75.589	12,7	72.557	13,1	3.032
Rückstellungen	88	0,0	34	0,0	54
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	32.078	5,4	43.029	7,8	-10.951
Latente Steuerschulden	21.632	3,6	17.614	3,2	4.018
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>226.925</b>	<b>38,1</b>	<b>228.201</b>	<b>41,3</b>	<b>-1.276</b>
Rückstellungen	528	0,1	706	0,1	-178
Bankverbindlichkeiten*)	16.106	2,7	14.016	2,5	2.090
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	8.180	1,4	8.123	1,5	57
Lieferantenschulden	50.725	8,4	47.896	8,7	2.829
Ertragssteuerschulden	951	0,2	3.145	0,6	-2.194
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38.922	6,5	28.568	5,2	10.354
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>115.412</b>	<b>19,3</b>	<b>102.454</b>	<b>18,6</b>	<b>12.958</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>595.769</b>	<b>100,0</b>	<b>552.047</b>	<b>100,0</b>	<b>43.722</b>

\*) Die Vorjahreszahlen wurden in der Position Finanzverbindlichkeiten aufgeführt, siehe Anhang zum IFRS-Konzernabschluss 2.1  
"Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 595,8 Mio. € und liegt damit 8 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2020 (552,0 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 459,6 Mio. € (31.12.2020: 439,2 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 222,4 Mio. € (31.12.2020: 222,0 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 78,3 Mio. € (31.12.2020: 62,2 Mio. €). Die Erhöhung des Geschäfts- oder Firmenwertes resultiert aus der Erstkonsolidierungen der GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG. Der Anstieg der Sachanlagen um 4,2 Mio. € auf 101,9 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 3,7 Mio. € den Neubau eines Bürogebäudes in Sofia, Bulgarien.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich durch die Geschäftsausweitung auf 136,2 Mio. € (2020: 112,8 Mio. €) erhöht und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegenüber Kunden und liquide Mittel.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich um 14,2 % bzw. 31,3 Mio. € auf 251,8 Mio. € hauptsächlich durch das positive Konzernergebnis mit 30,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 39,9 % auf 42,3 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 226,9 Mio. € resultiert nach der Auszahlung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus Besserungsscheinen aus um 11,0 Mio. € geringeren sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 32,1 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die latenten Steuerschulden mit einem Anstieg von 4,0 Mio. €, die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit einem Anstieg von 2,6 Mio. € und die langfristigen Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit einem Anstieg von 3,0 Mio. €.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen betrifft im Wesentlichen den Abschluss neuer Mietverträge für Büroräumlichkeiten, welche nach Anwendung der IFRS 16 Regelungen bilanziert werden müssen.



Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen mit 15,7 Mio. € (31.12.2020: 10,2 Mio. €), Tantiemeverpflichtungen mit 6,6 Mio. € (31.12.2020: 5,5 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 5,4 Mio. € (31.12.2020: 4,6 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt 113,6 Mio. € (31.12.2020: 109,0 Mio. €). Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten ergab sich aus den planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 15,4 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 20,0 Mio. €.

## 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Kurzfristig fällige Fremdmittel	115.412	102.454	12.958
Flüssige Mittel	48.922	33.513	15.409
	66.490	68.941	- 2.451
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	87.246	79.317	7.929
<b>Überdeckung</b>	<b>20.756</b>	<b>10.376</b>	<b>10.380</b>

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

<b>Deckungsverhältnisse</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	459.601	439.217	20.384
Eigenkapital	253.432	221.392	32.040
	206.169	217.825	- 11.656
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	226.925	228.201	- 1.276
<b>Überdeckung</b>	<b>20.756</b>	<b>10.376</b>	<b>10.380</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 115,4 Mio. € (2020: 102,5 Mio. €) sind zu 118 % (2020: 110 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 55 % (2020: 50 %) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	9,9 %	8,1 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	25,4 %	21,0 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	19,1 %	17,2 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	42,4 %	32,7 %
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	42,6 %	40,1 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	57,5 %	59,9 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	59,7 %	54,8 %

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 erhöhte sich der Cashflow aufgrund der guten operativen Entwicklung des Konzerns um 24 % bzw. 12,5 Mio. € auf 64,6 Mio. € (2020: 52,0 Mio. €). Die Mittelbindung im Working Capital verringerte sich um 5,3 Mio. € auf minus 0,2 Mio. € (2020: minus 5,5 Mio. €). Insgesamt wurde somit zum 31. Dezember 2021 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 64,4 Mio. € (2020: 46,6 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 44,7 Mio. € (2020: 59,5 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 31,0 Mio. € (2020: 27,3 Mio. €), Auszahlungen aus zwei Besserungsscheinen in Höhe von 5,7 Mio. € (2020: 5,5 Mio. €) und den Erwerb von Unternehmensanteilen mit 1,5 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4,2 Mio. € (2020: Mittelzufluss 21,6 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Bankdarlehen mit 20,0 Mio. € (2020: 30,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 15,4 Mio. € (2019: 14,1 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 8,9 Mio. € (2020: 8,9 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 48,9 Mio. € zum 31. Dezember 2021 um 15,4 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres und setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 69,6 Mio. € (31.12.2020: 55,7 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9,5 Mio. € (31.12.2020: 9,4 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 28,1 Mio. € (31.12.2020: 28,2 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 32,0 Mio. € (31.12.2020: 18,1 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns war insgesamt sehr zufriedenstellend und hat unsere Erwartungen hinsichtlich des EBIT deutlich übertroffen. Die Ertragslage ist insbesondere aufgrund der äußerst positiven EBIT-Entwicklung als sehr gut zu bezeichnen. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als stabil zu bewerten. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres.

## **5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2021 betrafen Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

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

## **6. Nicht bilanziertes Vermögen**

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 192.961 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2021 von ca. 99 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

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

Die Tochtergesellschaften im Segment Privatkunden gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie über die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können.

Somit kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

In den Segmenten Kreditplattform und Versicherungsplattform stellen die Tochtergesellschaften mehreren tausend Finanzberatern Plattformen zum Betrieb ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar-, Ratenkredit- und Versicherungsgeschäftes zur Verfügung. Auf diesen Plattformen wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere 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 im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

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

## 7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2020 um 9 % auf 2.332 Mitarbeiter (31.12.2020: 2.131 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2021 betrug 2.251 und damit 10 % mehr als im Vorjahr (2020: 2.049 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Segmente zum Stichtag wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	570	24	527	25	43	8
Privatkunden	278	12	275	13	3	1
Immobilienplattform	852	36	765	36	87	11
Versicherungsplattform	386	17	343	16	43	13
Administration	246	11	221	10	25	11
	<b>2.332</b>		<b>2.131</b>		<b>201</b>	<b>9</b>

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

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

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

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

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

Ein attraktives Arbeitsumfeld ist ein wichtiges Kriterium für die Gewinnung und Bindung von Talenten. Deshalb entwickelt Hypoport die Konzepte und Ausstattung der Arbeitsplätze kontinuierlich weiter. So werden 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 Corporate-Benefits, wie beispielsweise Betreuungseinrichtungen wie Kindergartenplätze oder Kids-Offices sowie Gesundheitstage oder Firmenevents, unterstützt Hypoport die Identifikation seiner Mitarbeiter mit dem Unternehmen.

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

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

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

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

Da die Unternehmenskultur Hypoport von Autonomie und Gestaltungsfreiheit der einzelnen Mitarbeitenden für ihre jeweiligen Tätigkeiten geprägt ist, kommt der Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden eine zentrale Rolle zu. Hierfür wurde im Konzern eine zentrale e-Learning-Plattform etabliert. Hierüber werden Mitarbeitenden und Führungskräften jährlich rund 124 Kurse angeboten. Diese wurden von 3357 Kursteilnehmern besucht, was eine durchschnittliche Anzahl von rund 1,5 Kursen jährlich für Hypoport Mitarbeiter bedeutet. Die jeweiligen Ziele und mögliche Kurse werden mindestens einmal pro Jahr in den jährlichen Development-Dialogen zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften thematisiert. Die Auswertung der Kurse hat eine hohe Zufriedenheit der Kursteilnehmer ergeben.

Hypoport beteiligt seine Mitarbeitenden aktiv am Unternehmenserfolg (bei Erreichung der jährlichen Umsatz- und EBIT Guidance) und honoriert langjährige Zusammenarbeit in Form eines bonusbasierten Aktienprogramms (erstmalig bereits nach 5 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 unsere Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeitern sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

## 8. Marketing

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

## 9. Vergütungsbericht

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

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

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

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

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

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



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

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,50% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,05% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport SE befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG

zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

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

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

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

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

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

## **11. Konzernklärung zur Unternehmensführung und nichtfinanzielle Konzernklärung**

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



# Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

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

## 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

### Internes Überwachungssystem

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

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

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

### Controlling und Steuerungssystem

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

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

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

### **Frühwarnsysteme**

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

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

## **2. Risikoarten**

### **Gesamtwirtschaftliche Risiken**

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

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

### **Branchen- und Umfeldrisiken**

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

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

Der Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs, einer höheren Lebenserwartung und mehr Single-Haushalten in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Die Kaufpreise steigen durch einen enormen Nachfrageüberhang sowohl nach gehobenem als auch nach einfachem Wohnraum in den Ballungszentren. Die Wohnungsbautätigkeit nimmt – über mehrere Jahre betrachtet – im gesamten Bundesgebiet systematisch leicht zu. Ein immer kleiner werdendes Angebot an Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten, verstärken den Trend zur eigenen Immobilie.

