



**Geschäftsbericht
2019
der Hypoport AG**

Berlin, 23. März 2020

The background features a light blue gradient with various geometric shapes, including circles and L-shaped blocks, in shades of teal, blue, and red, scattered across the page.

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in Mio. Euro)	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018	Veränderung
Umsatz	337,2	266,0	27%
Rohrertrag	181,9	140,2	30%
EBITDA	52,2	39,1	34%
EBIT	33,0	29,3	13%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag) in %	18,1 %	20,9 %	-13%
Konzernergebnis nach Steuern	24,4	22,5	9%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	24,4	22,5	9%
Ergebnis je Aktie in EUR	3,90	3,66	7%

Vermögenslage (in Mio. Euro)	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	87,1	84,6	3%
Langfristiges Vermögen	304,5	221,0	38%
Eigenkapital	178,4	153,5	16%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	178,0	153,2	16%
Eigenkapitalquote in %	45,6	50,2	-9%
Bilanzsumme	391,6	305,6	28%

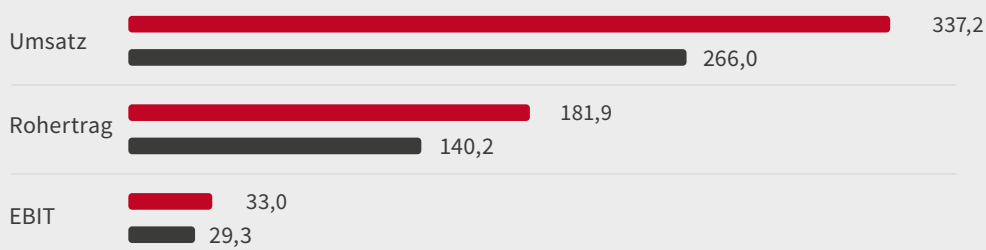
Kennzahlen Aktie

Anzahl der Aktien	31. Dezember 2019	6.493.376
Höchstkurs 2019		317,0 €
Tiefstkurs 2019		147,0 €
Marktkapitalisierung	29. Dezember 2019	2.045 Mio. €
Handelsvolumen	Tagesdurchschnitt 2019	1,8 Mio. €

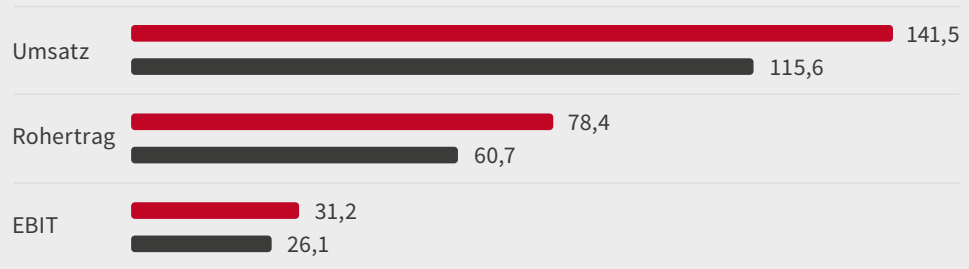
Umsatz, Rohrertrag und EBIT (in Mio. €)

■ 2019 ■ 2018

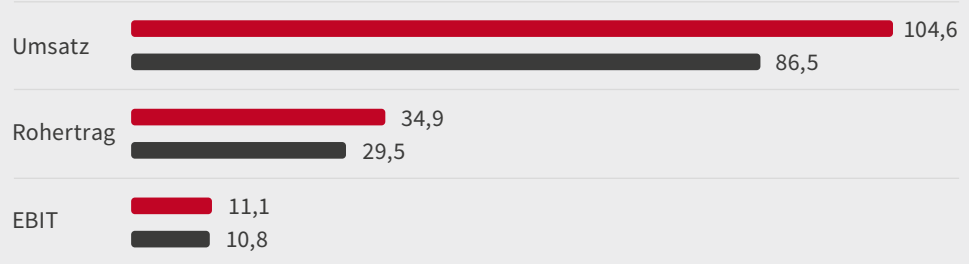
Hypoport Gruppe



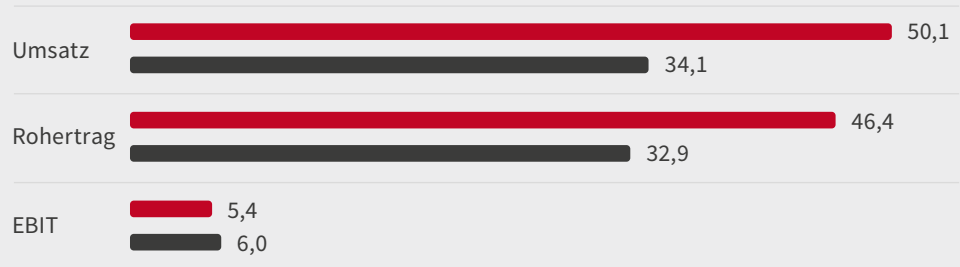
Segment Kreditplattform



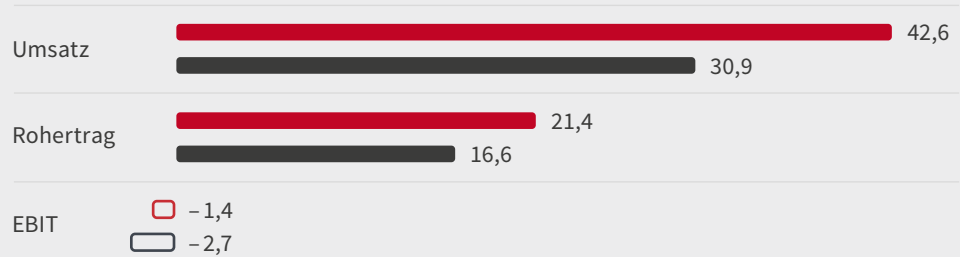
Segment Privatkunden



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	42
Prognosebericht	56
Aktie und Investor Relations	61
Konzernabschluss	66
Konzernanhang	70
Bericht des Aufsichtsrats	140
Corporate Governance	146
Bestätigungsvermerk	154
Jahresabschluss der Hypoport AG (Kurzfassung)	162

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

unsere Hypoport-Gruppe hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 hervorragend entwickelt. Wir sind um 27% gewachsen und konnten damit Umsatzerlöse von 337 Mio. Euro erzielen. Der Anstieg ergab sich aus einem breiten organischen Wachstum fast aller bestehenden Hypoport-Gesellschaften sowie der erfolgreichen Integration der 2018 und 2019 erworbenen Gesellschaften.

Gleichzeitig konnten wir auch in 2019 wieder kräftig in das zukünftige Wachstum von Hypoport investieren. Unsere Investitionen in neue Technologie, Ausbau von zusätzlichen Vertriebskapazitäten und Anbindung neuer Produktpartner sowie die Hebung der Synergien innerhalb der Hypoport-Gruppe beliefen sich in 2019 auf 35 Mio. Euro. Die beiden Wachstumssegmente Immobilienplattform und Versicherungsplattform ergänzen dabei die beiden stärker etablierten Segmente Kreditplattform und Privatkunden hervorragend.

Unter Berücksichtigung dieser starken Investments ist es uns trotzdem gelungen, unser Ergebnis (EBIT) weiter auszubauen. Am Ende des Geschäftsjahres 2019 stand ein deutliches Plus von 13% auf 33,0 Mio. Euro zu Buche. Es lässt sich also für 2019 festhalten: Die Hypoport-Gruppe wächst erneut profitabel, wir konnten das Investitionsvolumen erhöhen und sind dabei mit einer Eigenkapitalquote von 45% solide finanziert.

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

Die operative Entwicklung des **Segments Kreditplattform** wurde durch den 18%igen Anstieg des Transaktionsvolumens von Europace auf 68 Mrd. € sowie eine gute Entwicklung der ebenfalls zum Segment Kreditplattform gehörenden Servicegesellschaften positiv beeinflusst. Zudem konnte die in 2019 erworbene REM CAPITAL AG erste Umsatzbeiträge beisteuern. Insgesamt wies das Segment Kreditplattform damit ein Umsatzplus von 22% auf 141,5 Mio. Euro (2018: 115,6 Mio. Euro) auf. Unserer erneut ausgeweiteter Zukunftsinvestitionen in den Vertrieb für die Partnergruppen Sparkassen und Genossenschaftsbanken, die Synergiehebung mit der Immobilienplattform sowie erste Investitionen in die Unternehmenskreditplattform Fundingport waren zudem wichtige Impulse für das weitere Wachstum des Segments. Der Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Segments Kreditplattform wurde um 20% auf 31,2 Mio. € (2018: 26,1 Mio. €) gesteigert.

Im **Segment Privatkunden** konnte mit einem Vertriebsausbau der weiter steigenden Nachfrage der Verbraucher nach neutraler Beratung bei Immobilienfinanzierungen proaktiv begegnet werden. Hieraus resultiert ein um 14% gestiegenes Vertriebsvolumen von 7,5 Mrd. € (2018: 6,5 Mrd. €). Die Umsätze wurden mit 21% auf vergleichbarem Wachstumsniveau erhöht, sodass Umsätze von 104,6 Mio. € (2018: 86,5 Mio. €) erzielt wurden. Das EBIT des Segments stieg durch eine Änderung im Produktmix, die Anbindung weiterer regionaler Produktpartner sowie Investitionen in effizientere Prozesse zur Leadgenerierung um 3% auf 11,1 Mio. € (2018: 10,8 Mio. €).

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogenen B2B-Geschäftsaktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Es stellt mit dieser Aufteilung ein vielschichtiges, aber auch aussichtsreiches Wachstumssegment dar. Die Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen steigerten ihre Umsätze – auch aufgrund eines außerordentlich starken Projektgeschäfts im zweiten Halbjahr – deutlich. Die Bewertungsplattform baute ihre Vertragspartnerzahl und Marktposition merklich aus. Im Gegensatz dazu führten bei der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform das relativ impulslose Zinsumfeld und die politisch motivierte Diskussion über weitere Mietregulierung zu sinkenden Umsätzen. Insgesamt stieg der Segmentumsatz um 47% auf 50,1 Mio. Euro (2018: 34,1 Mio. Euro). Das EBIT des Segments sank aufgrund eines deutlich schwächeren EBIT-Beitrags der Finanzierungsplattform, hohen Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weiterer Investitionen zur Stärkung der Synergieeffekte zwischen der Segmente Kreditplattform und Immobilienplattform um 9% auf 5,4 Mio. € (2018: 6,0 Mio. €).

Für das **Segment Versicherungsplattform** lag der Fokus im Geschäftsjahr 2019 auf der Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden (Finanzvertriebe, Maklerpools, junge B2C InsurTech-Unternehmen und Regionalbanken) auf alle Module der Plattform SMART INSUR. Zudem konnten weitere mittelständische Pilotkunden für die Gesamtplattform gewonnen werden. Der Segmentumsatz wurde in 2019 um 38% auf 42,6 Mio. Euro (2018: 30,9 Mio. Euro) gesteigert. Die Anlaufverluste des Segments wurden deutlich auf ein EBIT-Niveau von –1,4 Mio. € (2018: –2,7 Mio. €) reduziert.

Vorwort des Vorstands

Geschäftsbericht der Hypoport AG 2019

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

wir haben 2019 unsere Erfolgsgeschichte über Hypoport fortgeschrieben: starkes Umsatzwachstum, steigende Investitionen und ein deutlicher Ergebnisanstieg.

Für 2020 werden wir diesen Weg unbeirrt fortsetzen. Im bereits angelaufenen Geschäftsjahr 2020 wird der operative Fokus auf den beiden zentralen Investitionsfeldern Immobilienplattform und Versicherungsplattform liegen. Aber auch in unsere zum Segment Kreditplattform gehörende Unternehmenskreditplattform werden wir erheblich investieren.

Unser quantitatives Etappenziel für 2020 auf dem Weg der Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft lautet daher, einen Konzernumsatz zwischen 400 und 440 Mio. € und eine EBIT zwischen 35 und 40 Mio. € zu erzielen.

Ich wünsche Ihnen/Euch eine aufschlussreiche Lektüre des Berichts.



Ronald Slabke
Vorsitzender des Vorstands

Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht

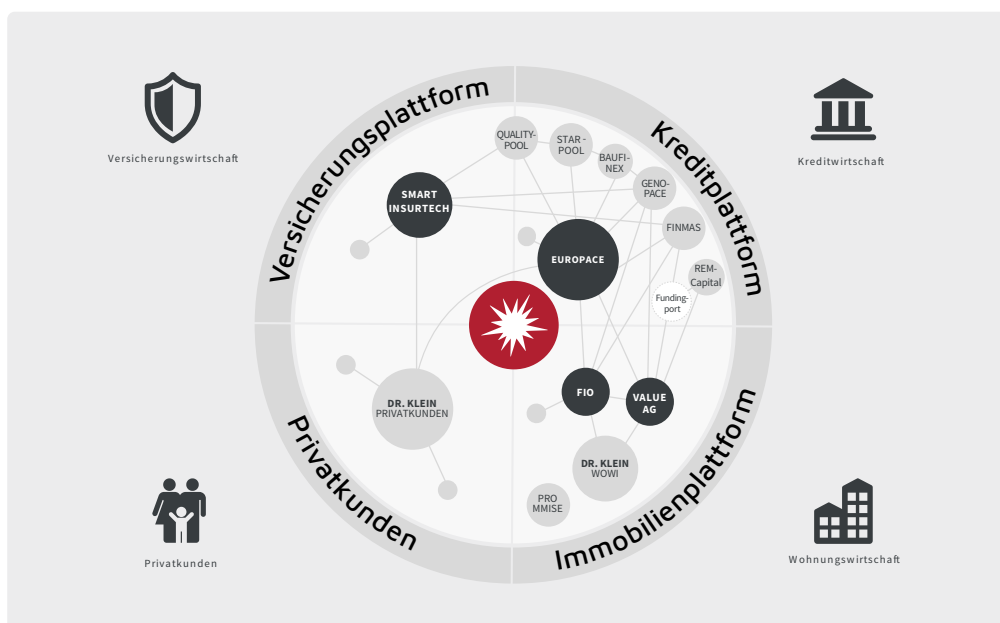
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Die Hypoport-Unternehmen sind in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport AG mit Sitz in Lübeck. Die Hypoport AG übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services. Ziel der Hypoport AG ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

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

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



Segment Kreditplattform

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

Mit EUROPACE betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 700 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2019 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 68 Mrd. € über EUROPACE abgewickelt.