Diese Entwicklungen erhöhen im Mehrjahrestrend das Volumen in der Immobilienfinanzierung, wovon Hypoport auch weiterhin profitieren wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Operative Risiken**

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

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

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



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

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Die Hypoport-Gruppe vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammengestellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet die Hypoport-Gruppe mit der kontinuierlichen Überprüfung seines Produktportfolios. Zudem haben wir im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

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

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

### **Finanzrisiken**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Strategische Risiken**

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

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

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

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Firmenkunden sind ein wesentlicher Kern des Hypoport-Gruppen Geschäftsmodells. Eine breite Angebotspalette ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung einer am Kundenbedarf orientierten Beratung. Das Risiko des Verlusts der operativen Unabhängigkeit durch die Umsatzdominanz eines 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. Das Recruiting von geeigneten Mitarbeitern, der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner und die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 9,1 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport-Konzerns haben könnten.

## **3. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess dargestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Einschränkende Hinweise

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

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

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

## 5. Chancen

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

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu kleinen Haushalten (Single-Haushalten) und die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland 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 und attraktive Finanzierungsbedingungen sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Eigentum in Deutschland führen zusätzlich zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern.



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

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

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

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

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

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

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

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

# Prognosebericht

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland zwar deutlich an, aufgrund der geringen Intensive-Betten-Belegung in den Krankenhäusern diskutierte die Bundesregierung Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens. Gleichwohl kann es durch einen Wiederanstieg der Intensive-Betten-Belegung, insbesondere durch Virusmutationen, im Verlauf des Jahres 2022 zu verschärften bzw. erneuten Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern kommen. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen der Jahre 2020 und 2021 derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere operativen Geschäftsabläufe, da die B2B-Plattformgeschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe keine direkten Kundenkontakten aufweisen. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Hier wurde jedoch durch das Angebot einer Video-unterstützten Beratung konsequent den Bedürfnissen der Verbraucher entsprochen.

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

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

Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen sowie des Wohnungstransaktionsvolumens erwartet die Hypoport-Gruppe für 2022 Wachstumsraten im niedrigen bis mittleren einstelligen Prozentbereich. Hauptgrund hierfür dürften die weiter steigenden Immobilienpreise aufgrund des Nachfrageüberhangs sein, während die Anzahl der vermarkteten Objekte wie in den vergangenen Jahren weiterhin konstant bleiben oder sogar leicht abnehmen dürfte.

Auch mittel- bis langfristig erwartet die Hypoport-Gruppe eine positive Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen. Nach der Corona-Krise wird neben dem erwarteten Anstieg der Haushaltseinkommen die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, aufgrund der erwarteten positiveren wirtschaftlichen Entwicklung, relativ zu anderen Staaten der Europäischen Union nach Lockerung der Reisebeschränkungen ansteigen. Die aus beiden mittelfristigen Faktoren, steigendes Haushaltseinkommen und Zuwanderung, resultierende steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie die intakten Langfristfaktoren 2.–5. (s. Textabschnitt Branchenverlauf) werden zu weiteren Preissteigerungen am Immobilienmarkt führen.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe sowie die gesamte Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser allgemeinwirtschaftlichen und branchenspezifischen Erwartungen der folgende Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022:

Das **Segment Kreditplattform** konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Dieser Ausbau wird gerade im Bereich private Immobilienfinanzierung aufgrund der bereits hohen Abdeckung überwiegend qualitativ, also durch Weiterentwicklung bestehender Partner erfolgen. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes Europace von 10–20 % Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen-Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Für FINMAS rechnen wir mit Wachstumsraten von 25–50 % des Transaktionsvolumens. Für GENOPACE erwarten wir, dass sich diese Wachstumsrate in 2022 auf einem etwas höheren Niveau von 40–70 % bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler und private Banken unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird für 2022 ebenfalls deutlich über der Gesamtmarktentwicklung erwartet. Darüber hinaus sollten durch die Hebung von Synergiepotenzialen mit dem Segment Immobilienplattform neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Der Bereich Ratenkredit wird wie in 2021 durch die von den Corona-Maßnahmen geprägte negative Marktentwicklung gebremst sein. Ob eine Lockerung der Corona-Maßnahmen ab Frühling / Sommer zu einer stei

genden Konsumbereitschaft von Verbrauchern führen wird, bleibt abzuwarten. Unabhängig vom Gesamtmarkt erwarten wir auch in 2022 uns deutlich besser als dieser zu entwickeln und weitere Marktanteile zu gewinnen.

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

Insgesamt werden für das Segment Kreditplattform somit in 2022 deutliche Umsatz- und Ergebnisanstiege (EBIT) erwartet.

Das **Segment Privatkunden** fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen, durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2022 und darüber hinaus anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfrage der Verbraucher gerecht werden zu können. Die Anzahl der Berater wurde in 2021 um 9 % gesteigert, was dem Segment eine gute Ausgangslage für das Jahr 2022 verschafft.

Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2022 deutliche Umsatz- und leichte Ergebnissteigerung (EBIT) erwartet.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Der Bereich Finanzierungsplattform (DR. KLEIN Wowi Finanz AG) ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die meist sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche eine hohe Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die anderen drei Plattformen (Vermarktungsplattform, Bewertungsplattform und Verwaltungsplattform) ist positiv. Insbesondere für das Geschäft mit Immobilienbewertung wird ein deutlich zweistelliges Umsatzwachstum prognostiziert. Hier hilft die deutliche Erhöhung der Kleindarlehensgrenze von 400.000 Euro auf 500.000 Euro. Unterhalb dieser Grenze finden standardisierte Besichtigungen statt, welche ein höheres Digitalisierungspotenzial am Markt aufweisen, das VALUE nutzen kann.

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

Das **Segment Versicherungsplattform** strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von Europace in der Kreditwirtschaft, an und tätigte hierfür beachtliche Investitionen in den vergangenen Jahren. Hypoport hat nach der erstmaligen Veröffentlichung von Kennzahlen zur operativen Entwicklung der Plattform SMART INSUR in 2021 sich vorgenommen in 2022 die Transparenz durch detailliertere Aufgliederung im Reporting der Prämienvolumen weiter zu verbessern. Für 2022 wird sowohl mit einer prozentual zweistelligen organischen Umsatzsteigerung der Plattformen SMART INSUR und ePension als auch mit dem anorganischen Wachstum durch AMEXPool gerechnet. Bei gleichzeitiger Ausweitung der Investitionen in die Plattformen wird das EBIT sich in etwa auf Vorjahresniveau bewegen.

Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsmärkten kommt - für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Konzernumsatz zwischen 500 und 540 Mio. € und einem EBIT zwischen 51 und 58 Mio. €.

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.

Lübeck, 4. März 2022

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, 4. März 2022

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



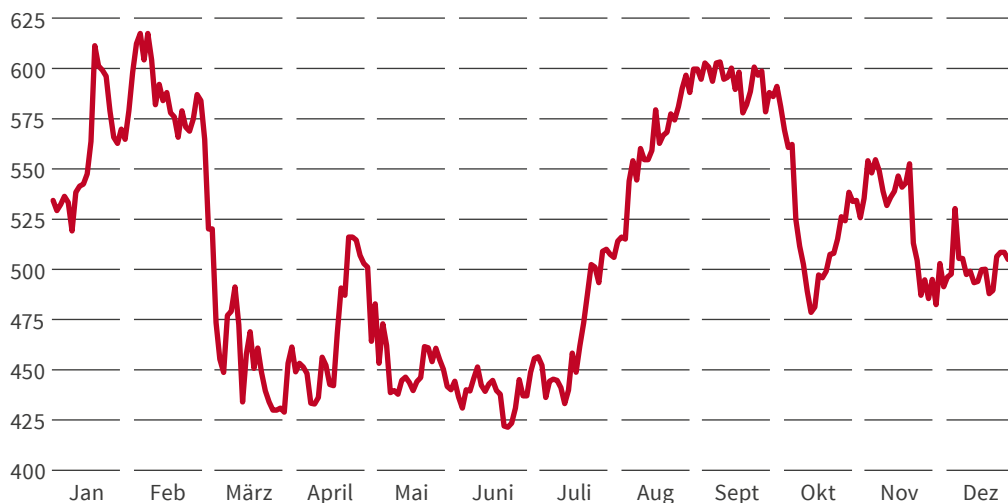
Stephan Gawarecki

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Innerhalb des Börsenjahres 2021 sank der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra leicht um 1%. Damit entwickelte sich die Hypoport-Aktie aufgrund der starken Kursrückgänge Anfang März und Anfang Oktober schlechter als das allgemeine Kapitalmarktumfeld (DAX 16%, MDAX 14%, SDAX 11%, TecDax 22%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 4,1 Mio. € etwas niedriger als im sehr handelsintensive erste Corona-Jahr 2020 (5,2 Mio. €), jedoch deutlich höher als in den Vorjahren (2019: 1,8 Mio. €, 2018: 2,2 Mio. €, 2017: 3,0 Mio. €).

### Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2021



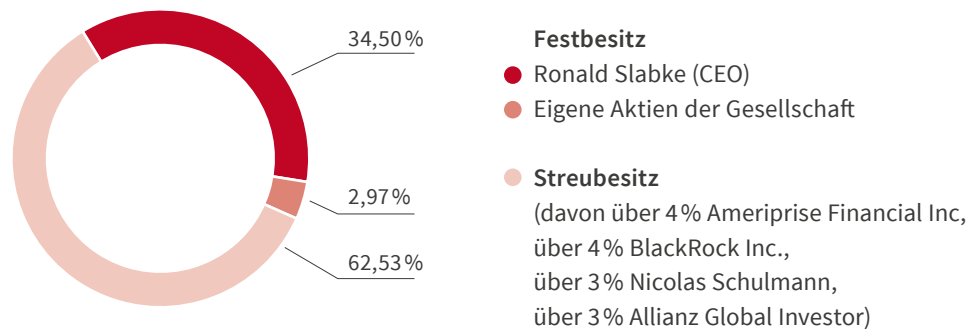
## Indexzugehörigkeit

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. Zum Jahresende 2021 belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung den 80. Rang innerhalb der 90 größten börsennotierten Unternehmen im DAX und MDAX.



## Aktionärsstruktur

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2021



## Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2021 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, 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 über 400 persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt. Aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung der Reisetätigkeit fanden nahezu alle Meetings in 2021 per digitalem Videochat statt.

Veranstaltungsart	Ort	Datum
Konferenzen	Amsterdam, Berlin, Frankfurt (2x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris, USA (2x)	2021
Roadshow	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
Konferenzen	Berlin (2x), Frankfurt (3x), Hamburg, London, München, New York, Paris, Warschau	2019
Roadshows	Brüssel, Chicago, Edinburgh, London (2x), Paris, Kopenhagen, Helsinki, Zürich	2019

## 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 31.12.2021 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
Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00 €
Börsenplätze	XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	MDAX



# Konzernabschluss

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Anhang	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	446.346	387.729
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 196.863	- 177.204
<b>Rohertrag</b>		<b>249.483</b>	<b>210.525</b>
Aktivierete Eigenleistungen	(3.3)	23.620	20.784
Sonstige Erträge	(3.4)	5.636	6.614
Personalaufwand	(3.5)	- 155.464	- 133.877
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 46.064	- 40.475
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	- 115	276
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>77.096</b>	<b>63.847</b>
Abschreibungen	(3.8)	- 29.420	- 27.611
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>47.676</b>	<b>36.236</b>
Finanzerträge	(3.9)	164	227
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 3.586	- 3.066
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>44.254</b>	<b>33.397</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 13.677	- 5.536
<b>Konzernergebnis</b>		<b>30.577</b>	<b>27.861</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	414	594
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>(3.11)</b>	<b>30.163</b>	<b>27.267</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>(3.11)</b>	<b>4,79</b>	<b>4,33</b>

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Konzernergebnis	30.577	27.861
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	30.577	27.861
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	414	594
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	30.163	27.267

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

**IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	322.891	306.423
Sachanlagen	(4.1)	101.892	97.655
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	779	398
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	15.611	15.413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	5.738	5.782
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	345	365
Latente Steueransprüche	(4.7)	12.345	13.181
		<b>459.601</b>	<b>439.217</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(4.4)	1.498	1.509
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	77.294	69.415
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	583	817
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	6.200	6.346
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	1.671	1.230
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	48.922	33.513
		<b>136.168</b>	<b>112.830</b>
		<b>595.769</b>	<b>552.047</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.493	6.493
Eigene Anteile	(4.11)	- 193	- 194
Rücklagen	(4.12)	245.482	214.157
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	1.650	936
		<b>253.432</b>	<b>221.392</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Bankverbindlichkeiten	(4.14)	97.538	94.967
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	(4.14)	75.589	72.557
Rückstellungen	(4.16)	88	34
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	32.078	43.029
Latente Steuerschulden	(4.7)	21.632	17.614
		<b>226.925</b>	<b>228.201</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(4.16)	528	706
Bankverbindlichkeiten*)	(4.14)	16.106	14.016
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	(4.14)	8.180	8.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		49.659	46.939
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.066	957
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		951	3.145
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	38.922	28.568
		<b>115.412</b>	<b>102.454</b>
		<b>595.769</b>	<b>552.047</b>

\*) Die Vorjahreszahlen wurden in der Position Finanzverbindlichkeiten aufgegliedert, siehe Anhang zum IFRS-Konzernabschluss 2.1  
"Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2020 und 2021

2020 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 01.01.2020	6.493	- 241	51.111	120.670	178.033	342	178.375
Abgabe eigener Aktien	0	47	14.662	447	15.156	0	15.156
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	27.267	27.267	594	27.861
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>6.493</b>	<b>- 194</b>	<b>65.773</b>	<b>148.384</b>	<b>220.456</b>	<b>936</b>	<b>221.392</b>

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 Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	300	300
Gesamtergebnis	0	0	0	30.163	30.163	414	30.577
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>6.493</b>	<b>- 193</b>	<b>66.925</b>	<b>178.557</b>	<b>251.782</b>	<b>1.650</b>	<b>253.432</b>

**Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021**

	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	47.676	36.236
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	131	- 3.182
Zinseinnahmen	164	227
Zinsausgaben	- 3.586	- 3.078
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 6.027	- 8.840
Veränderung der Latenten Steuern	- 4.408	3.383
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	115	- 276
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	29.420	27.611
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	1.074	- 45
<b>Cashflow</b>	<b>64.559</b>	<b>52.036</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 178	- 64
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.858	- 7.599
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.827	2.182
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>- 209</b>	<b>- 5.481</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>64.350</b>	<b>46.555</b>
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	- 37.153	- 36.635
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 7.167	- 22.904
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	532	51
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 921	- 17
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 44.709</b>	<b>- 59.505</b>
Abgabe eigener Aktien	0	14.535
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 8.886	- 8.898
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	30.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	- 15.346	- 14.066
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 4.232</b>	<b>21.571</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	15.409	8.621
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.513	24.892
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>48.922</b>	<b>33.513</b>

# 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: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

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 2021 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 und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 4. März 2022 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 22. März 2022 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 2021 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 2021 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“
- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 2“
- IFRS 16: „COVID-19 bezogene Mietkonzessionen“
- IFRS 16: „COVID-19 bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus“

**IFRS 4: Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge**

Die Änderungen des IFRS 4 betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Diese Änderungen und der vom IASB am 18. Mai 2017 neu veröffentlichte IFRS 17 „Versicherungsverträge“ haben für Hypoport keine Relevanz.

**IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze – Phase 2**

Die Änderungen betreffen Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung zum Zeitpunkt der Ablösung bestehender Referenzzinssätze durch eine alternative Zinsbenchmark infolge der Reform der Refinanzierungssätze betreffen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**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 fällige Mietzahlungen reduzieren. Hypoport nimmt dieses neue Wahlrecht nicht in Anspruch.

**IFRS 16: COVID-19 bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus**

Diese vom IASB am 31. März 2021 veröffentlichten Änderungen verlängern den Anwendungszeitraum der oben dargestellten Änderungen an IFRS 16 vom 28. Mai 2020 um ein Jahr. Hypoport nimmt dieses neue Wahlrecht nicht in Anspruch.

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: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2023 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission nein)
- IAS 1: „Angaben zu den Bilanzierungsmethoden“ (01. Januar 2023, ja)
- IAS 8: „Definition von Schätzwerten“ (01. Januar 2023, ja)
- IAS 12: „Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion“ (01. Januar 2023, nein)
- IAS 16: „Erlöse vor beabsichtigter Nutzung“ (01. Januar 2022, ja)
- IAS 37: „Verlustbringende Verträge“ (01. Januar 2022, ja)
- IFRS 3: „Referenzen zum Rahmenkonzept“ (01. Januar 2022, ja)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2023, nein)
- IFRS 17: „Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (Änderung an IFRS 17)“ (01. Januar 2023, nein)
- Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018 – 2020) (01. Januar 2022, nein)

#### 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. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### 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 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 rechnungs-

legungsbezogenen 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.

**IAS 16: Erlöse vor beabsichtigter Nutzung**

Die Änderungen untersagen es einem Unternehmen von den Kosten 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. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

**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. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

**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 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.

**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.

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 46 (2020: 42) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 5 (2020: 5) Gemeinschaftsunternehmen und 4 (2020: 3) assoziierte Unternehmen.

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

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
1blick GmbH, Lübeck	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100,00
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
FM InsurTech GmbH, Berlin	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
GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG, Dresden	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport hub SE, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin (ehemals Kartenhaus 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

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
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
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
AMEXPool AG, Buggingen	49,997
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	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
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen 17 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 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Hypoport SE besteht.

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

#### 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 insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie.

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 2021 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktion:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2021 wurden sämtliche Anteile an der GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG („GWB“), Dresden, erworben. Die GWB ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft. Mit dem Erwerb der GWB ergänzt die Hypoport-Gruppe ihr Portfolio im Bereich Gewerbeversicherung. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Versicherungsbestand, Software und einen 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 GWB nach IFRS 3 als Erwerbsvorgang bilanziert.

Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die GWB hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,5 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,4 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

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

	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Erstkonsolidierung GWB</b>	
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	1.932
Sachanlagen	8
Finanzielle Vermögenswerte	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0
Sonstige Vermögenswerte	7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
	<b>1.947</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(32)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	(431)
Latente Steuerschulden	(445)
	<b>(908)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.039
Gesamte Gegenleistung	1.484
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	<b>445</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	0
Abfluss von Zahlungsmitteln	(1.484)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>1.484</b>

Die Kaufpreisallokation ist als abgeschlossen zu betrachten. Die verwendete Bewertungstechnik zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes des erworbenen und bisher nicht bilanzierten Versicherungsbestands in Höhe von 1,5 Mio. € war die Residualwertmethode (Multi-Period-Excess-Earnings Methode (MEEM)). Für den Versicherungsbestand wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Berücksichtigung passiver latenter Steuern aufgrund der Aktivierung des Versicherungsbestands. Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen 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 5,7 Mio. € aus den Erwerben 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.

#### **1.8 Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag**

Am 26. Januar 2022 wurde die 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 vervollständigt die Hypoport-Gruppe ihre Versicherungsproduktpalette.

Die übertragene Gegenleistung für den vollständigen Erwerb der Anteile der AMEX beträgt 12,6 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis.