Zusätzlich zu EUROPACE sind im Segment Kreditplattform auf einzelne Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften, die das weitere Wachstum von EUROPACE fördern und von der Anbindung an EUROPACE profitieren, zusammengefasst:

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

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

Die Qualitypool GmbH im Segment Kreditplattform 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 DB Privat- und Firmenkundenbank AG – stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben den Marktplatz EUROPACE, ergänzt um Packaging-Dienstleistungen, zur Verfügung.

Die BAUFINEX GmbH, ein 2018 gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall gegründetes Tochterunternehmen stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an kleine Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten. Die am 1. Juli 2019 erworbene REM CAPITAL AG ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel für Unternehmen und die Finanzierung des deutschen Mittelstandes spezialisiertes Beratungsunternehmen. Innerhalb der im Sommer 2019 gegründeten FUNDINGPORT GmbH wird ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) aufgebaut.

Segment Privatkunden

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

Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Onlinetools, am Telefon und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem mit qualifizierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Konzernplattformen EUROPACE und SMART INSUR jeweils aus einem breiten Angebot aller relevanten Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Diese von Produkthanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Effizienz und die Qualität der Produktauswahl. Die Beratung von deutschen Kreditnehmern auf Mallorca erfolgt über die Tochtergesellschaft Dr. Klein Finance S.L.U.

Segment Immobilienplattform

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

FIO SYSTEMS AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung der Geschäftsprozesse rund um den Verkauf von Wohnimmobilien an.

Die Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Bausparkassen und Versicherungen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der EUROPACE Plattform entsteht somit ein medienbruchfreier Prozess für Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

Seit 1954 unterstützt die Dr. Klein Wowi Finanz AG (ehem. DR. KLEIN Firmenkunden AG) überwiegend kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Finanzierungs- und Versicherungsstrategien. Zudem berät und begleitet seit 2019 die Dr. Klein Wowi Digital AG Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei der Digitalisierung ihrer Geschäftsprozesse. Dieses Angebot wird ergänzt um Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft von FIO mit den Schwerpunkten ERP, Bestandsverwaltung, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadensmanagement.

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

Segment Versicherungsplattform

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

Segment Holding

Die nicht-operativen Tätigkeiten innerhalb der Hypoport-Gruppe werden im Segment Holding zusammengefasst und erstmalig ab 2019 als eigenständiges Segment separat ausgewiesen. Das Segment umfasst im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Muttergesellschaft Hypoport AG als Strategie- und Managementholding mit entsprechenden Shared Services.

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die geschäftlichen Tätigkeiten der Hypoport-Gruppe fokussieren sich nahezu ausschließlich auf Deutschland. Folglich bezieht sich die nachfolgende Analyse zur gesamtwirtschaftlichen Situation auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland als Teil der Euro-Zone.

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell nahezu 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“) einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft.

Der Anstieg des BIP in Deutschland sank im zweiten Jahr in Folge. 2017 hat der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr noch +2,5% betragen. Dieser Wert sank von +1,5% im Jahr 2018 auf +0,6% im Jahr 2019. Die Gründe sind überwiegend in der schwächeren Nachfrage deutscher Exportgüter in Folge von Zoll- bzw. Handelskonflikten zu sehen.

Im Gegensatz zum BIP lag die Inflationsrate für Deutschland im Jahr 2019 auf vergleichbarem Niveau der Vorjahre. 2019 betrug sie 1,4% nach 1,8% in 2018. Da auch 2019 die Inflationsrate weiterhin unter der Zielvorgabe der EZB von „knapp unter 2,0%“ lag, haben im abgelaufenen Geschäftsjahr, hochrangige Vertreter der EZB mehrfach betont, dass sie beabsichtigen den

Leitzins mittelfristig auf dem aktuellen Niveau zu halten. Eine kurzfristige Leitzinserhöhung erscheint somit weiterhin sehr unwahrscheinlich. Auch die Neuauflage der Anleihekäufe durch die EZB ab November 2019 dürfte eher zu einer schrittweisen Zinssenkung, zumindest aber zu einem Fortbestehen des derzeitigen Niedrigzinsumfelds führen.

Branchenverlauf

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform. Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien. Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmaßstab 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.

Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien

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

- Entwicklung des operativen Wohnimmobilienmarktes,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Finanzierungen für Wohnimmobilien,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Der erste Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, hat sich im Geschäftsjahr 2019 nicht wesentlich verändert. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, getrieben durch Netto-Zuwanderung nach Deutschland, dem Wunsch nach einem längeren selbstbestimmten Wohnen im Alter oder der steigenden Anzahl von Single-Haushalten ist weiterhin hoch. Die Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes kann, trotz leichter Verbesserungen durch Neubautätigkeiten, diesen in den letzten Jahren entstandenen Nachfrageüberhang nicht kompensieren. In der Folge stiegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien insbesondere in den Metropolregionen auch in 2019 deutlich an.

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

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Wohnimmobilienerwerb von Verbrauchern eine eher nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Wohnung bzw. das passende Haus, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger, als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank¹ im Gesamtjahr 2019 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 9,0% auf 262,9 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 241,2 Mrd. €.

Wohnungstransaktionsvolumen

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst (vergleiche auch Textabschnitt „Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien“ oben). Die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, eine höhere Lebenserwartung, steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen bewirken eine seit Jahren ansteigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur leicht angestiegenen Neubautätigkeit. Hierdurch ergibt sich ein Nachfrageüberhang der, je nach Experteneinschätzung, auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Basierend auf diesem Nachfrageüberhang sieht die Hypoport-Gruppe die weitere Entwicklung des privaten Wohnungstransaktionsvolumens in Deutschland positiv. Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen (siehe Textabschnitt „Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien“), der von EUROPACE gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS² schätzt die Hypoport-Gruppe dieses Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland, und damit das Marktumfeld des Segments Immobilienplattform, im Jahr 2019 auf ca. 200 Mrd. €. Der leichte Anstieg von rund 5% ist hierbei durch einen Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war.

¹ Bundesbank unter <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK ITS&tsTab=0>

² „IMA® info 2019 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Für die Finanzierungsplattform der Wohnungswirtschaft im Segment Immobilienplattform hat die Zinsentwicklung eine relevante Bedeutung. Der Dr. Klein Durchschnittszins fiel, unter monatlichen Schwankungen, innerhalb des Geschäftsjahres 2019 deutlich von 1,68% auf 1,11%. Somit ergab sich im Berichtszeitraum aufgrund der Zinsentwicklung ein eher impulsloses, schwieriges Marktumfeld für die Finanzierungsplattform im Segment Immobilienplattform. Diskussionen über zusätzliche Regulierung des Mietwohnungsmarktes haben die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zusätzlich gedämpft.

Versicherungsmarkt

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

Für das Geschäftsjahr 2019 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Prämienvolumen) laut Branchenverband GDV³ insofern außerordentlich stark um 6,7% auf 216,0 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr (202,5 Mrd. €) an. Dieses starke Wachstum ist vordergründig auf die Beiträge zur Lebensversicherung zurückzuführen, welche außerordentlich stark um 11,3% auf 102,5 Mrd. € (2018: 92,1 Mrd. €) anstiegen. Gründe hierfür waren hohe Einmalbeiträge und ein starker Vertrieb von betrieblichen Altersvorsorgeprodukten nach Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur betrieblichen Altersvorsorge. Die Beiträge der privaten Krankenversicherung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um 2,3% auf 40,7 Mrd. € (2018: 39,8 Mrd. €). Die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen stiegen mit 3,2% von 70,7 Mrd. € auf 72,9 Mrd. € etwas stärker an, als für die private Krankenversicherung.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet der Branchenverband GDV eine Normalisierung des Beitragswachstums auf 1,5 bis 2,0%. Für die Lebensversicherung wird dabei mit einem Zuwachs von rund 1,0 Prozent gerechnet, während der GDV für die Schaden- und Unfallversicherung mit einem Beitragsplus von ca. 2,5% rechnet.

Geschäftsverlauf

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 steigerte Hypoport seinen Konzernumsatz um 27% von 266,0 Mio. € auf 337,2 Mio. €. Das erreichte Umsatzniveau lag somit am oberen Ende der prognostizierten Spanne von 310 bis 340 Mio. €. Grundlage dieses deutlichen Anstiegs war überwiegend ein starkes organisches Wachstum der bestehenden Hypoport-Unternehmen. Ergänzend lieferten in 2019 akquirierte Unternehmen wie die REM CAPITAL AG erstmals im Jahr 2019 Beiträge zum Konzernumsatz und einige Unternehmen (beispielsweise FIO Systems, Value AG oder ASC) lieferten nach der anteiligen Konsolidierung 2018 nun ganzjährige Umsatzbeiträge.

³ GDV – Jahresmedienkonferenz 29.1.2020 unter <https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/versicherungswirtschaft-blickt-auf--ausgesprochen-zufriedenstellendes--jahr-2019-zurueck-55862>

Der Rohertrag der Hypoport-Gruppe erhöhte sich gegenüber dem Umsatz leicht überproportional um 30% von 140,2 Mio. € auf 181,9 Mio. €. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) des Hypoport-Konzerns erhöhte sich in Folge der guten Umsatzentwicklung bei gleichzeitig enormen Investitionen in Zukunftsprojekte um 13% von 29,3 Mio. € auf 33,0 Mio. €. Das prognostizierte EBIT zwischen 32 und 40 Mio. € wurde damit erreicht. Die unterproportionale Ergebnisentwicklung gegenüber der Umsatzveränderung ergab sich durch eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Segmente und Produktgruppen welche teils heterogene Ergebnismargen aufweisen, sowie Aufwendungen für die Integration der neuen Gesellschaften. Zudem wurden höhere Aufwendungen der Muttergesellschaft Hypoport AG für Innovationsförderung und Vernetzung zwischen den Unternehmenstöchtern durch Gründung eines stEp Innovation Hubs getätigt. Für die Erläuterungen zu der Entwicklung der einzelnen Segmente siehe die untenstehenden Textabschnitte.

Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten

Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 hat die FIO SYSTEMS AG ihren langjährigen Kooperationspartner ICS Integra Computing Services GmbH vollständig übernommen. ICS unterstützt FIO im Vertrieb und Consulting, bei der Implementierung sowie im laufenden Kundensupport ihrer Softwarelösung. Die Aktivitäten der Gesellschaft wurden im Laufe des Jahres 2019 als Dr. Klein WoWi Digital AG im Segment Immobilienplattform (Verwaltungsplattform) fortgeführt.

Die am 1. Juli 2019 erworbene Gesellschaft REM CAPITAL AG („REM“) ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel spezialisiertes Beratungsunternehmen im Bereich gewerblicher Finanzierungen. Mit dem Erwerb der REM ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich des Unternehmenskreditgeschäftes. Die Gesellschaft wird im Segment Kreditplattform konsolidiert.

Mit Wirkung zum 1. August 2019 wurden sämtliche Anteile an der Maklaro GmbH erworben. Maklaro verbindet klassische Maklerservices mit moderner Technologie. Dazu zählen die kostenfreie Online-Bewertung der Immobilie, professionelle und verkaufsfördernde Exposés zur Vermarktung sowie das Interessentenmanagement und die Durchführung von Besichtigungsterminen. Mit dem Erwerb der Maklaro baut die Hypoport-Gruppe ihr Serviceangebot rund um die Vermarktungsplattform des Segments Immobilienplattform aus.

Im Dezember 2019 hat die Hypoport AG die empirica-systeme GmbH übernommen und auf die Hypoport-Tochtergesellschaft Value AG (Segment Immobilienplattform) verschmolzen. Empirica ist auf Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten und -informationssysteme spezialisiert.

Für den Konzernabschluss 2019 wurde erstmalig das Segment Holding separat in der Segmentberichterstattung ausgewiesen. Da das Segment Holding keine oder nur geringfügige externe Umsatzerlöse erwirtschaftet, beschränkt sich die untenstehenden detaillierten Erläuterungen auf die vier operativen Segmente. Die für diese einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Für weitere Informationen siehe Erläuterungen im An-

hang 6 „Segmentberichterstattung“.

Segment Kreditplattform

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

EUROPACE verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produkthanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um rund 18% von 57,9 Mrd. Euro auf 68,0 Mrd. Euro. Die Gewinnung weiterer Marktanteile in den beiden größten Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen hielt dabei weiter an. In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung wurde das Transaktionsvolumen um 19% von 44,9 Mrd. Euro (2018) auf 53,5 Mrd. Euro gesteigert. Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen wurde um 18% von 9,4 Mrd. Euro (2018) auf 11,0 Mrd. Euro erhöht. Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit reduzierte sich im Gesamtjahr 2019 gegenüber dem sehr starken Vorjahr leicht um 3% von 3,6 Mrd. Euro auf 3,5 Mrd. Euro.