Die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses, insbesondere die Fair Value-Bewertung der Vermögenswerte und Schulden, ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Ein entsprechendes Gutachten steht noch aus. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Hypoport-Gruppe hat im zweiten Quartal 2021 in der Bilanz die Position der Finanzverbindlichkeiten für eine differenzierte und transparentere Darstellung in Bankverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus Miet- & Leasingverhältnissen rückwirkend zum 1. Januar 2021 aufgegliedert.

Die Vorjahresangaben der Bilanz wurden durch die Aufgliederung wie folgt angepasst:

Aufgliederung Bilanz	2020 wie berichtet in TEUR	Aufgliederung in TEUR	2020 aufgegliedert in TEUR
<b>Finanzerträge</b>			
Finanzverbindlichkeiten	167.524	- 167.524	0
Bankverbindlichkeiten	0	94.967	94.967
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	0	72.557	72.557
<b>Kurzfristige Schulden</b>			0
Finanzverbindlichkeiten	22.139	- 22.139	0
Bankverbindlichkeiten	0	14.016	14.016
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	0	8.123	8.123

### 2.2 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, 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) 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.

### **2.3 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.

### **2.4 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.

## **2.5 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.

## **2.6 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 Zins-effekte 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.

## **2.7 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.

## **2.8 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 2021 12.345 T€ (31. Dezember 2020: 13.181 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.

## **2.9 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 Finanzierungslea-



sing 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 enthaltenden 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 in Mio. €	2021	2020
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	9,8	9,9
davon Immobilien	7,8	7,8
davon KFZ	1,8	1,9
davon IT	0,2	0,2
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1,5	1,1
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8,9	8,9
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	0,6	0,3
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	10,6	10,4
Zugänge zu Nutzungsrechten	11,7	67,8
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschreibungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	81,3	79,4
davon immobilien	78,5	76,0
davon KFZ	2,5	2,9
davon IT	0,3	0,5

Den Nutzungsrechten von 81,3 Mio. € (2020: 79,4 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 83,6 Mio. € (2020: 80,6 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 8,2 Mio. € (2020: 8,1 Mio. €).

Die Zahlungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

in Mio. €	Mindestleasing zahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Fälligkeit <= 1 Jahr	9,7	9,6	1,5	1,5	8,2	8,1
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	29,8	31,6	4,8	4,5	25,0	27,1
Fälligkeit >5 Jahre	60,7	49,2	10,3	3,8	50,4	45,4
Summe	100,2	90,4	16,6	9,8	83,6	80,6

## 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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.

## 2.11 Eigene Anteile

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.

## 2.12 Rückstellungen

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.

## 2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten

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 best-

mögliche 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.

#### **2.14 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

#### **2.15 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.

#### **2.16 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.

#### **2.17 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 darüberhinausgehender 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.

#### **2.18 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.

## 2.19 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 Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit zwischen 10,0 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 (4 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:

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2021 in Mio. €</b>	<b>2020 in Mio. €</b>
Kreditplattform	205,6	168,0
Privatkunden	134,6	121,8
Immobilienplattform	57,4	52,4
Versicherungsplattform	47,4	44,5
Holding	1,3	1,0
	<b>446,3</b>	<b>387,7</b>

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

#### 3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

<b>Provisionen und Leadkosten</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Provisionen	184.758	167.191
Leadkosten	12.105	10.013
	<b>196.863</b>	<b>177.204</b>

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 416 T€ (2020: 32 T€) enthalten.

#### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 23.620 T€ (2020: 20.784 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 45.764 T€ (2020: 37.988 T€) 22.144 T€ (2020: 17.204 T€) direkt im Aufwand erfasst.



### 3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.443 T€ (2020: 2.245 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1.613 T€ (2020: 1.417 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Löhne und Gehälter	132.559	114.220
Soziale Abgaben	22.213	19.083
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	692	574
	<b>155.464</b>	<b>133.877</b>

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betrugen 10.293 T€ (2020: 8.842 T€).

### 3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Betriebsaufwendungen	10.257	11.341
Vertriebsaufwendungen	5.052	5.824
Verwaltungsaufwendungen	23.229	18.770
Sonstige Personalaufwendungen	2.441	1.913
Sonstige Aufwendungen	5.085	2.627
	<b>46.064</b>	<b>40.475</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungs- und EDV-Wartungskosten von 3.600 T€ (2020: 5.905 T€) und Fahrzeugkosten von 2.435 T€ (2020: 2.171 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 5.052 T€ (2020: 5.824 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 13.200 T€ (2020: 8.276 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 4.919 T€ (2020: 5.164 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.432 T€ (2020: 1.442 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., AMEXPool AG und BAUFINEX Service GmbH, sowie der vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, finconomy AG, ESG Screen17 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 29.420 T€ (2020: 27.611 T€) entfallen 15.903 T€ (2020: 12.894 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 13.517 T€ (2020: 14.717 T€) auf Sachanlagen.

### 3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Finanzergebnis</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	163	199	– 36
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	28	– 27
	<b>164</b>	<b>227</b>	<b>– 63</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.577	3.034	543
Verluste aus Beteiligungen	9	32	– 23
	<b>3.586</b>	<b>3.066</b>	<b>520</b>
	<b>– 3.422</b>	<b>– 2.839</b>	<b>– 583</b>

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.802 T€ (2020: 1.840 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstiger Vermögenswerte in Höhe von 45 T€ (2020: 113 T€).

### 3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	13.677	5.536
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.269	8.920
davon latente Steuern	4.408	- 3.384
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	3.308	1.752
hiervon aus Verlustvorträgen	1.100	- 5.136

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 78 T€ Steuererträge für Vorjahre (2020: 181 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften. Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 59.189 T€ (2020: 48.046 T€) bzw. 57.781 T€ (2020: 46.852 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 25.655 T€ (2020: 7.768 T€) bzw. 24.721 T€ (2020: 6.811 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 30,0% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 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:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Ergebnis vor Steuern	44.254	33.397
Anzuwendender Steuersatz	31,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	- 13.718	- 10.019
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	- 1.550	- 860
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	6.660	5.958
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	- 8	83
Steuerertrag/- aufwand Vorjahre	- 277	- 496
Steuereffekt aus bisher angestzten / nicht angesetzten Verlustvorträgen	- 4.455	- 200
Sonstige Steuereffekte	- 328	- 2
Tatsächlicher Steueraufwand	- 13.677	- 5.536
Konzernsteuerquote	30,9 %	16,6 %

### 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.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Konzernergebnis in T€	30.577	27.861
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend in T€	30.163	27.267
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.300	6.295
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)</b>	<b>4,79</b>	<b>4,33</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2020: 6.299.480) um 935 Aktien auf 6.300.415 zum 31. Dezember 2021 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€ (2020: 45 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,61 % (2020: 1,61 %). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 78,3 Mio. € (2020: 62,2 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 2021 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

<b>Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Holding</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2021	42.073	7.305	90.882	81.704	0	221.964
Zugänge	0	0	445	0	0	445
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2021	42.073	7.305	91.327	81.704	0	222.409

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 2022 – 2026 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 9,2% und 10,7% (2020: 10,1% bis 16,5%), für das Segment Privatkunden zwischen 9,5% und 12,8% (2020: 9,6% und 13,3%), für das Segment Immobilienplattform zwischen 12,7% und 21,3% (2020: 9,5% bis 19,5%) und für das Segment Versicherungsplattform 12,6% und 30,2% (2020: 11,7% und 30,6%). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2022 – 2026 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 4,4% und 17,0% (2020: 3,1% bis 16,2%), für das Segment Privatkunden zwischen 5,3% und 20,2% (2020: 5,5% und 20,8%), für das Segment Immobilienplattform zwischen minus 7,2% und 801,9% (2020: minus 2,8% bis 1.809,6%) und für das Segment Versicherungsplattform zwischen 16,0% und 343,6% (2020: 57,2% und 313,1%). 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 6,30% (2020: 4,32%), für das Segment Privatkunden von 5,29% (2020: 4,32%), für das Segment Immobilienplattform von 5,76% (2020: 4,32%) und für das Segment Versicherungsplattform von 5,37% (2020: 4,32%).

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 2022 ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10% und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils einen Prozentpunkt angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
Sonstige Beteiligungen	620	12
Darlehen Dritte	149	364
Darlehen Mitarbeiter	10	22
	<b>779</b>	<b>398</b>

Der Anstieg der sonstigen Beteiligungen betrifft die Beteiligung an der Helvengo AG, Zürich, Schweiz (Hypoport-Anteil 5,6%), in Höhe von 0,6 Mio. €.

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 (2020: fünf) und vier assoziierte Unternehmen (2020: drei) 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%), AMEXPool AG, Buggingen (Hypoport-Anteil 49,997%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1%) und Genoflex GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

<b>At-equity bewertete Beteiligungen</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	15.413	5.904
Zugänge	313	31.393
Abgänge	0	-1
Umgliederungen	0	-22.159
<b>Anteiliges Jahresergebnis</b>	<b>-115</b>	<b>276</b>
<b>Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende</b>	<b>15.611</b>	<b>15.413</b>

Die Zugänge betreffen die ESG Screen17 GmbH und Genoflex GmbH. 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.



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

At- equity bewertete Unternehmen (Hypoport- Anteil)	2021 in TEUR	2020 in TEUR
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	36.256	27.676
Vertriebskosten	- 27.207	- 20.307
Personalaufwand	- 4.882	- 4.333
Sonstige Aufwendungen	- 3.023	- 2.340
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	- 115	276
<b>Bilanzdaten</b>		
Langfristige Vermögenswerte	4.605	3.905
davon Sachanlagen	34	92
Kurzfristige Vermögenswerte	8.066	6.403
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.936	3.483
<b>Vermögen</b>	<b>12.671</b>	<b>10.308</b>
Eigenkapital	6.061	6.179
Langfristiges Fremdkapital	250	250
Kurzfristiges Fremdkapital	6.360	3.879
davon Finanzschulden	0	0
<b>Kapital</b>	<b>12.671</b>	<b>10.308</b>

#### 4.4 Vorräte

Vorräte	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	1.498	1.509
	<b>1.498</b>	<b>1.509</b>

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen insbesondere mit 945 T€ (2020: 822 T€) Immobiliengut-achten.