Die beiden großen Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen, welche zusammen über 95% des Transaktionsvolumens auf EUROPACE ausmachen, erreichten somit erneut Steigerungsraten deutlich oberhalb des jeweiligen Marktumfeldes. Laut Deutscher Bundesbank erhöhte sich das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen in Deutschland im Jahr 2019 um rund 9% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018. Das Neugeschäftsvolumen für Bausparverträge stieg im gleichen Zeitraum um ca. 2% an.⁴ Das Neugeschäftsvolumen für Konsumentenkredite an private Haushalte stieg um ca. 5% gegenüber 2018 an.⁵

Im Geschäftsjahr 2019 ermöglichte FINMAS, der Teilmarktplatz für Institute der Sparkassenorganisation, den angeschlossenen Instituten erneut deutliche Digitalisierungsgewinne. So erhöhte sich das Transaktionsvolumen von FINMAS um 50% auf 6,2 Mrd. Euro (2018: 4,2 Mrd. Euro). Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 ein Volumen von 4,3 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 165% entspricht. Zusätzlich zu der guten Entwicklung der Sparkassen und genossenschaftlichen Institute haben sich auch die Volumen der auf EUROPACE vertretenen ungebundenen Finanzvertriebe sowie der privaten Banken positiv entwickelt.

⁴ Bundesbank unter https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SU1064&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0

⁵ Bundesbank unter https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD230&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0

Die Produktgeberseite des Kreditmarktplatzes EUROPACE setzt sich aus den drei Anbietergruppen private Banken & Versicherungen, Sparkassen und Genossenschaftsbanken zusammen. Private Banken & Versicherungen stellen die traditionell stärkste Gruppe dar und traten 2019 für ein Volumen von 47,7 Mrd. Euro (2018: 44,3 Mrd. Euro) als Produktgeber auf. Die Sparkassen fungierten im gleichen Zeitraum für ein Volumen von 10,8 Mrd. Euro (2018: 8,4 Mrd. Euro) als Produktgeber, während die genossenschaftlichen Institute als Produktgeber ein Volumen von 9,5 Mrd. Euro (2018: 5,2 Mrd. Euro) stellten. Damit haben die Verbände der Sparkassen und Genossenschaftsbanken ihr bilanzwirksames Neugeschäft gegenüber den privaten Banken & Versicherungen über den Marktplatz weiter ausgebaut.











Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die um 14% auf 706 (31.12.2018: 618) ausgebaute Vertragspartneranzahl (Produktgeber und Vertriebe). Auf FINMAS entfielen hierbei 277 Vertragspartner (31.12.2018: 233; +19%) und auf GENOPACE 345 Vertragspartner (31.12.2018: 292; +18%).

Ergänzt durch eine ebenfalls gute Entwicklung der beiden Maklerpools für kleine und mittlere neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool, dem White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten sowie den ersten Umsatzbeiträgen der REM CAPITAL AG hat das Segment Kreditplattform im Geschäftsjahr 2019 seine Umsätze und Erträge deutlich ausgebaut.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Umsatzerlöse im Segment Kreditplattform um 22% auf 141,5 Mio. € (2018: 115,6 Mio. €) deutlich gesteigert. Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells fast ausschließlich für die beiden Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergibt sich eine überproportionale Rohertragssteigerung um 29% auf 78,4 Mio. € (2018: 60,7 Mio. €). Diese Steigerung führte zu einem Anstieg des Gewinns vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 20% auf 31,2 Mio. € (2018: 26,1 Mio. €). Damit wurde die Prognose des Segments einer Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt. Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Kreditplattform zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge.

Diese sank aufgrund anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen in den Vertriebsausbau gerade bei den Regionalbanken und für die IT-Entwicklung neuer Marktplatzfunktionen gegenüber 2018 leicht von 43% auf 40%.

Kennzahlen Kreditplattform	2019	2018	Veränderung
Transaktionsvolumen (Mrd. €)			
Gesamt	68,0	57,9	 18 %
davon Immobilienfinanzierung	53,5	44,9	 19 %
davon Bausparen	11,0	9,4	 18 %
davon Ratenkredit	3,5	3,6	 -3 %
Vertragspartner (Anzahl)			
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	706	618	 14 %
GENOPACE	345	292	 18 %
FINMAS	277	233	 19 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	141,5	115,6	 22 %
Rohertrag	78,4	60,7	 29 %
EBIT	31,2	26,1	 20 %

Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de (zusammen nachfolgend "Dr. Klein") 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 200 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 sieben 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 in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 31.12.2019 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 13% auf 673 gesteigert werden⁶.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) im Geschäftsjahr 2019 belief sich auf rund 7,5 Mrd. € (2018: 6,5 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Anstieg um 14%. Somit konnte auch Dr. Klein in 2019 Marktanteile hinzugewinnen.

⁶ Als Dr. Klein Berater gelten Franchise-Nehmer, von Franchise-Nehmern angestellte Berater sowie Leiter und Berater in Niederlassungen, welche in den vergangenen zwölf Monaten an einem Standort mind. ein Produkt vermittelt haben.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Der Umsatz im Segment Privatkunden betrug im Geschäftsjahr 2019 104,6 Mio. €, was einen Anstieg um 21% (2018: 86,5 Mio. €) bedeutet. 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 18% auf 34,9 Mio. € (2018: 29,5 Mio. €). Die leicht unterproportionale Entwicklung des Rohertrages ergab sich durch eine überproportional positive Entwicklung der Franchise-Partner gegenüber den Niederlassungen und einer Änderung im Produktmix. Das EBIT wurde um 3% auf 11,1 Mio. € (2018: 10,8 Mio. €) ausgebaut. Damit wurde die Prognose des Segments einer Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt. Ursächlich für die unterproportionale Entwicklung des EBIT waren die Aufwendungen für eine bessere vertragliche Anbindung einer großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner, Investitionen in Tools für Leadgenerierung zur stärken Prozesseffizienz der Berater und Aufbau weitere Personalkapazitäten.

Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche gegenüber dem Vorjahreswert von 36% auf 32% leicht sank.

Kennzahlen Privatkunden	2019	2018	Veränderung
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	7,45	6,52	14 %
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte	673	595	13 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)	2019	2018	
Umsatz	104,6	86,5	21 %
Rohertrag	34,9	29,5	18 %
EBIT	11,1	10,8	3 %

Segment Immobilienplattform

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler sowie immobilienfinanzierende Finanzinstitute (Kreditwirtschaft). Das Segment umfasst dabei vier Plattformen, die ein hohes Synergiepotenzial sowohl untereinander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungsplattform (FIO SYSTEMS AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG), wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO SYSTEMS AG und Hypoport B. V. mit dem Produkt PRoMMiSe).

Die Vermarktungsplattform hat sich als feste Größe innerhalb der Sparkassenorganisation etabliert und kommt zum Stichtag 31.12.2019 auf insgesamt 320 nutzende Institute der Sparkassenorganisation (31.12.2018: 311), was einem Marktanteil von über 80% im Sparkassensektor entspricht. Die Anzahl der Nutzer innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe stieg auf 70 angeschlossene Institute (31.12.2018: 58; +20%). Damit stellt die Nutzergruppe im genossenschaftlichen Bankensektor das größte Kundenpotenzial für die Vermarktungsplattform dar. Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner von ca. 220 (31.12.2018) auf 347 zum Jahresende 2019 erhöht.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im Geschäftsjahr 2019 ein Vermittlungsvolumen von 1,7 Mrd. € auf, was einer Reduzierung von 12% entspricht (2018: 1,9 Mrd. €). Das Marktumfeld (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) bleibt dabei aufgrund des relativ impulslosen Zinsumfeldes und der politisch motivierten Diskussion über Mietsteigerungen, welche zu Investitionszurückhaltung innerhalb der Wohnungswirtschaft führte, schwierig. Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnte die Verwaltungsplattform erste Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnen.

Damit wurde die Prognose des Segments eines hohen Potenzials für langfristige positive Umsatz- und Ergebnissteigerungen für die Kennzahl Umsatz bereits für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen beliefen sich auf 23,7 Mio. € (2018: 11,0 Mio. €) und verdoppelten sich damit. Der starke Anstieg begründet sich neben dem schrittweisen Ausbau der wiederkehrenden Software-as-a-Service-Erlösen auch in einem sehr starken Projektgeschäft mit begleitenden Dienstleistungen im zweiten Halbjahr 2019. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen mit +62% ebenfalls deutlich an und betragen 14,2 Mio. € (2018: 8,8 Mio. €).

Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform sank infolge des niedrigeren Vermittlungsvolumens und niedrigerer Einzelprovisionen um 15% auf 12,2 Mio. € (2018: 14,3 Mio. €).

Insgesamt beliefen sich die Umsätze des Segments Immobilienplattform in 2019 somit auf 50,1 Mio. € und stiegen um 47% gegenüber dem Vorjahr (34,1 Mio. €) an. Der Rohertrag des gesamten Segmentes erhöhte sich um 41% auf 46,4 Mio. € (2018: 32,9 Mio. €). Das EBIT des Segments sank, aufgrund deutlich schwächeren EBIT-Beitrags der Finanzierungsplattform, hohen Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weitere Investitionen, um 9% auf 5,4 Mio. € (2018: 6,0 Mio. €) an.

Damit wurde die Prognose des Segments eines hohen Potenzials für langfristige positive Umsatz- und Ergebnissteigerungen für die Kennzahl Umsatz bereits für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt.

Kennzahlen Immobilienplattform	2019	2018	Veränderung	
Volumen Vermittlung & Beratung (Mio. €)	1.676	1.896	0	- 12 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)				
Umsatz	50,1	34,1		47 %
davon Vermittlung und Beratung	12,2	14,3	0	- 15 %
davon Software as a Service (Saas)	23,7	11,0		115 %
davon Immobilienbewertung	14,2	8,8		62 %
Rohertrag	46,4	32,9		41 %
EBIT	5,4	6,0	0	- 9 %

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Im Geschäftsjahr 2019 lag der Tätigkeitsfokus auf dem Ausbau der Geschäftsbeziehungen zu bereits existierenden Kunden (Finanzvertriebe, Maklerpools, junge B2C Insurtech-Unternehmen und Filialbanken) auf alle Module der Smart InsurTech Plattform. Zudem konnten weitere mittelständische Pilotkunden für die Plattform gewonnen werden.

Umsatz- und Ertragsentwicklung

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu der bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden sowie das anorganische Wachstum durch die in 2018 erfolgte Übernahme von ASC (zwischenzeitlich auf Qualitypool verschmolzen) und 1blick bewirkten einen Anstieg der Umsatzerlöse um 38% auf 42,6 Mio. € (2018: 30,9 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 29% auf 21,4 Mio. € (2018: 16,6 Mio. €) an. Das EBIT für 2019 lag mit -1,4 Mio. € deutlich über dem Ergebnis von -2,7 Mio. € in 2018. Damit wurde die Prognose des Segments einer Umsatz- und Ergebnissteigerung für das Geschäftsjahr 2019 erfüllt.

Kennzahlen Versicherungsplattform	2019	2018	Veränderung	
Umsatz und Ertrag (Mio. €)				
Umsatz	42,6	30,9		38 %
Rohertrag	21,4	16,6		29 %
EBIT	- 1,4	- 2,7		46 %

2. Ertragslage

Ertragslage	2019 in TEUR	2018 in TEUR	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	337.243	265.958	71.285
Provisionen und Leadkosten	-155.315	-125.778	-29.537
Rohertrag	181.928	140.180	41.748
Aktivierete Eigenleistungen	16.576	10.714	5.862
Sonstige Erträge	3.028	3.953	-925
Personalaufwand	-106.637	-81.748	-24.889
Sonstige Aufwendungen	-42.064	-34.272	-7.792
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-616	261	-877
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	52.215	39.088	13.127
Abschreibungen	-19.208	-9.798	-9.410
Betriebsergebnis (EBIT)	33.007	29.290	3.717
Finanzergebnis	-1.568	-1.159	-409
Geschäftsergebnis (EBT)	31.439	28.131	3.308
Laufende Ertragsteuern	-9.213	-7.219	-1.994
Latente Steuern	2.173	1.554	619
Konzernergebnis	24.399	22.466	1.933

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich um 34% auf 52,2 Mio. € (2018: 39,1 Mio. €) und das EBIT auf 33,0 Mio. € (2018: 29,3 Mio.).

Von dem Anstieg des EBITDA entfielen 6,1 Mio. € auf die Erfassung von Abschreibungen auf Nutzungsrechte und Effekten aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten, anstatt der bislang im sonstigen betrieblichen Aufwand erfassten Leasingaufwendungen.

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% (2018: 48%) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,2 Mio. € (2018: 1,1 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. € (2018: 1,1 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,6 Mio. € (2018: 0,6 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 1.353 auf 1.736 Mitarbeiter (im Wesentlichen durch die erfolgten Übernahmen), aber auch durch Neueinstellungen in bestehenden Konzernunternehmen und Gehaltserhöhungen.

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen Verwaltungsaufwendungen mit 19,1 Mio. € (2018: 13,2 Mio. €) und Vertriebsaufwendungen mit 7,9 Mio. € (2018: 5,9 Mio. €).

Der Anstieg der Abschreibungen um 9,4 Mio. € auf 19,2 Mio. € (2018: 9,8 Mio. €) betrifft hauptsächlich mit 5,9 Mio. € erstmalige Abschreibungen auf Leasing-Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16). Von den Abschreibungen in Höhe von 19,2 Mio. € (2018: 9,8 Mio. €) entfallen 6,3 Mio. € (2018: 4,7 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten. Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 1,6 Mio. € (2018: 1,1 Mio. €), die aus Bankdarlehen in Höhe von 92,3 Mio. € (2018: 79,8 Mio. €) resultieren. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Hypoport-Gruppe sind 2019 erneut gefallen.

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2019 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

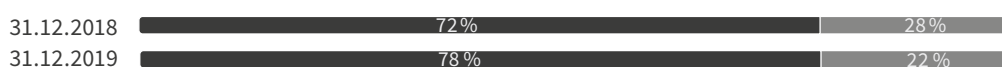
Vermögenslage

Vermögen	2019		2018		Veränderung in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	248.241	63,4	190.636	62,4	57.605
Sachanlagen	34.987	8,9	10.332	3,4	24.655
Finanzielle Vermögenswerte	190	0,0	290	0,1	-100
At-Equity-Beteiligungen	5.904	1,5	6.500	2,1	-596
Kundenforderungen	6.889	1,8	7.562	2,5	-673
Sonstige Vermögenswerte	401	0,1	1.065	0,3	-664
Latente Steueransprüche	7.838	2,0	4.588	1,5	3.250
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	304.450	77,7	220.973	72,3	83.477
Vorräte	1.087	0,3	780	0,3	307
Kundenforderungen	56.181	14,3	47.974	15,7	8.207
Sonstige Vermögenswerte	4.393	1,1	3.521	1,2	872
Ertragsteuererstattungsansprüche	576	0,1	609	0,2	-33
Flüssige Mittel	24.892	6,4	31.761	10,4	-6.869
Kurzfristig gebundenes Vermögen	87.129	22,3	84.645	27,7	2.484
Vermögen gesamt	391.579	100,0	305.618	100,0	85.961
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	6.493	1,7	6.493	2,1	0
Eigene Anteile	-241	-0,1	-246	-0,1	5
Rücklagen	171.781	43,9	146.923	48,1	24.858
	178.033	45,5	153.170	50,1	24.863
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	342	0,1	314	0,1	28
Eigenkapital	178.375	45,6	153.484	50,2	24.891
Finanzverbindlichkeiten	98.455	25,1	70.956	23,2	27.499
Rückstellungen	147	0,0	34	0,0	113
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	19.766	5,0	7.400	2,4	12.366
Latente Steuerschulden	13.030	3,3	11.770	3,9	1.260
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	131.398	33,6	90.160	29,5	41.238
Rückstellungen	770	0,2	250	0,1	520
Finanzverbindlichkeiten	16.413	4,2	9.780	3,2	6.633
Lieferantenschulden	39.581	10,1	32.543	10,6	7.038
Ertragssteuerschulden	3.484	0,9	3.778	1,2	-294
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.558	5,5	15.623	5,1	5.935
Kurzfristiges Fremdkapital	81.806	20,9	61.974	20,3	19.832
Kapital insgesamt	391.579	100,0	305.618	100,0	85.961

Zum 31. Dezember 2019 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 391,6 Mio. € und liegt damit 28% über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 (305,6 Mio. €).

Bilanzstruktur

Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte

Passiva



■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 304,5 Mio. € (31.12.2018: 221,0 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 186,4 Mio. € (31.12.2018: 140,5 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 47,2 Mio. € (31.12.2018: 36,0 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen um 24,7 Mio. € auf 35,0 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 21,4 Mio. € die erstmalige Aktivierung von Leasing-Nutzungsrechten in Folge der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16).

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 2,2 Mio. € (31.12.2018: 1,1 Mio. €) und geleistete Anzahlungen in Höhe von 0,7 Mio. € (31.12.2018: 0,6 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich um 16,2% bzw. 24,9 Mio. € auf 178,0 Mio. € hauptsächlich durch das positive Konzernergebnisses mit 24,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der deutlich gestiegenen Bilanzsumme von 50,2% auf 45,6%.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus zwei Besserungsscheinen mit den Altgesellschaftern der ASC Assekuranz-Service Center GmbH und der REM CAPITAL AG.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 4,5 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3,4 Mio. € (31.12.2018: 2,2 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Bankdarlehen in Höhe von 93,1 Mio. € (31.12.2018: 80,6 Mio. €) und aus Leasingverhältnissen in Höhe von 21,7 Mio. € (31.12.2018: 0,2 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen resultiert aus der Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 sowie der Erfassung von neuen Leasingverbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2019. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 11,1 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 23,5 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtagsliquidität	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR	Veränderung in TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	81.806	61.974	19.832
Flüssige Mittel	24.892	31.761	- 6.869
	56.914	30.213	26.701
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	62.237	52.884	9.353
Überdeckung	5.323	22.671	- 17.348

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

Deckungsverhältnisse	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR	Veränderung in TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	304.450	220.973	83.477
Eigenkapital	178.375	153.484	24.891
	126.075	67.489	58.586
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	131.398	90.160	41.238
Überdeckung	5.323	22.671	- 17.348

Die kurzfristig fälligen Mittel von 81,8 Mio. € (2018: 62,0 Mio. €) sind zu 107% (2018: 137%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 59% (2018: 69%) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	10,7 %	12,0 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	25,9%	26,0 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	18,1 %	20,9 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	30,4 %	51,2 %
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	45,6 %	50,2 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	54,4 %	49,8 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	63,0 %	76,4 %

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 um 10,7 Mio. € auf 44,4 Mio. € (2018: 33,7 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2019 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 46,2 Mio. € (2018: 39,8 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 4,3 Mio. € auf 1,8 Mio. € (2018: 6,1 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 59,9 Mio. € (2018: 85,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Erwerbe der REM CAPITAL AG, empirica systeme GmbH und Maklaro GmbH mit insgesamt 30,3 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 20,1 Mio. € (2018: 13,9 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 6,8 Mio. € (2018: 63,2 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Bankdarlehen mit 23,5 Mio. € (2018: 70,5 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 11,1 Mio. € (2018: 7,3 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 5,7 Mio. € (2018: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 24,9 Mio. € zum 31. Dezember 2019 um 6,9 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode 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 19,1 Mio. € (31.12.2018: 15,9 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5,2 Mio. € (31.12.2018: 4,2 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 11,8 Mio. € (31.12.2018: 10,1 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 2,1 Mio. € (31.12.2018: 1,6 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns war insgesamt zufriedenstellend und hat unsere Erwartungen erfüllt. Die Ertragslage ist insbesondere aufgrund der äußerst positiven Umsatzentwicklung 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 2019 betrafen die Erwerbe der REM CAPITAL AG, empirica systeme GmbH und Maklaro GmbH sowie die Weiterentwicklung aller Plattformen. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

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

6. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 240.691 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2019 von ca. 76 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbetei-

ligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen. Es wird auf die Angaben im Anhang unter 4.11 verwiesen.

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

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

Im Segment Kreditplattform stellen die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. und EUROPACE AG mehreren tausend Finanzierungsberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Im Segment Versicherungsplattform stellt die Smart InsurTech AG eine vergleichbare Plattform tausenden Versicherungsberatern zur Verfügung. Auf beiden Plattformen wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf den Marktplätzen und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungs- & Versicherungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation, Beitragserhöhung, Umfinanzierung bzw. Umdeckung der bereits über die Marktplätze vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

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

7. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2018, im Wesentlichen bedingt durch die Unternehmenserwerbe, um 29% auf 1.941 Mitarbeiter (31.12.2018: 1.500 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2019 betrug 1.736 und damit 28% mehr als im Vorjahr (2018: 1.353 Mitarbeiter).

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

Mitarbeiterstatistik	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	469	24	362	24	107	30
Privatkunden	285	15	273	18	12	4
Immobilienplattform	703	36	464	31	239	52
Versicherungsplattform	306	15	271	18	35	13
Administration	178	9	130	9	48	37
	1.941		1.500		441	29

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

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

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

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

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

8. Marketing

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

9. Vergütungsbericht

Die Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dieter Pfeiffenberger der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Roland Adams und Martin Krebs angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen vom Aufsichtsrat überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds und seine persönliche Leistung. Daneben werden die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die sonst in der Gesellschaft und anderen deutschen Unternehmen gilt, einbezogen. Außerdem wird die Vergütung so bemessen, dass sie am Markt für hochqualifizierte Führungskräfte wettbewerbsfähig ist.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Krankenversicherungsleistungen.

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

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

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

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

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2019 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Vorstandsmitglieder. Es wurde ein

Selbstbehalt von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt 1.926 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ronald Slabke	519	485	97	96	24	23	640	604
Hans Peter Trampe	519	485	97	96	23	22	639	603
Stephan Gawarecki	519	485	97	96	31	36	647	617
Insgesamt	1.557	1.455	291	288	78	81	1.926	1.824

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2019 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied seit 1. Juni 2010			
	Zielwert 2018	Zielwert 2019	Mini- malwert 2018	Maxi- malwert 2019	Zielwert 2018	Zielwert 2019	Mini- malwert 2018	Maxi- malwert 2019	Zielwert 2018	Zielwert 2019	Mini- malwert 2018	Maxi- malwert 2019
Festvergütung	485	519	519	519	485	519	519	519	485	519	519	519
Nebenleistungen	23	24	24	24	4	5	5	5	36	31	31	31
Summe	508	543	543	543	489	524	524	524	521	550	550	550
Variable Vergütung	96	97	0	519	96	97	0	519	96	97	0	519
Summe	604	640	543	1.062	585	621	524	1.043	617	647	550	1.069
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	18	18	18	18	0	0	0	0
Gesamtvergütung	604	640	543	1.062	603	639	542	1.061	617	647	550	1.069

Zufluss in TEUR	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kun- den seit 1. Juni 2010		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Festvergütung	519	485	519	485	519	485
Nebenleistungen	24	23	5	4	31	36
Summe	543	508	524	489	550	521
Variable Vergütung	97	96	97	96	97	96
Summe	639	604	620	585	646	617
Versorgungsaufwand	0	0	18	18	0	0
Gesamtvergütung	640	604	639	603	647	617

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 40.000,00 €. Die feste Vergütung ist zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen Vergütung.

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

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt 175 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in TEUR	Festvergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Dieter Pfeiffenberger ¹⁾	65	27	0	0	65	27
Roland Adams	60	60	2	2	62	62
Martin Krebs ²⁾	25	0	0	0	25	0
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder ³⁾	23	80	0	1	23	81
Christian Schröder ⁴⁾	0	13	0	1	0	14
Insgesamt	173	180	2	4	175	184

1) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 wurde Herr Dieter Pfeiffenberger in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt.

2) Mit Wirkung zum 15. Mai 2019 wurde Herr Martin Krebs in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt.

3) Am 13. April 2019 verstarb Herr Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder.

4) Mit Wirkung zum 4. Mai 2018 trat Herr Christian Schröder als Aufsichtsratsmitglied der Hypoport AG zurück.

10. Übernahmerechtliche Angaben

Im Folgenden sind die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderten übernahmerechtlichen Angaben dargestellt.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.493.376,00 €. 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 Konzernlageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG, die zehn von Hundert der Stimmrechte überschreiten:

Ronald Slabke, Berlin, hält 34,63% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 33,17% 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 AG am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

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

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

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

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 11. Juni 2020. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

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

Im Februar 2018 hat die Hypoport AG 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 AG 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 AG, 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 AG hat die nach § 315d Abs. 1 und § 315b Abs. 1 HGB vorgeschriebenen Konzernklärungen abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) dauerhaft zugänglich gemacht.

Risiko- und Chancenbericht

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

Hypoport hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Die Risiken werden dezentral konzernweit in den einzelnen Organisationseinheiten identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikozenarios 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.

Die Darstellung der Risiken erfolgt vor den ergriffenen Maßnahmen zur Risikobegrenzung (Brutobetrachtung).

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt Hypoporters 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 AG. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die Hypoport-Gruppe den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen, dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. 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 bestandsgefährdender Risiken sowie der Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

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

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

2. Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

Angesichts der besonderen Risiken aus der nach wie vor unsicheren konjunkturellen Entwicklung im Zuge der Staatsschuldenkrise wirkt die Verteilung der Geschäftstätigkeit auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte zumindest in einzelnen Teilmärkten tendenziell risikomindernd.

3. Branchen- und Umfeldrisiken

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

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

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

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum rechnen wir zurzeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2020 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter der Hypoport-Gruppe keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit der Gruppe einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für die Hypoport-Gruppe begrenzt. Insgesamt verfügt die Hypoport-Gruppe über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Gruppenunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 750 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 Produkte bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher.

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

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

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

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

nahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

4. Operative Risiken

Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der 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 AG als Technologiepartner beschädigen.

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

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

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Die Hypoport-Gruppe führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. 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 AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

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

5. Finanzrisiken

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

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

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

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows der Hypoport-Gruppe. In den 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 Fi-

nanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Die Hypoport-Gruppe begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

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

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

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

6. Strategische Risiken

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

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlich-regulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Ge-

schäftsmodells 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.

7. Sonstige Risiken

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

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

kofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse können negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport-Gruppe beeinträchtigen.

8. Gesamtrisiko

Der Hypoport-Konzern unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unseren Konzern 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. Der Anstieg der Anzahl der Anbieter von Baufinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell, die Entstehung von FinTechs mit einem ähnlichen Plattformansatz und der Wegfall wichtiger Produkthanbieter sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 6,2 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport AG haben könnten.

9. Angaben nach § 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 Konzernrechnungslegungsprozess dargestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch den Bereich Finance, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS. Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance durchgeführt.

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

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

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

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

10. Einschränkende Hinweise

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

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

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

11. Chancen

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

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote von ca. 50%, der Trend zu kleinen Haushalten und die seit 2009 anhaltende Zuwanderung nach Deutschland werden auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage führen. Insgesamt fehlen laut dem Branchenverband GdW über 1 Mio. Wohnungen. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen, langwieriger Genehmigungsverfahren und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage in den Metropolregionen so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei einem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten aussichtsreich aufgestellt, um von diesem hierdurch zu erwartenden Marktwachstum zu profitieren.