#### 4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte		
Dritte	77.294	69.415
Gemeinschaftsunternehmen	583	817
	<b>77.877</b>	<b>70.232</b>

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:

<b>Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Stand 1. Januar	297	308
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	264	111
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	101	122
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>460</b>	<b>297</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 94 T€ (2020: 296 T€) wurden direkt vorgenommen. Bei der Forderungsbewertung nach IFRS 9 ergaben sich keine erhöhten Risiken aufgrund der Covid-19-Pandemie.

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:

<b>Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
1 – 90 Tage	6.241	2.431
90 – 180 Tage	2.210	590
180 – 360 Tage	1.143	2.032
mehr als 360 Tage	1.780	1.188
<b>Summe</b>	<b>11.374</b>	<b>6.241</b>

#### 4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Wertpapiere	126	78
Vorauszahlung Unternehmenserwerb	0	1.482
	126	1.560
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	3.738	2.673
Laufende Ertragsteueransprüche	1.671	1.230
Provisionsvorauszahlungen	468	216
Anzahlungen	427	281
Forderungen gegen Mitarbeiter	161	183
Umsatzsteuerguthaben	303	424
Sonstige	977	1.009
	7.745	6.016
	<b>7.871</b>	<b>7.576</b>

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

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Mietkautionen	280	216
Provisionsvorauszahlungen	65	149
	<b>345</b>	<b>365</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 819 T€ (2020: 994 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:

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	10.923	12.023
Rückstellungen	117	55
Sonstige temporäre Differenzen	775	598
Konsolidierung	1.421	1.158
Saldierung	891	653
	<b>12.345</b>	<b>13.181</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	18.408	14.748
Sachanlagen	0	3
Forderungen	3.445	2.885
Sonstige temporäre Differenzen	670	631
Saldierung	891	653
	<b>21.632</b>	<b>17.614</b>

#### 4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	48.915	33.506
Kassenbestand	7	7
<b>Bilanz = Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung</b>	<b>48.922</b>	<b>33.513</b>

#### 4.9 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2021 6.493.376,00 € (31.12.2020: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2020: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 21. Mai 2021 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 111.026.857,89 € 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 2021 192.961 eigene Aktien (entspricht 192.961,00 € bzw. 2,97 % 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 2021 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2021	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals in €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2021	193.896		2,265	9.290.140,52		
Abgabe Januar 2021	516	516,00	0,008	6.191,56	267.045,48	260.853,92
Abgabe April 2021	102	102,00	0,002	1.223,49	46.479,00	45.255,51
Abgabe Mai 2021	13	13,00	0,000	155,94	5.889,00	5.733,07
Abgabe Juli 2021	91	91,00	0,001	1.091,55	39.676,00	38.584,46
Abgabe Oktober 2021	95	95,00	0,001	1.139,53	55.242,50	54.102,98
Abgabe Dezember 2021	118	118,00	0,002	1.415,41	58.292,00	56.876,59
Stand 31.12.2021	192.961	935,00	2,972	9.278.923,04	472.623,98	461.406,53

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
<b>31.12.18</b>	<b>245.406</b>	
Q1 2019	- 1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	- 2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	- 263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	- 267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.19</b>	<b>240.691</b>	
Q1 2020	- 849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	- 45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	- 498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	- 114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	- 334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.20</b>	<b>193.896</b>	
Q1 2021	- 516	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2021	- 115	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2021	- 91	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2021	- 213	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.21</b>	<b>192.961</b>	

#### 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 Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062 T€) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (4.019 T€, davon im Geschäftsjahr 2021: 1.152 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 Unter-

schiedsbeträge 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€ (2020: 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 1.650 T€ (31.12.2020: 936 T€), von denen 535 T€ (31.12.2020: 288 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2020: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), 3 T€ (31.12.2020: 1 T€) auf die Basler Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0 %), 391 T€ (31.12.2020: 437 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49 %), 0 T€ (31.12.2020: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49 %), 480 T€ (31.12.2020: 44 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49 %), 487 T€ (31.12.2020: 56 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49 %), 282 T€ (31.12.2020: 0 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30 %) und minus 238 T€ (31.12.2020: 0 T€) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 30 %) entfallen.

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2021 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 157 T€ (2020: Verlust 813 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.

<b>Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Umsatzerlöse	52.221	45.341
Ergebnis vor Ertragsteuern	741	234
Ertragsteuern	(248)	(119)
Ergebnis nach Ertragsteuern	493	115
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	493	115
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	246	58
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0



<b>Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH</b>	<b>2021 in TEUR</b>	<b>2020 in TEUR</b>
Cashflow	716	497
Veränderung des Working Capitals	10.523	(754)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.239	(257)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(9)	(319)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	11.230	(576)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.997	2.573
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.227	1.997
<b>Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	23.162	20.349
Verbindlichkeiten	(22.130)	(20.079)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	1.032	270
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	81	354
Verbindlichkeiten	(41)	(45)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	40	309
<b>Nettovermögen</b>	<b>1.072</b>	<b>579</b>

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	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	96.926	94.308
Hypotheken	612	659
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	75.589	72.557
	173.127	167.524
<b>Kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	16.059	13.969
Hypotheken	47	47
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	8.180	8.123
	24.286	22.139
	197.413	189.663

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 0,90 % und 2,60 % (2020: 0,95 % 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	31.12.2020	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht- zahlungswirksame Veränderungen			31.12.2021
			Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	94.308	20.000	0	0	- 17.382	96.926
Langfristige Hypotheken	659	0	0	0	- 47	612
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	72.557	0	0	3.032	0	75.589
Kurzfristige Darlehen	13.969	- 15.292	0	0	17.382	16.059
Kurzfristige Hypotheken	47	- 47	0	0	47	47
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8.123	0	0	57	0	8.180
	<b>189.663</b>	<b>4.661</b>	<b>0</b>	<b>3.089</b>	<b>0</b>	<b>197.413</b>

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

Kreditlinie	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
Kreditlinie	1.500	1.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

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

Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
6 Monate oder kürzer	8.021	7.008
6 – 12 Monate	8.021	7.008
1 – 5 Jahre	64.082	56.247
Über 5 Jahre	33.520	38.720
	<b>113.644</b>	<b>108.983</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

<b>Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Zwischen 1 und 2 Jahren	22.350	20.981
Zwischen 2 und 5 Jahren	66.779	62.441
Über 5 Jahre	83.998	84.102
	<b>173.127</b>	<b>167.524</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

<b>Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden</b>	<b>Buchwerte in TEUR</b>		<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.538	94.967	98.908	96.099
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	75.589	72.557	75.589	72.557
	<b>173.127</b>	<b>167.524</b>	<b>174.497</b>	<b>168.656</b>

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:

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	2.881	2.222
Lohn- und Kirchensteuer	2.487	2.395
	<b>5.368</b>	<b>4.617</b>
<b>Personal</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Tantiemen	6.568	5.523
Urlaubsguthaben	1.851	1.389
Lohn- und Gehalt	1.721	1.260
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Berufsgenossenschaft	485	473
Schwerbehindertenabgabe	162	165
Sozialabgaben	89	114
Altersteilzeit	748	474
	<b>11.624</b>	<b>9.398</b>
<b>Sonstige</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausstehende Rechnungen	2.033	1.229
Weiterzuleitende Provisionen	206	128
Jahresabschlusskosten	263	282
Kaufpreisverbindlichkeiten	15.705	10.217
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	81	151
abgegrenzter Ertrag	1.688	1.034
Übrige	1.954	1.512
	<b>21.930</b>	<b>14.553</b>
	<b>38.922</b>	<b>28.568</b>

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

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Kaufpreisverbindlichkeiten	31.858	43.029
Mietkautionen	220	0
	<b>32.078</b>	<b>43.029</b>

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten betreffen zwei frühere Earn-Out-Verbindlichkeiten, deren Bewertungen sich nicht geändert haben sowie die neue Earn-Out-Verbindlichkeit aus dem Erwerb der ePension.

#### 4.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Rückstellungen	01.01.2021 in TEUR	Verbrauch in TEUR	Zuführung in TEUR	31.12.2021 in TEUR
<b>Langfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	34	34	88	88
	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>88</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	45	45	78	78
Wertguthaben	91	20	62	133
Gewährleistungen	570	370	117	317
	<b>706</b>	<b>435</b>	<b>257</b>	<b>528</b>

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 ist 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 Versicherungsplattformgeschäft 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		Immobilienplattform		Versicherungsplattform	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	205.572	168.024	134.578	121.822	45.834	40.614	33.380	30.108
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	11.606	11.776	14.000	14.445
<b>Insgesamt</b>	<b>205.572</b>	<b>168.024</b>	<b>134.578</b>	<b>121.822</b>	<b>57.440</b>	<b>52.390</b>	<b>47.380</b>	<b>44.553</b>

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	1.376	940	0	0	420.740	361.508
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	25.606	26.221
<b>Insgesamt</b>	<b>1.376</b>	<b>940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>446.346</b>	<b>387.729</b>

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 446,3 Mio. € (2020: 387,7 Mio. €) werden 7,6 Mio. € (2020: 6,6 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 77,0 Mio. € (2020: ein Produktpartner: 75,4 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 52,0 Mio. € (2020: ein Produktpartner: 51,3 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 23,3 Mio. €, 15,8 Mio. € und 13,6 Mio. € (2020: mit drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 23,7 Mio. €, 16,0 Mio. € und 15,7 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:

2021 in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versiche- rungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>205.572</b>	<b>134.578</b>	<b>57.440</b>	<b>47.380</b>	<b>1.376</b>	<b>0</b>	<b>446.346</b>
Vorjahr	168.024	121.822	52.390	44.553	940	0	387.729
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>1.738</b>	<b>300</b>	<b>274</b>	<b>737</b>	<b>29.286</b>	<b>-32.335</b>	<b>0</b>
Vorjahr	1.517	387	444	465	25.885	-28.698	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>207.310</b>	<b>134.878</b>	<b>57.714</b>	<b>48.117</b>	<b>30.662</b>	<b>-32.335</b>	<b>446.346</b>
Vorjahr	169.541	122.209	52.834	45.018	26.825	-28.698	387.729
<b>Rohertrag</b>	<b>121.248</b>	<b>47.150</b>	<b>54.031</b>	<b>25.678</b>	<b>30.662</b>	<b>-29.286</b>	<b>249.483</b>
Vorjahr	95.326	41.720	49.289	23.250	26.825	-25.885	210.525
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>64.852</b>	<b>23.447</b>	<b>-1.199</b>	<b>1.119</b>	<b>-11.123</b>	<b>0</b>	<b>77.096</b>
Vorjahr	46.910	18.338	1.721	2.281	-5.403	0	63.847
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>56.570</b>	<b>22.906</b>	<b>-7.802</b>	<b>-3.010</b>	<b>-20.988</b>	<b>0</b>	<b>47.676</b>
Vorjahr	39.387	17.708	-3.940	-858	-16.061	0	36.236
<b>Segmentvermögen</b>	<b>154.048</b>	<b>31.359</b>	<b>160.510</b>	<b>145.320</b>	<b>104.530</b>	<b>0</b>	<b>595.767</b>
Vorjahr	128.681	30.577	148.323	146.111	98.355	0	552.047
<b>Segmentsschulden</b>	<b>43.850</b>	<b>10.809</b>	<b>18.212</b>	<b>75.874</b>	<b>193.592</b>	<b>0</b>	<b>342.337</b>
Vorjahr	38.134	10.909	16.793	69.822	194.997	0	330.655
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>15.374</b>	<b>718</b>	<b>12.563</b>	<b>6.670</b>	<b>1.826</b>	<b>0</b>	<b>37.151</b>
Vorjahr	15.960	1.125	9.011	5.996	4.812	0	36.904
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>8.282</b>	<b>541</b>	<b>6.603</b>	<b>4.129</b>	<b>9.865</b>	<b>0</b>	<b>29.420</b>
Vorjahr	7.523	630	5.661	3.139	10.658	0	27.611
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>3.581</b>	<b>2.372</b>	<b>4.161</b>	<b>1.458</b>	<b>3.268</b>	<b>0</b>	<b>14.840</b>
Vorjahr	2.506	2.235	3.747	1.109	2.374	0	11.971

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 458.024 T€ (2020: 439.217 T€) sind 40.232 T€ (2020: 34.020 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 36.694 T€ (2020: 30.405 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 417.792 T€ (2020: 405.197 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 1.109 T€ (2020: 1.097 T€) bzw. minus 11 T€ (2020: 50 T€), im Segment Immobilienplattform 1.054 T€ (2020: 1.171 T€) bzw. minus 130 T€ (2020: 108 T€) im Segment Versicherungsplattform 13.448 T€ (2020: 13.145 T€) bzw. minus 26 T€ (2020: 118 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 69,6 Mio. € (31.12.2020: 55,7 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 9,5 Mio. € (31.12.2020: 9,4 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 28,1 Mio. € (31.12.2020: 28,2 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 32,0 Mio. € (31.12.2020: 18,1 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 11.154 T€ (2020: 11.058 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 759 T€ (2020: 58 T€) erzielt. Für 2022 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 800 T€ erwartet.

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungs- optionen 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 2021 haben könnten und es sind auch keine solche 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 2021 1,6 Mio. € (2020: 1,3 Mio. €), die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 180 T€ (2020: 185 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 2021 gehen aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2021	Aktien in Stück 31.12.2020
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	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 1.149 T€ (2020: 999 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. Dezember 2021 583 T€ (2020: 817 T€) und die Verbindlichkeiten 1.066 T€ (2020: 957 T€).

#### 7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für das Segment Kreditplattform und Immobilienplattform sowie die Themen Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Europace AG, FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, REM CAPITAL AG und Value AG
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, 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 und SmIT AG, Mitglied des Verwaltungsrats der Hypoport hub SE

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2021 1,6 Mio. € (2020: 1,3 Mio. €), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) verwiesen.

#### 7.5 Aufsichtsrat

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

- Dieter Pfeiffenberger (Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Barsbüttel
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Düsseldorf, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
- Martin Krebs, Geschäftsführer Scalable Capital GmbH, Hofheim

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen für das Geschäftsjahr 2021 180 T€ (2020: 185 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) verwiesen.

**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 Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. April 2016 mitgeteilt, dass sie am 29. März 2016 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 3,034 % (187.983 Stimmrechte) hält. Sämtliche Stimmrechte sind der Deutschen Bank AG dabei über ihre unmittelbare Tochtergesellschaft Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zuzurechnen. Die Deutsche Postbank AG, Bonn, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. April 2017 mitgeteilt, dass sie am 4. April 2017 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (181.600 Stimmrechte) hält.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 24. März 2021 mitgeteilt, dass sie am 18. März 2021 Stimmrechte in Höhe von 4,31 % (279.884 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

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

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

Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2021 mitgeteilt, dass sie am 6. Dezember 2021 Stimmrechte in Höhe von 4,34 % (279.663 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

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

### **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 533 T€ (2020: 0 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 875 T€ (2020: 342 T€).

### **7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 angefallene Gesamthonorar von 184 T€ (2020: 165 T€) betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 182 T€ (2020: 141 T€) und andere Bestätigungsleistungen mit 2 T€ (2020: 24 T€).



### 7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.251 (2020: 2.049) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	2021		2020		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	557	25	513	25	44	9
Privatkunden	274	12	271	13	3	1
Immobilienplattform	815	36	738	36	77	10
Versicherungsplattform	369	16	318	16	51	16
Holding	236	10	209	10	27	13
	<b>2.251</b>		<b>2.049</b>		<b>202</b>	<b>10</b>

### 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 2021 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€ (2020: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2021 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€ (2020: 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. Wertberichtigungen 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 773 T€ (2020: 693 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	150	4.300	13.255	67.922	33.817	<b>119.444</b>
Vorjahr	155	3.786	11.737	60.415	39.358	<b>115.451</b>
Leasingverbindlichkeiten	684	1.368	6.128	25.112	50.477	<b>83.769</b>
Vorjahr	676	1.353	6.093	27.177	45.381	<b>80.680</b>
2021	834	5.668	19.383	93.034	84.294	<b>203.213</b>
Vorjahr	831	5.139	17.830	87.592	84.739	<b>196.131</b>

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.

<b>Finanzinstrumente 2021 in TEUR</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet</b>	<b>zum beizulegen- den Zeitwert bewertet</b>	<b>nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten</b>	
	<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>nachrichtlich: beizulegender Zeitwert</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
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	-	-	7.622
Kredite und Forderungen	126	126	-	126
nicht finanzielle Vermögenswerte				7.622
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	48.922	-	-	48.922
Kredite und Forderungen	48.922	48.922	-	48.922
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	<b>127.704</b>
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	-	-	10.575
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.642	12.642	-	12.642
zu Zeitwerten bewertet	-	-	47.563	47.563
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	10.575
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	<b>307.277</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	259.714
davon: zu Zeitwerten bewertet			-	47.563

Finanzinstrumente 2020 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2020		Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.232	-	-	-	70.232
Kredite und Forderungen	70.232	70.232	-	-	70.232
Finanzielle Vermögenswerte	398	-	-	-	398
Kredite und Forderungen	398	398	-	-	398
Sonstige Vermögenswerte	1.560	-	-	6.165	7.725
Kredite und Forderungen	1.560	1.560	-	-	1.560
nicht finanzielle Vermögenswerte				6.165	6.165
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.513	-	-	-	33.513
Kredite und Forderungen	33.513	33.513	-	-	33.513
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>105.703</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	105.703
Finanzverbindlichkeiten	189.663	-	-	-	189.663
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	189.663	190.795	-	-	189.663
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.939	-	-	-	46.939
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	46.939	46.939	-	-	46.939
Sonstige Verbindlichkeiten	9.811	-	-	8.540	18.351
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.811	9.811	-	-	9.811
zu Zeitwerten bewertet	-	-	53.246	-	53.246
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	8.540	8.540
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>299.659</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	246.413
davon: zu Zeitwerten bewertet	-	-	-	-	53.246

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:

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

<b>Finanzinstrumente 2020</b>		<b>bis zur</b>		<b>zu fortgeführten</b>	
<b>Ergebnis in TEUR</b>	<b>Kredite und</b>	<b>Endfälligkeit</b>	<b>Fair value/</b>	<b>Anschaffungs-</b>	<b>2020</b>
	<b>Forderungen</b>	<b>zu haltende</b>	<b>held for</b>	<b>kosten bewertete</b>	
		<b>Investitionen</b>	<b>trading</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	
Zinserträge	199	-	-	-	199
Zinsaufwendungen	-	-	-	-3.034	-3.034
Aufwendungen aus Wertminderungen	-693	-	-	-	-693
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.034</b>	<b>-3.528</b>

### 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 2021 und zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>31.12.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
Finanzschulden	197.413	189.663
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	48.922	33.513
Nettofremdkapital	148.491	156.150
Eigenkapital	253.432	221.392
Verschuldungsgrad	59 %	71 %

**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
- Ampr Software GmbH, Berlin
- Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth
- Bestkredit-Service GmbH, Lübeck
- 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
- FM InsurTech GmbH, Berlin
- Future Finance SE, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- helber innomaxx GmbH, Stuttgart
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin
- Hypoport Holding GmbH, Berlin
- Hypoport hub SE, Berlin
- OASIS Software GmbH, Berlin (ehemals Kartenhaus Software GmbH, Berlin)
- Maklaro GmbH, Hamburg
- Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- REM CAPITAL AG, Stuttgart
- 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/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) veröffentlicht.

#### 7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 kam es zu einem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und somit nach Jahren des Friedens erstmalig wieder zu kriegesischen Auseinandersetzungen in Europa. Hypoport verurteilt das kriegesische Verhalten Russlands zutiefst. Für die Auswirkungen auf die Hypoport-Gruppe verweisen wir auf Ausführungen im Vorwort des Vorstands und auf den Prognosebericht.

Mit dem unter 1.8 „Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag“ dargelegten Firmenkauf erweitert sich der Konsolidierungskreis. Hieraus ergeben sich leichte Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Umsatzerlöse werden sich erhöhen und das EBIT wird voraussichtlich positiv beeinflusst. Ebenso wird sich die Mitarbeiterzahl erhöhen.

Neben den vorstehend dargestellten Gegebenheiten sind bisher keine weiteren Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2021 ist.

Lübeck, 4. März 2022

Hypoport SE – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

## Anlage zum Anhang zum IFRS-Konzernabschluss

Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2021

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>					
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
	<b>379.749</b>	<b>31.007</b>	<b>990</b>	<b>0</b>	<b>2.380</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
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
	<b>128.741</b>	<b>17.805</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
	<b>508.490</b>	<b>48.812</b>	<b>1.074</b>	<b>0</b>	<b>2.387</b>

	Stand 31.12.2021 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2021 TEUR	Buchwerte	
		Stand 01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
	41.974	15.070	4.709	0	19.779	22.195	22.208
	141.722	57.756	11.220	0	68.976	72.746	60.405
	222.409	0	0	0	0	222.409	221.963
	6.041	500	0	0	500	5.541	1.847
	<b>412.146</b>	<b>73.326</b>	<b>15.929</b>	<b>0</b>	<b>89.255</b>	<b>322.891</b>	<b>306.423</b>
	12.425	746	203	0	949	11.476	7.652
	27.465	14.997	3.535	0	18.532	8.933	10.106
	106.377	15.343	9.753		25.096	81.281	79.373
	202	0	0	0	0	202	524
	<b>146.469</b>	<b>31.086</b>	<b>13.491</b>	<b>0</b>	<b>44.577</b>	<b>101.892</b>	<b>97.655</b>
	<b>558.615</b>	<b>104.412</b>	<b>29.420</b>	<b>0</b>	<b>133.832</b>	<b>424.783</b>	<b>404.078</b>

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2020**

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
	<b>Stand 01.01.2020 TEUR</b>	<b>Zugänge TEUR</b>	<b>Abgänge TEUR</b>	<b>Umbuchung TEUR</b>	<b>Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR</b>
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>					
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	26.119	3.393	143	11	7.898
2. Entwicklungsleistungen	93.753	21.995	0	1.842	571
3. Geschäfts- oder Firmenwert	186.439	0	0	0	35.524
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	2.341	1.864	5	- 1.853	0
	<b>308.652</b>	<b>27.252</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>43.993</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.281	316	0	3.801	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.634	6.426	164	2.095	112
3. Nutzungsrechte	26.952	67.764	0	0	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.510	2.910	0	- 5.896	0
	<b>51.377</b>	<b>77.416</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>112</b>
	<b>360.029</b>	<b>104.668</b>	<b>312</b>	<b>0</b>	<b>44.105</b>

	Stand 31.12.2020 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2020 TEUR	Buchwerte	
		Stand 01.01.2020 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
	37.278	10.998	4.072	0	15.070	22.208	15.121
	118.161	49.413	8.343	0	57.756	60.405	44.340
	221.963	0	0	0	0	221.963	186.439
	2.347	0	500	0	500	1.847	2.341
	<b>379.749</b>	<b>60.411</b>	<b>12.915</b>	<b>0</b>	<b>73.326</b>	<b>306.423</b>	<b>248.241</b>
	8.398	585	161	0	746	7.652	3.696
	25.103	10.302	4.695	0	14.997	10.106	6.332
	94.716	5.503	9.840	0	15.343	79.373	21.449
	524	0	0	0	0	524	3.510
	<b>128.741</b>	<b>16.390</b>	<b>14.696</b>	<b>0</b>	<b>31.086</b>	<b>97.655</b>	<b>34.987</b>
	<b>508.490</b>	<b>76.801</b>	<b>27.611</b>	<b>0</b>	<b>104.412</b>	<b>404.078</b>	<b>283.228</b>

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Der Aufsichtsrat begleitete den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. 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. 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 und unterstützte den Vorstand beratend. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner drei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. An jeder Sitzung und bei den übrigen Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil, die gemäß § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG auch gleichzeitig die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind. Da der Prüfungsausschuss in der Sitzung am 31. August 2021 implementiert wurde, tagte dieser auch in der letzten turnusmäßigen Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2021 am 03. Dezember 2021 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 Geschäftsbereiche und des Konzerns insgesamt, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge wie Akquisitionen, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

Am **27./29. Januar 2021** erfolgte eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren, in der der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrags über ein Darlehen in Höhe von EUR 10.000.000,00 zustimmte.

In der Sitzung am **28. Januar 2021** stellte der Vorstand die Geschäftspolitik sowie die strategische Planung vor. Hierbei ging es insbesondere um Möglichkeiten des Erhalts der Autonomie der Hypoport-Unternehmen bei gleichzeitiger Hebung von Synergien.

Der Vorstand berichtete zudem vorab über die Entwicklungen im vierten Quartal 2020. 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 REM Capital AG von den Mitgliedern des Vorstands der REM Capital AG vorgestellt. Neben der Vorstellung des Unternehmens ging es um wichtige Entwicklungen mit Einfluss auf die Gesellschaft sowie die Entwicklung wesentlicher Kennzahlen. Synergiepotenziale sowie die Bedeutung der Digitalisierung wurden diskutiert. Die Fragen des Aufsichtsrats zur Segmentpräsentation wurden vom Vorstand der Gesellschaft sowie der REM Capital AG beantwortet.

Der Aufsichtsrat legte abschließend das Thema „Risikomanagement und Risikoüberwachungssystem“ für den kommenden Revisionsbericht fest.

Am **09./11. März 2021** erfolgte eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren, in der der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Gewerberaummietvertrags zum Aufbau eines zentralen Hypoport-Standorts in Leipzig zustimmte.

An der Sitzung am **23. März 2021** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2020 sowie des Konzernabschlusses 2020 berichtete und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2020, den Konzernabschluss 2020 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 2021 wurden vom Vorstand erläutert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Weiterhin berichtete der Vorstand in der Sitzung über das vierte Quartal 2020 sowie die Entwicklung in den einzelnen Segmenten. Zudem wurde das Segment Immobilienplattform mit dem Schwerpunkt Dr. Klein Wowi Finanz AG vom Vorstand der Dr. Klein Wowi Finanz AG präsentiert. Es wurden wesentliche Entwicklungen, der status quo zur Aufbauorganisation, Mittelfristplanung, Markenstrategie sowie zu den Teil-Segmenten Versicherungen und Finanzierungen in der Wohnungswirtschaft 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. Er fasste außerdem Beschluss über ein Vergütungssystem für den Vorstand sowie erörterte gemeinsam mit dem Vorstand einen Vorschlag für ein Vergütungssystem des Aufsichtsrats.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis. Ferner verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2020. Er beschäftigte sich zudem mit dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse im Geschäftsjahr 2020. Er nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2020 kein Compliance-Verstoß in der Hypoport-Gruppe verfolgt werden musste. Die Erklärung zur Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2020 wurde ebenfalls vom Aufsichtsrat geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmte in dieser Sitzung auch dem Abschluss eines Darlehensvertrags über ein Darlehen in Höhe von EUR 10.000.000,00 zu.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2021 fasste der Aufsichtsrat am 03./05. April 2021 im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2021 mit Ausnahme des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am 23. März 2021 bereits beschlossen wurde.

In der Aufsichtsratssitzung am **21. Mai 2021** 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 2021 in den einzelnen Segmenten.

Des Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorliegenden Prüfungsbericht der Internen Revision zum Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem. Die Fragen des Aufsichtsrats hierzu wurden beantwortet. Er nahm den Bericht mit dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Mängel festgestellt wurden, zustimmend zur Kenntnis.

Aufgrund der in der ordentlichen Hauptversammlung erfolgten Neuwahlen der bisher bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats wählte der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Herrn Dieter Pfeifferberger erneut zum Vorsitzenden sowie Herrn Roland Adams erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats.



Weiterhin lag dem Aufsichtsrat ein Vorschlag zur Änderung der Kompetenzregelung der Hypoport-Gruppe vor und stimmte dem Vorschlag zu.

In der Aufsichtsratssitzung am **31. August 2021** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2021 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen - auch vor dem Hintergrund der besonderen Entwicklungen angesichts der Corona-Krise - und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats. Der Vorstand erläuterte weiterhin den aktuellen Status zur Konzernstruktur, Konzernführung und Aufbauorganisation, ebenso die Zuständigkeiten innerhalb des Vorstands für die einzelnen Segmente, Hypoport-Unternehmen und Funktionen.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde das Segment Versicherungsplattform mit dem Schwerpunkt Strategie von den Mitgliedern des Vorstands der Smart InsurTech AG vorgestellt und wesentliche Finanzkennzahlen erläutert. Es wurde insbesondere die geplante strategische Ausrichtung auf das Privatkunden- und Versicherungsgeschäft dargelegt und die daraus abgeleiteten Umsatzpotenziale aufgezeigt. Die Wettbewerbssituation sowie eine SWOT-Analyse wurden ebenfalls präsentiert und die ableitbaren Vorteile, Konsequenzen und Herausforderungen besprochen sowie die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang beantwortet.