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

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

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

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

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

Prognosebericht

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliche Situation“ erläutert, haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Lediglich die gesamtwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. Inflationsrate, haben neben branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und Wohnungswirtschaft.

Allgemeine Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt Deutschlands und dem Zinsniveau bzw. Inflationsrate innerhalb der Euro-Zone unterliegen aufgrund der aktuell schwer vorhersehbaren Außenhandelspolitik zahlreicher Staaten, der genauen Ausgestaltung des BREXIT sowie geopolitischen Konflikten gewissen Unsicherheiten. Dennoch gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten 2019 weiterhin von einer positiven Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes von +1,1% im Jahr 2020 für Deutschland aus. In ihrem Frühjahrsgutachten 2019 prognostizierten die Forscher der teilnehmenden Institute noch einen Anstieg um +1,8% für 2020. Aufgrund der schwächeren Konjunktorentwicklung und der Wiederaufnahme der Anleihekäufe der EZB im November 2019 ist mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes in der EURO-Zone im Laufe des Jahres 2020 und darüber hinaus zu rechnen.

Die branchenspezifischen Parameter der Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft sowie das Wohnungstransaktionsvolumens haben sich in 2019 positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) und werden sich nach Einschätzung der Hypoport AG in 2020 wie folgt entwickeln:

Für 2020 erwartet die Hypoport-Gruppe analog zur Einschätzung des GDV Steigerungsrates des Prämienvolumens nur leicht oberhalb der Inflationsrate, basierend auf der Annahme einer relativ konstanten Gesamtanzahl an Versicherungsverträgen in Deutschland kombiniert mit leicht steigenden Prämien für die jeweiligen Einzelverträge.

Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen sowie des Wohnungstransaktionsvolumens erwartet die Hypoport-Gruppe für 2020 Wachstumsraten im 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.

Gesamtaussage zur künftigen Entwicklung

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe sowie der gesamten Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser Erwartungen der folgende Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020: Das Segment Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und insbesondere qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE von 15 – 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 30–70%. Für GENOPACE zeigte sich in 2019 ein deutlicher Anstieg der Wachstumsrate auf 170%. Die Hypoport AG

erwartet, dass sich diese Wachstumsrate auch in 2020 weiterhin auf einem Niveau in der Größenordnung von rund 100% bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler und private Banken unter Einbeziehung von EUROPACE vermittelte Volumen wird für 2020 ebenfalls positiv 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. Die in 2019 akquirierte REM Capital wird in 2020 steigende Umsatzerlöse und Ergebnisse zum Konzern beisteuern. Insgesamt werden für das Segment Kreditplattform somit in 2020 deutliche Umsatz- und Ergebnissteigerungen (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 2020 anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfragen der Verbraucher gerecht werden zu können. Insgesamt werden für das Segment Privatkunden in 2020 deutliche Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

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

Um die Wachstumsdynamik aller Segmentunternehmen innerhalb der Immobilienplattform deutlich zu steigern sind für 2020 erhebliche Investitionen in den Ausbau der Geschäftsaktivitäten, insbesondere im ersten Halbjahr geplant. Vor diesem Hintergrund rechnen wir für das Gesamtsegment in 2020 mit einem deutlichen Umsatzanstieg temporär verbunden mit einem deutlichen Rückgang der Profitabilität (EBIT).

Das Segment Versicherungsplattform strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an. Für 2020 wird mit einer deutlichen Umsatzsteigerung und einer deutlichen Verbesserung des Ergebnisses (EBIT) gegenüber dem Vorjahr gerechnet.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir in der Hypoport-Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 einen Finanzmittelbedarf von rund 32 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Aufbau (Corporate Finance Plattform) und die Weiterentwicklung (Kreditplattform, Immobilienplattform, Versicherungsplattform) der Plattformen, eine

Stärkung der Digitalisierung einzelner Geschäftsbereiche im Segment Immobilienplattform sowie dem Aufbau weitere Key Account Ressourcen (FINMAS, GENOPACE und Smart InsurTech) vorgesehen. Die Investitionen können aus dem hohen Cashflow oder der Aufnahme weiterer Bankkredite finanziert werden. Der Hypoport-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über genügend Eigenkapital und ausreichende liquide Mittel. Unser Geschäftsmodell ist wenig kapitalintensiv und erwirtschaftet hohe Cashflows. Dadurch ist Hypoport weitgehend unabhängig von den Entwicklungen auf den Kapitalmärkten. Steigende Zinsen oder eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken würden unsere Finanzierungsmöglichkeiten und unsere Liquidität im Geschäftsjahr 2020 nicht negativ beeinflussen. Die Cashflows wird Hypoport im Wesentlichen zur Stärkung der Finanzkraft des Konzerns und für Investitionen einsetzen.

Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft, also den operativen Märkten der Hypoport-Gruppe, kommt - für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Konzernumsatz zwischen 400 und 440 Mio. € und einem EBIT zwischen 35 und 40 Mio. €.

Nach dem Bilanzstichtag 31.12.2019 kam es weltweit zu einem starken Anstieg der Anzahl von Corona/Corvis19-Infizierten. Auch in Deutschland stieg diese Anzahl ab Februar 2020 spürbar. Da sich durch die Ausbreitung starke Einschränkung der Konsumneigung von Konsumenten und Investitionsneigung von Unternehmen ergeben dürfte ist mit einem temporären Absinken des Bruttoinlandsprodukts zu rechnen. Die Bundesregierung hat bereits eine Reihe von Maßnahmen zu Eindämmung der Auswirkungen auf die Wirtschaft beschlossen bzw. signalisiert. Die exakten Auswirkungen auf die Konjunktur durch das Corona-Virus oder durch die Maßnahmen der Bundesregierung sind derzeit nicht seriös prognostizierbar.

Die Hypoport-Gruppe hat bereits frühzeitig zum Schutz der Gesundheit ihrer Mitarbeiter, deren Angehörigen und Mitmenschen, sowie unserer Geschäftspartner Maßnahmen zur Reduzierung der Anzahl infizierter oder potenziell infizierter Mitarbeiter getroffen. Die Mitarbeiter unserer Unternehmensgruppe sind aufgrund unserer Ausrichtung als modernes Technologieunternehmen seit Jahren damit vertraut im Homeoffice zu arbeiten. Ebenso verwenden wir seit Längerem Videokonferenz-Tools. Der Arbeitsaufwand für Anpassungen an die aktuelle Situation hält sich bei uns im Gegensatz zu Marktteilnehmern aus konservativeren Arbeitsbranchen daher eher in Grenzen. Zusätzliche hierzu existieren eindeutige Handlungsanweisungen und mehrstufige Maßnahmenpläne für die Mitarbeiter im Fall eines Verdachts. Es gibt einen zentralen Ansprechpartner für den gesamten Konzern und darüber hinaus Beauftragte in den jeweiligen Standorten.

Aktuell sehen wir auf die gesamte Gruppe bezogen keine spürbaren Einschränkungen in Geschäftsabläufen oder Auswirkungen auf unserer Umsatzerwartungen oder Prognose. Die Plattform-Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe weise, anders als beispielsweise der Einzelhandel, relativ wenig direkte Kundenkontakte auf. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Da wir hier mit über 200 Standorten deutschlandweit jedoch relativ dezentral organisiert sind, haben vorsorgliche, kurze Schließungen einzelner Standorte, anders als bei Werksschließungen und Anlagenstillstand im produzierenden Gewerbe, voraussichtlich keine deutlichen Auswirkungen auf unseren Umsatz.

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

Lübeck, 6. März 2020

Hypoport AG - 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.“

Berlin, 6. März 2020
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Aktie und Investor Relations

Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie startete mit einem Kurs von 149,00 € (Schlusskurs XETRA am 2.1.2019) in das neue Börsenjahr 2019. Dieser Wert markierte gleichzeitig den Jahrestiefstkurs 2019. In den folgenden Wochen stieg der Aktienkurs als Gegenreaktion gegenüber dem schwachen Börsenumfeld zum Ende 2018 auf ein Niveau von rund 180 €, um sich bis Ende Mai in einem Korridor zwischen ca. 170 – 190 € zu bewegen. Ab Anfang Mai stieg der Kurs stark an und bewegte sich ab Mitte Juni bis Mitte Oktober in einem Korridor zwischen 220 und 260 Euro. Ab Mitte Oktober stieg der Kurs erneut deutlich an und betrug zum Jahresende 317,00 €.

Im Jahresverlauf 2019 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra somit um rund 113% an. Der Anstieg lag damit deutlich über dem guten Kapitalmarktumfeld (DAX +25%, SDAX +32%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 1,8 Mio. €.

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2019



Indexzugehörigkeit SDAX

Die Hypoport AG ist seit Dezember 2015 ununterbrochen im SDAX vertreten. In dem 2018 neu zusammengesetzten SDAX bestehend aus nunmehr 70 Werten belegt die Hypoport-Aktie zum Ablauf des Geschäftsjahres 2019 in der Kategorie Handelsvolumen des Streubesitzes einen Rang im Mittelfeld des Index. In der Kategorie Marktkapitalisierung belegt die Hypoport-Aktie aufgrund des Kursanstieges im Geschäftsjahr 2019 mittlerweile einen Rang im ersten Drittel.

Research

Die Hypoport-Aktie wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2019 von sechs professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, KBW - A Stifel Company, Pareto Securities und Warburg Research. Zum 31.12.2019 lauteten die Handlungsempfehlungen von zwei dieser Analysten „Kaufen“ und von vier Analysten „Halten“ bzw. „Market perform“. Je nach Analysteneinschätzung wurde ein Kursziel von 255,00 € bis 320,00 € ermittelt.

Kapitalmarkt-Aktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen sowie bei Meetings im Gebäude der Hypoport AG persönliche Gespräche mit über 300 institutionellen Investoren statt.

Veranstaltungsart	Ort	Datum
Konferenz	London	12/2019
Konferenz	Frankfurt	11/2019
Konferenz	Berlin	11/2019
Roadshow	Edinburgh	11/2019
Konferenz	München	09/2019
Roadshow	Paris	09/2019
Konferenz	Frankfurt	08/2019
Roadshow	Zürich	08/2019
Roadshow	London	08/2019
Konferenz	Hamburg	06/2019
Konferenz	Berlin	06/2019
Konferenz	New York	05/2019
Roadshow	Chicago	05/2019
Konferenz	Warschau	04/2019
Roadshow	Kopenhagen, Helsinki	04/2019
Konferenz	Paris	04/2019
Roadshow	Brüssel	04/2019
Roadshow	London	03/2019
Konferenz	Frankfurt	02/2019
Konferenz	Lyon	01/2019

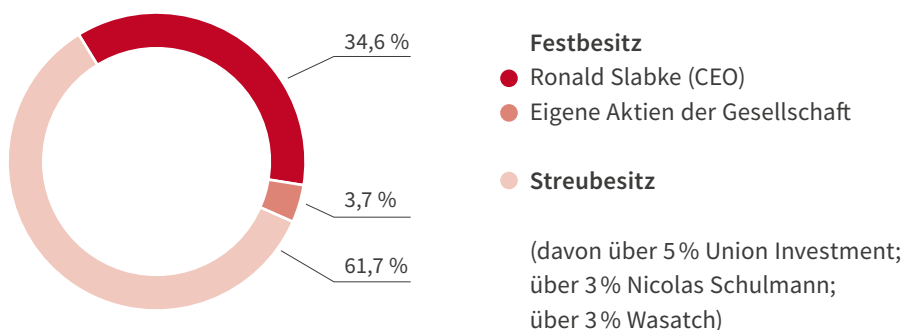
Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wurde zum Stichtag 31.12.2019 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.

Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich in 2019 keine mitteilungsrelevanten Veränderungen ergeben. Die Aktionärsstruktur der Hypoport AG zum 31.12.2019 gestaltet sich daher wie folgt:

Aktionärsstruktur zum 31.12.2019



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	SDAX

Konzernabschluss

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Anhang	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	337.243	265.958
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 155.315	- 125.778
Rohhertrag		181.928	140.180
Aktivierete Eigenleistungen	(3.3)	16.576	10.714
Sonstige Erträge	(3.4)	3.028	3.953
Personalaufwand	(3.5)	- 106.637	- 81.748
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 42.064	- 34.272
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	- 616	261
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		52.215	39.088
Abschreibungen	(3.8)	- 19.208	- 9.798
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		33.007	29.290
Finanzerträge	(3.9)	506	581
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 2.074	- 1.740
Ergebnis vor Steuern (EBT)		31.439	28.131
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 7.040	- 5.665
Konzernergebnis		24.399	22.466
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	18	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	(3.11)	24.381	22.466
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	(3.11)	3,90	3,66

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Konzernergebnis	24.399	22.466
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	24.399	22.466
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	18	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	24.381	22.466

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

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Anhang	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	248.241	190.636
Sachanlagen	(4.1)	34.987	10.332
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	190	290
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	5.904	6.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	6.889	7.562
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	401	1.065
Latente Steueransprüche	(4.7)	7.838	4.588
		304.450	220.973
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(4.4)	1.087	780
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	54.749	46.658
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	1.432	1.316
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	4.393	3.521
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	576	609
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	24.892	31.761
		87.129	84.645
		391.579	305.618
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.493	6.493
Eigene Anteile	(4.11)	- 241	- 246
Rücklagen	(4.12)	171.781	146.923
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	342	314
		178.375	153.484
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	98.455	70.956
Rückstellungen	(4.16)	147	34
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	19.766	7.400
Latente Steuerschulden	(4.7)	13.030	11.770
		131.398	90.160
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	(4.16)	770	250
Finanzverbindlichkeiten	(4.14)	16.413	9.780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		38.809	31.992
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		772	551
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.484	3.778
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	21.558	15.623
		81.806	61.974
		391.579	305.618

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2018 und 2019

2018 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
	(4.9)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2018	5.946	2.905	73.749	82.600	306	82.906
Kapitalerhöhung	298	0	0	298	0	64.133
Abgabe eigener Aktien	3	47.773	30	47.806	0	47.806
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	22.466	22.466	0	22.466
Stand 31.12.2018	6.247	50.678	96.245	153.170	314	153.484

2019 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
	(4.9)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2019	6.247	50.678	96.245	153.170	314	153.484
Abgabe eigener Aktien	5	433	44	482	0	482
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	24.381	24.381	18	24.399
Stand 31.12.2019	6.252	51.111	120.670	178.033	342	178.375

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	33.007	29.290
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 2.085	4.878
Zinseinnahmen	506	231
Zinsausgaben	- 2.074	- 1.390
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 8.686	- 3.730
Laufende Ertragsteuern	1.646	- 3.492
Veränderung der Latenten Steuern	2.173	- 1.557
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	616	- 261
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.208	9.798
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	96	- 18
Cashflow	44.407	33.749
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	520	173
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 8.933	3.946
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.240	1.962
Veränderung des Working Capitals	1.827	6.081
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.234	39.830
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 27.021	- 18.670
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 33.035	- 63.257
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	199	244
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 24	- 3.953
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 59.881	- 85.636
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 5.663	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	23.500	70.508
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	- 11.059	- 7.274
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.778	63.234
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 6.869	17.428
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	31.761	14.333
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	24.892	31.761

Konzernanhang

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport AG (im Folgenden Hypoport) mit Sitz in Lübeck (vormals Berlin), Deutschland, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19026 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

Die Hypoport AG 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 2019 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 Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, 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 6. März 2020 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 17. März 2020 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.