Es erfolgte zudem ein Beschluss des Aufsichtsrats über die Anpassung der Geschäftsordnung aufgrund des nun verpflichtend zu implementierenden Prüfungsausschusses. Er wählte aus seiner Mitte Herrn Martin Krebs zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und stellte fest, dass seine Mitglieder über die erforderliche Sachkunde sowie Unabhängigkeit verfügen.

In der Aufsichtsratssitzung am **03. Dezember 2021** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2021 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert und ein Ausblick auf das restliche Geschäftsjahr 2021 gegeben.

Weiterhin wurde das Segment Holding-Funktionen mit dem Schwerpunkt Hypoport hub SE von den geschäftsführenden Direktoren präsentiert, aktuelle Entwicklungen - auch in Zahlen - dargestellt sowie interne und externe Herausforderungen und wesentliche Maßnahmen zu deren Bewältigung erläutert.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt berichtete der Vorstand über die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Aufwendungen für Investitionen sowie den Stand der laufenden Fremdfinanzierungen und die sich daraus ergebende Finanzpolitik.

Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie mit der Arbeitsweise des am 31. August 2021 implementierten Prüfungsausschusses.

Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der Entsprechenserklärung, wie vorgelegt, zu und nahm den Bericht der Internen Revision zum Thema Firmenkreditkarten und Arbeitsschutz zustimmend zur Kenntnis.

Abschließend stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrags über ein Darlehen in Höhe von EUR 10.000.000,00 sowie in einem separaten Beschluss der Übernahme einer Nebentätigkeit des Vorstandsvorsitzenden zu.

## Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Hypoport SE 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 21. Mai 2021 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 2021, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2021 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, 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 2021 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 2021, den Konzernabschluss 2021 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 22. März 2022 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 2021 und Konzernabschluss 2021 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2021 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hypoport-Gruppe für ihren tatkräftigen Einsatz.

Barsbüttel, 22. März 2022



Dieter Pfeiffenberger  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Corporate Governance

## Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB/ Corporate Governance Bericht

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 Mitarbeiter 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 Mitarbeiter und nicht zuletzt auch für das Unternehmen 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, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 03. Dezember 2021 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben. Sie wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> einzusehen.

## 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 2020 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“) entsprochen und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

1. In Ziffer B.5 empfiehlt der Kodex 2020, dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden 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 wird deshalb auch keine Angaben zu etwaigen Altersgrenzen von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern enthalten.

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 der 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 Kandidatinnen und 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 jedoch fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von C.1 des Kodex 2020 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 enthalten.

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 Gesamtaufsehratsrat 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.

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 zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen der Aufsichtsrat 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.

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

### Vorstand und Aufsichtsrat

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. Der Vorstand der Hypoport SE soll 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 der Hypoport SE besteht aus drei Mitgliedern. 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 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, der ausschließlich aus Anteilseignervertretern besteht, als unabhängig im Sinne von Ziff. C.6 bis C.12 des Deutschen Corporate Governance Kodex anzusehen. Sie sind für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt. Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt oder ein Kompetenzprofil erarbeitet (vgl. Entsprechenserklärung).

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft. 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 tritt mindestens viermal jährlich zusammen und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat 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. Eine vergleichbare Selbstbeurteilung wird der Aufsichtsrat im Verlauf des laufenden Geschäftsjahrs für die Tätigkeit des im Berichtszeitraum erst errichteten Prüfungsausschusses vornehmen.



### Transparente Unternehmenskommunikation

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 Quartalsberichten 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.

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

### 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 den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht.

Mit dem Abschlussprüfer wurde 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 Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat 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 2021 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

<b>Konzernvorstand</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>
Ronald Slabke	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>	
Dieter Pfeiffenberger	1.000
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 2021 gab es keine meldepflichtigen Wertpapiergeschäfte im Sinne des Art. 19 MAR und dementsprechend auch keine weiteren Veröffentlichungen.

**Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

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 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.

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat 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.

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

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**

Nach Maßgabe von § 111 Abs. 5 AktG hat der Aufsichtsrat und nach Maßgabe von § 76 Abs. 4 AktG hat der Vorstand die nachstehenden Zielsetzungen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen:

#### **Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat die Geschlechterquoten für beide Gremien mit Beschluss vom 30.01.2018 auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- oder Männeranteil von mehr als 0% sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand nicht zweckmäßig ist, da bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie des Vorstands unabhängig vom Geschlecht nur die Unabhängigkeit, die fachliche und die persönliche Eignung berücksichtigt werden sollten. Die Festlegung konkreter Zielgrößen für Geschlechterquoten würde die hinreichende Berücksichtigung dieser aus Sicht des Aufsichtsrats maßgeblichen Kriterien bei Kandidatenvorschlägen für den Aufsichtsrat sowie bei der Auswahl und der Bestellung von Vorstandsmitgliedern in Frage stellen.

#### **Zielgrößen in den oberen Führungsebenen**

Der Vorstand hat 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 wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erbrachte die Gesellschaft die zentralen Beratungs- und Serviceleistungen für die Unternehmen der Hypoport-Gruppe (sogenannten Zentralfunktionen) und nahm im Übrigen die Funktionen einer Strategie- und Managementholding wahr. Da die Hypoport-Unternehmensgruppe Selbstorganisation fördert, gibt es in weiten Teilen der Unternehmensgruppe Organisationsstrukturen, die auf klassische Hierarchieebenen zugunsten der Organisation in sogenannten Kreisen ohne klassische Führungskräfte verzichten (holokratische Organisationsstruktur). 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 Satz 2 AktG a.F. zu befolgen, wurden die vorgenannten Zielgrößen festgelegt. Auch hat der Vorstand bereits in der Vergangenheit hinsichtlich der Besetzung von Positionen in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands ausschließlich Aspekte der

fachlichen und persönlichen Eignung berücksichtigt. Der Vorstand ist der Auffassung, dass bei der Besetzung vakanter Positionen in diesen Führungsebenen auch weiterhin unabhängig vom Geschlecht nur die fachliche und persönliche Eignung berücksichtigt werden sollte.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Einführung einer holokratischen Organisationsstruktur in der Gesellschaft sowie eines Betriebsteilübergangs, der die Zentralfunktionen beinhaltet, bestehen die mit Beschluss vom 29.01.2018 definierten Führungsebenen nicht mehr. Die Gesellschaft verfügt daher - wenn überhaupt - nur sehr eingeschränkt über Führungsebenen unterhalb des Vorstands, da sie nunmehr ausschließlich Funktionen einer Strategie- und Managementholding wahrnimmt. Das operative Geschäft sowie die Übernahme der Zentralfunktionen erfolgt durch die übrigen Unternehmen der Hypoport-Gruppe. Der Vorstand wird vor Ablauf der Erreichensfrist die Definition der Führungsebenen sowie die jeweiligen Ziele neu bewerten und festlegen und in der kommenden Erklärung zur Unternehmensführung über die Zielerreichung im Berichtszeitraum berichten.

#### **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).

Berlin und Barsbüttel, März 2022

Hypoport SE  
Vorstand und 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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

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 2.18 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 2021 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 222 Mio. (37 % 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:

- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte nichtfinanzielle Konzernenerklärung,
- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Konzernenerklärung zur Unternehmensführung,
- 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 — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen 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 — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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\_2021.zip“ (SHA256-Hashwert: 26797f2e1315202efbdc2262fbaa86f7bcdf804a585c6895013980413b5add37) 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 10.2021) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des 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.

## **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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden 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 Dr. Ralf Wißmann.

Lübeck, 22. März 2022

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Faßhauer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Wißmann  
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 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Umsatzerlöse	7.806	18.161
Sonstige betriebliche Erträge	1.014	824
Materialaufwand	0	- 6.749
Personalaufwand	- 12.496	- 15.794
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 580	- 1.143
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 17.735	- 16.051
Erträge aus Beteiligungen	8.819	8.480
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	44.784	39.755
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.831	1.630
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	304	250
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	- 10.210	- 4.898
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.897	- 1.957
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>21.640</b>	<b>22.508</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 3.801	- 4.614
Sonstige Steuern	- 16	- 6
Latente Steuern	874	- 608
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>18.697</b>	<b>17.280</b>
Gewinnvortrag	111.027	93.301
Verrechnung Kauf eigener Aktien	10	446
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>129.734</b>	<b>111.027</b>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	74	486
Sachanlagen	3.778	4.244
Finanzanlagen	255.562	239.067
	<b>259.414</b>	<b>243.797</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.349	63.348
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.505	1.280
Sonstige Vermögensgegenstände	1.342	619
Flüssige Mittel	7.148	5.328
	<b>75.354</b>	<b>70.607</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>181</b>	<b>304</b>
	<b>334.949</b>	<b>314.708</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Ausgegebenes Kapital	6.493	6.493
davon eigene Anteile	- 192	- 193
davon gezeichnetes Kapital	6.301	6.300
Kapitalrücklage	66.925	65.773
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	129.734	111.027
	<b>202.967</b>	<b>183.107</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>3.315</b>	<b>4.189</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.884	107.008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	567	460
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.652	14.460
Sonstige Verbindlichkeiten	1.818	865
	<b>124.921</b>	<b>122.793</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>3.746</b>	<b>4.619</b>
	<b>334.949</b>	<b>314.708</b>

**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](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