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, in 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.

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 2019 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 2019 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- Änderungen an IAS 19: „Änderung, Kürzung oder Abgeltung“
- Änderungen an IAS 28: „Langfristige Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen“
- Änderungen an IFRS 9: „Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung“
- IFRS 16: „Leasingverhältnisse“
- IFRIC 23: „Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung“
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2015 – 2017)“

ÄNDERUNG AN IAS 19:

„ÄNDERUNG, KÜRZUNG ODER ABGELTUNG“

Bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans sind der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung aktualisierter versicherungsmathematischer Annahmen neu zu ermitteln. Der Effekt der Vermögenswertobergrenze ist bei der Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus einer Abgeltung nicht zu berücksichtigen und wird separat im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

ÄNDERUNG AN IAS 28:**„LANGFRISTIGE ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN“**

Die Änderungen regeln, dass die Wertminderungsregeln des IFRS 9 auf langfristige Anteile anzuwenden sind, die nach dem wirtschaftlichen Gehalt Teil einer Nettoinvestition in ein nach der Equity-Methode bilanziertes assoziiertes oder Gemeinschaftsunternehmen sind. Trotzdem sind derartige Anteile bei der Verlustzuweisung auf den Wert der Beteiligungen nach IAS 28 weiter (nachrangig) zu berücksichtigen. Die Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

ÄNDERUNGEN AN IFRS 9:**„VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGSOPTIONEN MIT NEGATIVER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG“**

Die Änderungen sollen Anwendern von IFRS 9, die Schuldinstrumente mit vorzeitiger Rückzahlungsoption halten, bei denen eine Partei bei Kündigung eine angemessene Entschädigung erhält oder zahlt, eine Bewertung dieser Instrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert ermöglichen. Vor der Änderung sind solche Instrumente erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

IFRS 16: LEASINGVERHÄLTNISSE

Zum 1. Januar 2019 hat Hypoport den neuen Standard zur Leasingbilanzierung, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, erstmalig angewendet.

IFRS 16 löst den bisherigen Standard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie die zugehörigen Interpretationen ab. Gemäß IFRS 16 haben Leasingnehmer grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in Form eines Nutzungsrechts und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit, ungeachtet der wirtschaftlichen (Eigentums-)Verhältnisse an dem betreffenden Leasingobjekt, zu Beginn ihrer Laufzeit zu bilanzieren. Ein Leasingverhältnis liegt vor, wenn die Vertragserfüllung von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts abhängt und der Leasingnehmer zugleich die Kontrolle über diesen Vermögenswert erlangt. Die Neuregelungen wirken sich bei Hypoport insbesondere auf die Bilanzierung und Bewertung von Miet- und Leasingobjekten aus, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert wurden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um angemietete Büroflächen und Leasingfahrzeuge.

Die Erstanwendung von IFRS 16 erfolgte bei Hypoport entsprechend der modifizierten retrospektiven Methode ohne die Anpassung von Vergleichsinformationen der Vorperiode, die weiterhin nach IAS 17 dargestellt wird. Hypoport bewertet die Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten mit dem Barwert der verbliebenen Leasingzahlungen unter Berücksichtigung des gewichteten durchschnittlichen Grenzfremdkapitalisierungssatzes zum 1. Januar 2019 in Höhe von 1,8%. Das aktivierte Nutzungsrecht am Miet- bzw. Leasinggegenstand wurde grundsätzlich jeweils mit einem Betrag in Höhe der Miet- bzw. Leasingverbindlichkeit, angepasst um bereits erfasste aktivisch oder passivisch abgegrenzte Miet- bzw. Leasingzahlungen, die unmittelbar vor dem Datum der erstmaligen Anwendung bestanden, bewertet. Nachträgliche Erkenntnisse in Bezug auf Verlängerungs- und Kündigungsoptionen wurden bei der Bestimmung der Laufzeiten berücksichtigt. Effekte auf das Eigenkapital ergaben sich nicht. Hypoport hat die Erleichterungsvorschriften im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen von bis

zu zwölf Monaten sowie Leasingvereinbarungen über geringwertige Vermögenswerte in Anspruch genommen. Als geringwertige Vermögenswerte wurden grundsätzlich Leasinggegenstände mit einem Neuwert von maximal 5.000 € definiert.

Die Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 hatte auf Basis der zum Erstanwendungszeitpunkt existierenden Leasingverhältnisse folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss: Erstmalig wurden Nutzungsrechte und korrespondierende Leasingverbindlichkeiten aus bisher als Operating Leases klassifizierten Vereinbarungen jeweils in Höhe von 19,0 Mio. € angesetzt. Der Ausweis der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfolgt innerhalb des Bilanzpostens Sachanlagen und Finanzverbindlichkeiten.

Aufgrund der Erfassung von Abschreibungen auf Nutzungsrechte und Effekten aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten, anstatt der bislang im sonstigen Aufwand erfassten Leasingaufwendungen, erhöhte sich das EBITDA im Geschäftsjahr 2019 um 6,1 Mio. €. Daraus folgte eine Verbesserung des operativen Cashflows und eine Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um jeweils 5,7 Mio. €. Wesentliche Effekte auf das EBIT, Konzernergebnis und Ergebnis je Aktie ergaben sich nicht.

Ausgehend von den finanziellen Verpflichtungen für Operating Leases zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

in Mio. €	2019 in TEUR
Finanzielle Verpflichtungen aus Operating Leases zum 31. Dezember 2018	15,9
+/- Änderungen bei Verlängerungs- und Kündigungsoptionen	3,8
= Brutto-Leasingverbindlichkeiten aus ehemaligen Operating Leases 1. Januar 2019	19,7
- Effekte aus Abzinsung	-0,7
= Leasingverbindlichkeit aus ehemaligen Operating Leases zum 1. Januar 2019	19,0

IFRIC INTERPRETATION 23:

„UNSIHERHEITEN BEZÜGLICH DER ERTRAGSTEUERLICHEN BEHANDLUNG“

Die Interpretation ergänzt die Vorschriften des IAS 12 zur Bilanzierung von tatsächlichen und latenten Steuern hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen durch die Finanzbehörden oder die Finanzgerichtsbarkeit. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**JÄHRLICHES VERBESSERUNGSPROJEKT DER IFRS (AIP):
ZYKLUS 2015 – 2017**

Im Dezember 2017 wurden Regelungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt veröffentlicht, die Änderungen an vier Standards enthalten: IAS 12, IAS 23, IFRS 3 und IFRS 11. Die Vorschriften betreffen neben geringfügigen inhaltlichen Änderungen im Wesentlichen Klarstellungen zum Ansatz, zum

Ausweis und zur Bewertung. Die Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

Aus der erstmaligen Anwendung der vorstehenden IFRS-Vorschrift ergaben sich bis auf die für IFRS 16 beschriebenen 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 und IAS 8: „Änderung der Definition von Wesentlichkeit“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2020 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission ja)
- IFRS 3: „Definition eines Geschäftsbetriebs“ (01. Januar 2020, ja)
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“ (01. Januar 2021, Übernahme nein)
- Framework: „Änderungen an Referenzen zum Rahmenkonzept in IFRS“ (01. Januar 2010, ja)

IAS 1 UND IAS 8:

„ÄNDERUNG DER DEFINITION VON WESENTLICHKEIT“

Das Konzept der Wesentlichkeit ist ein wichtiges Konzept bei der Erstellung von Abschlüssen nach IFRS. Die Änderungen schärfen die Definition von „wesentlich“ und stellen klar, wie Wesentlichkeit angewendet werden sollte. Daneben stellen die Änderungen sicher, dass die Definition von „wesentlich“ über alle Standards hinweg konsistent ist. Hypoport erwartet keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 3: „DEFINITION EINES GESCHÄFTSBETRIEBS“

Die Änderungen an IFRS 3 konkretisieren die Definition eines „Geschäftsbetriebs“ und helfen Unternehmen bei der Beurteilung, ob eine Transaktion im Ansatz einer Gruppe von Vermögenswerten oder im Erwerb eines Geschäftsbetriebs resultiert. Hypoport wird die Auswirkungen der Interpretation auf den Konzernabschluss zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Änderungen.

IFRS 17: VERSICHERUNGSVERTRÄGE

IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards. Die Zielsetzung von IFRS 17 besteht in der Bereitstellung relevanter Informationen durch die bilanzierenden Unternehmen und soll so zu einer glaubwürdigen Darstellung der Versicherungsverträge führen. Diese Informationen dienen als Grundlage für die Abschlussadressaten, um die Auswirkungen von Versicherungsverträgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsströme eines Unternehmens beurteilen zu können. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

FRAMEWORK:

„ÄNDERUNGEN AN REFERENZEN ZUM RAHMENKONZEPT IN IFRS“

Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Verweise in existierenden Standards auf das Rahmenkonzept werden aktualisiert. Das überarbeitete Rahmenkonzept ist nicht Gegenstand des Endorsement-Verfahrens. Für den Hypoport-Konzern ergeben sich keine 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 AG als Muttergesellschaft 38 (2018: 30) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 3 (2018: 4) Gemeinschaftsunternehmen und 3 (2018: 4) assoziierte Unternehmen.

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

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
ASC Objekt GmbH, Bayreuth	100,00
asseQ GmbH, Lübeck	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	100,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth (ehemals ASC Objekt GmbH, Bayreuth)	100,00
Iblick GmbH, Heidelberg	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck (ehemals DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck)	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin (ehemals ICS Integra Computing Services GmbH, Berlin)	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	100,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin (ehemals Hypoport InsurTech GmbH, Berlin)	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Kartenhaus GmbH, Bonn	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin (ehemals Hyperservice GmbH, 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 Vertriebservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00

Gemeinschaftsunternehmen	Anteilshöhe in %
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
Assoziierte Unternehmen	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum	33,33

Die Genopace GmbH wird trotz einer Beteiligung von unter 50% vollkonsolidiert, da weiterhin ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der Hypoport AG 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 AG 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. Darüber hinausgehende 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 Anteilswerb (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.

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 2019 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 1. Juli 2019 wurden sämtliche Anteile an der REM CAPITAL AG („REM“), Stuttgart, erworben. Die REM ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel spezialisiertes Beratungs- und Umsetzungsunternehmen im Bereich gewerblicher Finanzierungen. Mit dem Erwerb der REM ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich industrielle und gewerbliche Kreditwirtschaft.

Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der REM beträgt 26,5 Mio. €. Zusätzlich wurde mit den Altgesellschaftern der REM ein Besserungsschein, abhängig vom REM-Ergebnis der Jahre 2020 bis 2022, in einer Gesamthöhe von maximal 15,0 Mio. € vereinbart. Aufgrund dessen, dass vornehmlich internes Know-how erworben wurde, entfiel der Kaufpreis im Wesentlichen auf 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 REM nach IFRS 3 als Erwerbsvorgang bilanziert.

Die REM hält sämtliche Anteile an der helber innomaxx GmbH, Stuttgart. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Dienstleistungen aller Art im Zusammenhang mit der Abwicklung und der Abrechnung von Beratungsleistungen aller Art im Bereich Unternehmensfinanzierung. Die Ergebnisse der REM und ihres Tochterunternehmens wurden ab dem 1. Juli 2019 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet. Die REM hat seit dem Erwerbszeitpunkt 6,7 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 2,5 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 347,2 Mio. € und das Konzernergebnis auf 27,1 Mio. € belaufen.

Am 12. Dezember 2019 wurden sämtliche Anteile an der empirica-systeme GmbH („empirica“), Berlin erworben. Die empirica ist einer der wichtigsten Datenpartner der deutschen Immobilienwirtschaft und ist auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten und -informationssystemen spezialisiert. Durch die Integration des Produktportfolios der empirica erweitert die Hypoport-Gruppe ihre finanzwirtschaftliche Immobilienplattform.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der Anteile der empirica beträgt 4,3 Mio. € und besteht ausschließlich aus dem gezahlten Kaufpreis. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert. Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Das Ergebnis der empirica wurde ab dem 1. Dezember 2019 im Konzernabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die empirica hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,2 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 338,3 Mio. € und das Konzernergebnis auf 24,5 Mio. € belaufen.

Die weiteren nachfolgend dargestellten Akquisitionen haben zusammen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und werden in der Spalte „Sonstige“ neben den anderen Erwerben zusammengefasst dargestellt. Die Kaufpreise für die Maklaro und ICS enthalten keine variablen Bestandteile.

Mit Wirkung zum 1. August 2019 wurden sämtliche Anteile an der Maklaro GmbH („Maklaro“), Hamburg, erworben. Maklaro verbindet klassische Maklerservices mit moderner Technologie. Dazu zählen die kostenfreie Online-Bewertung der Immobilie, professionelle und verkaufsfördernde Exposés zur Vermarktung sowie das Interessentenmanagement und die Durchführung von Besichtigungsterminen. Mit dem Erwerb der Maklaro baut die Hypoport-Gruppe ihr Serviceangebot rund um die Vermarktungsplattform aus.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 hat die FIO SYSTEMS AG ihren langjährigen Kooperationspartner ICS Integra Computing Services GmbH („ICS“), Berlin, vollständig übernommen. Die ICS unterstützt FIO im Vertrieb und Consulting, bei der Implementierung sowie im laufenden Kundensupport ihrer Softwarelösung.

Die weiteren oben dargestellten Akquisitionen haben zusammen seit den Erwerbszeitpunkten 1,7 Mio. € zu den Umsatzerlösen und minus 0,4 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wären die Unternehmenszusammenschlüsse zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 340,6 Mio. € und das Konzernergebnis auf 25,0 Mio. € belaufen. Zudem wurden sechs Gesellschaften in 2019 neu gegründet.

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

Erstkonsolidierungen	REM Capital inkl. Tochter- unternehmen	empirica	Sonstige	Summe
Beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR				
Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	888	195	1.098
Sachanlagen	868	41	304	1.213
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.323	8	68	1.399
Sonstige Vermögenswerte	784	64	111	959
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	4	234	307	545
	2.994	1.235	985	5.214
Schulden				
Finanzverbindlichkeiten	(1.512)	(0)	(285)	(1.797)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(76)	(3)	(150)	(229)
Sonstige Verbindlichkeiten	(1.296)	(124)	(429)	(1.849)
Latente Steuerschulden	(0)	(271)	(0)	(271)
	(2.884)	(398)	(864)	(4.146)
Summe des identifizierbaren Nettover- mögens zum beizulegenden Zeitwert	110	837	121	1.068
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	41.406	3.448	1.126	45.980
Gesamte Gegenleistung	41.516	4.285	1.247	47.048
Aufgliederung des Zahlungsmittelab- flusses aufgrund des Unternehmenser- werbs				
Mit dem Tochterunternehmen erworbe- ne Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	4	234	307	545
Abfluss von Zahlungsmitteln	(26.516)	(4.285)	(696)	(31.497)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	26.512	4.051	389	30.952

Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und

Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der vorstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe angepasst.

Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte von dem erworbenen Unternehmen. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögensgegenwerte nicht genügen. Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 0,2 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 März 2019 erfolgte die erste Earnout-Zahlung in Höhe von 2,6 Mio. € aus dem Erwerb der ASC Assekuranz-Service Center GmbH im Geschäftsjahr 2018.

Zum 1. Januar 2019 wurde die Value AG auf die HypService GmbH verschmolzen und anschließend in Value AG the valuation group umbenannt. Ebenfalls zum 1. Januar 2019 wurde die ASC Assekuranz-Service Center GmbH auf die Qualitypool GmbH verschmolzen. Die empirica-systeme GmbH wurde rückwirkend zum 1. Juli 2019 auf die Value AG the valuation group verschmolzen.

Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Zuordnung des Kaufpreises für den Erwerb aller Anteile an der 1blick GmbH, Heidelberg, finalisiert. Es wurde noch der variable Earn-Out-Bestandteil berücksichtigt. Wäre die Finalisierung des Kaufpreises schon im Geschäftsjahr 2018 erfolgt, hätten sich folgende Auswirkungen auf die Bilanz ergeben:

Auswirkung Bilanz	2018 wie berichtet in TEUR	Anpassung in TEUR	2018 in TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	190.636	550	191.186
Sonstige Verbindlichkeiten	15.623	550	16.173

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Anpassung nicht verändert.

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, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert

entspricht auch dem Nutzungswert und wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen 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 Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

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

2.7 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 2019 7.838 T€ (31. Dezember 2018: 4.588 T€) aktive latente Steuern. Im Berichtsjahr wurden aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland 0 T€ (2018: 0 T€) aktive latente Steuern nicht 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

Hypoport hat erstmalig zum 1. Januar 2019 den neuen Standard zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen IFRS 16 angewendet. Der neue Standard führt ein einheitliches Leasingbilanzierungsmodell für Leasingnehmer ein, bei dem Vermögenswerte für Nutzungsrechte am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren sind. Eine Unterscheidung in Operating-Leasingverhältnisse, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bilanziert werden, und Finanzierungsleasing gibt es für Leasingnehmer nicht mehr. Allerdings enthält IFRS 16 Wahlrechte zur Inanspruchnahme von Befreiungsregelungen für den Ansatz kurzfristiger Leasingverhältnisse und solcher über geringwertige Leasinggegenstände. Für Leasinggeber ist wie auch unter dem bisherigen Standard IAS 17 weiterhin zwischen Operating-Leasingverhältnissen und Finanzierungsleasing zu unterscheiden. Wesentliche Leasingverhältnisse, die Hypoport als Leasinggeber, 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 über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil der nächsten zwölf Monate bestimmt.

Der Zugangswert der Verbindlichkeit ist zugleich Ausgangspunkt für die Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts, welches unter den Sachanlagen in der Bilanz der Hypoport AG 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 von der Hypoport AG 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 die Hypoport AG 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.

Die Hypoport AG 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 die Hypoport AG 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.

Folgende Beträge sind in der Berichtsperiode für Leasingaktivitäten der Hypoport AG angefallen:

Art des Betrags	in Mio. €
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	5,9
davon Immobilien	4,2
davon KFZ	1,7
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	0,4
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	0,2
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert	0,1
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	6,7
Zugänge zu Nutzungsrechten	8,4
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschreibungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	21,4
davon immobilien	18,9
davon KFZ	2,5

Den Nutzungsrechten von 21,4 Mio. € stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 21,7 Mio. € gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 4,9 Mio. €. Die Zahlungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

in Mio. €	Mindestleasing zahlungen (ohne Diskontierung)	Enthaltener Zinsan- teil 2019	Barwerte 2019
Fälligkeit <= 1 Jahr	5,2	0,3	4,8
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	12,3	0,8	11,6
Fälligkeit >5 Jahre	5,6	0,3	5,3
Summe	23,1	1,4	21,7

2.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken werden 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 Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.12 Eigene Anteile

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

2.13 Rückstellungen

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

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

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

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

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

2.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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 darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

2.18 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 zurückzahlen, 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 Recht 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.

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 30% verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit zwischen 12,5 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (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:

Umsatzerlöse	2019 in Mio. €	2018 in Mio. €
Kreditplattform	139,7	114,7
Privatkunden	104,4	86,4
Immobilienplattform	50,1	34,1
Versicherungsplattform	42,1	30,4
Holding	0,9	0,4
	337,2	266,0

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Provisionen	145.376	117.984
Leadkosten	9.939	7.794
	155.315	125.778

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 61 T€ (2018: 101 T€) enthalten.

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 16.576 T€ (2018: 10.714 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 32.046 T€ (2018: 22.128 T€) 15.471 T€ (2018: 11.414 T€) direkt im Aufwand erfasst.

3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1.246 T€ (2018: 1.064 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 662 T€ (2018: 1.057 T€) und periodenfremde Erträge in Höhe von 557 T€ (2018: 561 T€).

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Löhne und Gehälter	91.117	70.083
Soziale Abgaben	14.948	11.166
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	572	499
	106.637	81.748

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 6.868 T€ (2018: 5.109 T€).

3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Betriebsaufwendungen	9.641	10.592
Vertriebsaufwendungen	7.900	5.930
Verwaltungsaufwendungen	19.113	13.211
Sonstige Personalaufwendungen	2.224	1.690
Sonstige Aufwendungen	3.186	2.849
	42.064	34.272

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungs- und EDV-Wartungskosten von 4.927 T€ (2018: 2.443 T€) und Fahrzeugkosten von 1.921 T€ (2018: 3.006 T€). Der Rückgang der Fahrzeugkosten resultiert aus der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16) zum 1. Januar 2019. Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 7.900 T€ (2018: 5.930 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 8.784 T€ (2018: 5.645 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 4.215 T€ (2018: 3.257 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.622 T€ (2018: 1.090 T€).

3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der drei Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V. und Hypoport on-geo GmbH i.L. sowie der assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, finconomy AG und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L. Im Geschäftsjahr wurden im at-equity-Ergebnis keine Wertminderungen (2018: 30 T€) 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 19.208 T€ (2018: 9.798 T€) entfallen 9.517 T€ (2018: 6.910 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 9.691 T€ (2018: 2.887 T€) auf Sachanlagen. Der Anstieg der Abschreibungen um 9.410 T€ betrifft hauptsächlich mit 5.890 T€ erstmalige Abschreibungen auf Leasing-Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16).

3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2019 in TEUR	2018 in TEUR	Veränderung in TEUR
Finanzerträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	389	518	-129
Erträge aus Beteiligungen	65	61	4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52	2	50
	506	581	-75
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.074	1.354	720
Verluste aus Beteiligungen	0	350	-350
Verluste aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	36	-36
	2.074	1.740	334
	-1.568	-1.159	-409

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.594 T€ (2018: 1.139 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Aufzinsungen langfristiger Forderungen und langfristiger sonstige Vermögenswerte in Höhe von 323 T€ (2018: 475 T€).

3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ertragsteuern und latente Steuern	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Ertragsteuern und latente Steuern	7.040	5.665
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.213	7.219
davon latente Steuern	-2.173	-1.554
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	956	964
hiervon aus Verlustvorträgen	-3.129	-2.518

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 0 T€ Steuererträge für Vorjahre (2018: 18 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbsteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 33.943 T€ (2018: 21.869 T€) bzw. 32.972 T€ (2018: 21.180 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 7.371 T€ (2018: 8.026 T€) bzw. 6.742 T€ (2018: 7.396 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 12,5 und 25,5%.

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

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

Steuerüberleitungsrechnung	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Ergebnis vor Steuern	31.439	28.131
Anzuwendender Steuersatz	30,0%	30,0%
Erwarteter Steueraufwand	-9.432	-8.439
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-615	-1.744
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	3.812	4.286
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	-185	78
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	73	162
Steuereffekt aus bisher nicht angesetzte Verlustvorträge	-800	0
Sonstige Steuereffekte	107	-8
Tatsächlicher Steueraufwand	-7.040	-5.665
Konzernsteuerquote	22,4%	20,1%

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

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

Ergebnis je Aktie	2019	2018
Konzernergebnis in TEUR	24.399	22.466
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	24.381	22.466
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.251	6.136
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)	3,90	3,66

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2018: 6.247.970) um 4.715 Aktien auf 6.252.685 zum 31. Dezember 2019 erhöht.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen

Posten der Bilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und des Sachanlagevermögens im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 23 T€ (2018: 18 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,78% (2018: 2,04%). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 46,7 Mio. € (2018: 36,1 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 2019 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Erstkonsolidierungen der REM CAPITAL AG und

empirica systeme GmbH. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	Kredit- plattform	Privatkunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	 Holding	 Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2019	578	7.305	86.858	45.719	0	140.460
Zugänge	41.406	0	4.024	550	0	45.980
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2019	41.984	7.305	90.882	46.269	0	186.440

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 2020 – 2023 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 10,2% und 29,0% (2018: 10,4% bis 15,4%), für das Segment Privatkunden zwischen 9,8% und 17,4% (2018: 6,8% und 15,9%), für das Segment Immobilienplattform zwischen 1,2% und 20,7% (2018: 11,1% bis 30,9%) und für das Segment Versicherungsplattform 11,4% und 22,2% (2018: 10,7% und 32,6%). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2020 – 2023 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Kreditplattform zwischen 12,1% und 15,9% (2018: 9,7% bis 13,1%), für das Segment Privatkunden zwischen 16,8% und 25,7% (2018: 4,8% und 19,0%), für das Segment Immobilienplattform zwischen 3,5% und 97,8% (2018: 15,7% bis 36,9%) und für das Segment Versicherungsplattform 47,7% und 279,7% (2018: 35,0% und 148,9%). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von null Prozent berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines einheitlichen risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 4,79% (2018: 4,82%).

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. Unter den Sachanlagen werden erstmals Nutzungsrechte nach IFRS 16 von 21,4 Mio. € ausgewiesen.

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Darlehen Dritte	114	93
Darlehen Mitarbeiter	62	102
Sonstige Beteiligungen	14	65
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	30
	190	290

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 drei Gemeinschaftsunternehmen (2018: vier) und drei assoziierte Unternehmen (2018: vier) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%) und LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

At-equity bewertete Beteiligungen	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	6.500	1.051
Zugänge	0	3.958
Abgänge	-20	0
Umgliederungen	0	1.230
Anteiliges Jahresergebnis	-616	261
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende	5.904	6.500

Die Abgänge betreffen die Expertise Management & Holding GmbH und Genoport Kreditmanagement 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.

At-equity bewertete Unternehmen (Hypoport-Anteil)	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	10.645	6.322
Vetriebskosten	- 8.251	- 4.112
Personalaufwand	- 1.359	- 1.156
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.479	- 1.193
Jahresüberschuss	- 616	261
Bilanzdaten		
Langfristige Vermögenswerte	3.479	3.258
davon Sachanlagen	8	7
Kurzfristige Vermögenswerte	3.524	3.585
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.196	2.580
Vermögen	7.003	6.843
Eigenkapital	4.461	5.027
Langfristiges Fremdkapital	250	0
Kurzfristiges Fremdkapital	2.292	1.816
davon Finanzschulden	0	0
Kapital	7.003	6.843

4.4 Vorräte

Vorräte	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	1.087	780
	1.087	780

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen Immobiliengutachten.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	54.749	46.658
Gemeinschaftsunternehmen	1.432	1.316
	56.181	47.974

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

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Stand 1. Januar	369	242
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	112	134
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	173	7
Stand 31. Dezember	308	369

Wertberichtigungen in Höhe von 445 T€ (2018: 123 T€) wurden direkt vorgenommen.

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

Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2019 in TEUR	2018 in TEUR
1 – 90 Tage	898	884
90 – 180 Tage	496	98
180 – 360 Tage	941	1.101
mehr als 360 Tage	566	383
Summe	2.901	2.466

4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

Kurzfristige Vermögenswerte	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Wertpapiere	78	187
Vorauszahlung Unternehmenserwerb	0	196
	78	383
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.214	1.117
Laufende Ertragsteueransprüche	576	609
Provisionsvorauszahlungen	507	770
Anzahlungen	327	327
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	273	104
Umsatzsteuerguthaben	212	196
Sonstige	782	624
	4.891	3.747
	4.969	4.130

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

Langfristige Vermögenswerte	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Provisionsvorauszahlungen	203	187
Mietkautionen	198	878
	401	1.065

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 817 T€ (2018: 971 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

4.7 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

Aktive latente Steuern	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	6.887	3.950
Rückstellungen	20	8
Sonstige temporäre Differenzen	162	0
Konsolidierung	951	638
Saldierung	182	8
	7.838	4.588

Passive latente Steuern	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	9.720	8.182
Sachanlagen	6	9
Forderungen	3.005	3.368
Sonstige temporäre Differenzen	481	219
Saldierung	182	8
	13.030	11.770

4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	24.883	31.753
Kassenbestand	9	8
	24.892	31.761

4.9 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2019 6.493.376,00 € (31.12.2018: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2018: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2019 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 80.967.245,25 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Mai 2017 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2012 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 4. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Seit der im Geschäftsjahr 2018 vorgenommenen Kapitalerhöhung zum Zwecke des Erwerbs der Anteile an der FIO SYSTEMS AG in Höhe von 298.418,00 € erstreckt sich die Ermächtigung nunmehr auf den verbleibenden Höchstbetrag in Höhe von 2.799.061,00 €. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

4.11 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2019 240.691 eigene Aktien (entspricht 240.691,00 € bzw. 3,7% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), 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 2019 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2019	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals in €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2019	245.406	-	3,779	9.831.426,02		
Abgabe Januar 2019	1.613	1.613,00	0,026	16.831,48	247.840,54	231.009,06
Abgabe März 2019	153	153,00	0,002	1.547,44	25.455,20	23.907,76
Abgabe April 2019	2.336	2.336,00	0,038	23.784,37	418.622,60	394.838,23
Abgabe Mai 2019	80	80,00	0,001	799,99	15.466,40	14.666,41
Abgabe Juni 2019	3	3,00	0,000	30,00	573,80	543,80
Abgabe Juli 2019	263	263,00	0,004	2.629,98	67.706,60	65.076,62
Abgabe Oktober 2019	267	267,00	0,004	2.670,00	60.474,50	57.804,50
Stand 31.12.2019	240.691	4.715,00	3,707	9.783.132,76	836.139,64	787.846,38

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

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Veränderung
Q4 2017	-2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2018	-1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	-94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	298.418	Kapitalerhöhung
Q2 2018	-298.418	Unternehmenserwerb
Q3 2018	-458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2018	-891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.18	245.406	
Q1 2019	-1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	-2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	-263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	-267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
31.12.19	240.691	

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. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.267 T€, davon im Geschäftsjahr 2019: 433 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmens-zusammenschlüssen. 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€ (2018: 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 342 T€ (2018: 314 T€), von denen 231 T€ (2018: 214 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%), 110 T€ (2018: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 54,975%) und 1 T€ (2018: 0 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

Zwischen der Hypoport AG und der GENOPACE GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2019 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 682 T€ (2018: Verlust 1.088 T€) im Konzern verbleibt.

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

Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung Starpool Finanz GmbH	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Umsatzerlöse	40.669	33.751
Ergebnis vor Ertragsteuern	56	64
Ertragsteuern	(21)	(48)
Ergebnis nach Ertragsteuern	35	16
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	35	16
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	18	8
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Cashflow	348	224
Veränderung des Working Capitals	(4.714)	6.973
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(4.366)	7.197
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(53)	(441)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	(4.419)	6.756
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.992	236
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.573	6.992

Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Kurzfristig		
Vermögenswerte	17.013	13.393
Verbindlichkeiten	(16.925)	(13.682)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	(88)	(289)
Langfristig		
Vermögenswerte	417	717
Verbindlichkeiten	(42)	(0)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	375	717
Nettovermögen	463	428

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	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	80.840	70.063
Hypotheken	706	777
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	16.909	116
	98.455	70.956
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	11.469	9.715
Hypotheken	47	23
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	4.897	42
	16.413	9.780
	114.868	80.736

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 1,65% und 2,60% (2017: 1,65% und 3,45%). 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	2018	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen			2019
			Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	70.063	23.500	-	-	-12.723	80.840
Hypotheken	777	-47	-	-	-24	706
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	116	-29	-	16.822	-	16.909
Kurzfristige Darlehen	9.715	-10.969	-	-	12.723	11.469
Kurzfristige Hypotheken	23	-	-	-	24	47
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	42	-	-	4.855	-	4.897
	80.736	12.455	0	21.677	0	114.868

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

Kreditlinie	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Kreditlinie	1.500	1.500
Inanspruchnahme	0	0
Verfügbare Kreditlinie	1.500	1.500

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

Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten	2019 in TEUR	2018 in TEUR
6 Monate oder kürzer	5.758	5.136
6 – 12 Monate	5.758	4.601
1 – 5 Jahre	44.308	35.028
Über 5 Jahre	37.238	35.813
	93.062	80.578

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	17.081	9.405
Zwischen 2 und 5 Jahren	38.872	25.741
Über 5 Jahre	42.502	35.810
	98.455	70.956

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden	Buchwerte in TEUR		Beizulegender Zeitwert in TEUR	
	2019	2018	2019	2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.546	70.840	86.983	73.111
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	16.909	116	16.909	116
	98.455	70.956	103.892	73.227

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, 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	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	1.544	783
Lohn- und Kirchensteuer	1.865	1.409
	3.409	2.192
Personal		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Tantiemen	4.505	4.724
Urlaubsguthaben	1.251	1.019
Lohn- und Gehalt	1.206	1.055
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Berufsgenossenschaft	364	294
Schwerbehindertenabgabe	124	125
Sozialabgaben	172	200
Altersteilzeit	529	326
	8.151	7.743
Sonstige		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausstehende Rechnungen	1.080	515
Weiterzuleitende Provisionen	145	37
Jahresabschlusskosten	270	226
Kaufpreisverbindlichkeiten	5.949	2.750
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	371	406
abgegrenzter Ertrag	1.233	947
Übrige	950	807
	9.998	5.688
	21.558	15.623

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

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Kaufpreisverbindlichkeiten	19.766	7.400
	19.766	7.400

4.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Rückstellungen	01.01.2019 in TEUR	Verbrauch in TEUR	Zuführung in TEUR	31.12.2019 in TEUR
Langfristige Rückstellungen				
Stornierungen	34	34	147	147
	34	34	147	147
Kurzfristige Rückstellungen				
Stornierungen	149	149	49	49
Wertguthaben	101	101	186	186
Gewährleistungen	0	0	535	535
	250	250	770	770

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 Jahresüberschuss nach 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 Geschäftsjahr wurden die bisher unter der Rubrik Überleitung zusammengefassten Aktivitäten der Holding („Holding“) und Konsolidierungseffekte („Überleitung“) erstmalig getrennt ausgewiesen.

Die Vorjahresangaben der Segmentberichterstattung wurden durch den getrennten Ausweis wie folgt angepasst:

2018 in TEUR	Überleitung wie berichtet	Holding umgegliedert	Überleitung umgegliedert
Segmenterlöse mit Fremden	429	429	0
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	- 1.539	9.721	- 11.260
Segmenterlöse, gesamt	- 1.110	10.150	- 11.260
Rohhertrag	398	10.117	- 9.719
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	- 8.892	- 8.888	- 4
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	- 10.907	- 10.903	- 4
Segmentvermögen	7.575	7.575	0
Segmentsschulden	96.432	96.432	0
Segmentinvestitionen	3.254	3.254	0
Segmentabschreibungen	2.015	2.015	0
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	23	23	0

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.

Segmentsschulden 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	139.719	114.709	104.373	86.355	32.565	22.593	29.041	18.407
Zu einem Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	17.544	11.500	13.098	11.165
Insgesamt	139.719	114.709	104.373	86.355	50.109	34.093	42.139	30.372

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2019	2018*	2019	2018*	2019	2018
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	903	429	0	0	306.601	242.493
Zu einem Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	30.642	23.465
Insgesamt	903	429	0	0	337.243	265.958

*Vorjahreswerte angepasst

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 337,2 Mio. € (2018: 266,0 Mio. €) werden 5,7 Mio. € (2018: 5,1 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt. Im Konzern werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 61,2 Mio. € (2018: ein Produktpartner: 54,9 Mio. €) erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 45,7 Mio. € (2018: ein Produktpartner: 40,8 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 15,4 Mio. € und 13,0 Mio. € (2018: drei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 14,1 Mio. €, 13,2 Mio. € und 9,6 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Immobilienplattform wurden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 8,0 Mio. € getätigt (2018: ein Produktpartner: 2,8 Mio. €). 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:

2019 in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding*	Überleitung*	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	139.719	104.373	50.109	42.139	903	0	337.243
Vorjahr	114.709	86.355	34.093	30.372	429	0	265.958
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	1.736	215	0	473	19.714	-22.138	0
Vorjahr	885	167	0	487	9.721	-11.260	0
Segmenterlöse, gesamt	141.455	104.588	50.109	42.612	20.617	-22.138	337.243
Vorjahr	115.594	86.522	34.093	30.859	10.150	-11.260	265.958
Rohertrag	78.433	34.938	46.411	21.358	20.502	-19.714	181.928
Vorjahr	60.692	29.544	32.935	16.611	10.117	-9.719	140.180
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	36.298	11.931	10.066	1.307	-7.383	-4	52.215
Vorjahr	29.547	11.321	8.122	-1.010	-8.888	-4	39.088
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	31.242	11.058	5.434	-1.442	-13.281	-4	33.007
Vorjahr	26.129	10.757	5.992	-2.681	-10.903	-4	29.290
Segmentvermögen	108.153	20.141	150.376	77.514	35.395	0	391.579
Vorjahr	69.930	22.852	129.926	73.932	7.575	0	304.215
Segmentsschulden	27.681	10.411	10.877	40.715	123.520	0	213.204
Vorjahr	25.515	6.199	4.590	19.398	96.432	0	152.134
Segmentinvestitionen	12.353	1.412	6.606	6.143	2.820	0	29.334
Vorjahr	8.422	653	3.402	4.251	3.254	0	19.982
Segmentabschreibungen	5.056	873	4.632	2.749	5.898	0	19.208
Vorjahr	3.418	564	2.130	1.671	2.015	0	9.798
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.875	1.975	3.666	1.304	1.945	0	10.765
Vorjahr	1.485	1.794	2.332	986	1.758	0	8.355

*Vorjahreswerte angepasst

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 304.450 T€ (2018: 220.973 T€) sind 25.975 T€ (2018: 20.548 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 24.374 T€ (2018: 19.188 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 278.475 T€ (2018: 200.425 T€). Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 1.034 T€ (2018: 2.007 T€) bzw. minus 1.008 T€ (2018: 5 T€), im Segment Immobilienplattform 1.063 T€ (2018: 880 T€) bzw. 199 T€ (2018: 256 T€) im Segment Versicherungsplattform 3.807 T€ (2018: 3.613 T€) bzw. 193 T€ (2018: 0 T€).

7. Sonstige Angaben

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 19.125 T€ (2018: 15.945 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5.238 T€ (2018: 4.210 T€) innerhalb eines Jahres, 11.812 T€ (2018: 10.101 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 2.075 T€ (2018: 1.634 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 7.296 T€ (2018: 5.334 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 200 T€ (2018: 479 T€) erzielt. Für 2020 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 200 T€ erwartet.

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

7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport AG noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2019 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 AG beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport AG 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 AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige. Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2019 1.926 T€ (2018: 1.824 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 175 T€ (2018: 184 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 AG zum 31. Dezember 2019 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2019	Aktien in Stück 31.12.2018
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	61.690	61.690
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	0

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 34,63% 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 AG, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 2,20% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 2,20% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Schlesien, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Hans Peter Trampe, Berlin, hält 0,95% der Hypoport Aktien.

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 903 T€ (2018: 429 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2019 1.432 T€ (2018: 1.316 T€) und die Verbindlichkeiten 772 T€ (2018: 551 T€).

7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für das Segment Kreditplattform 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
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Berlin, (bis 31. Dezember 2019) verantwortlich für das Segment Immobilienplattform, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, FIO SYSTEMS AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, REM CAPITAL AG und AEW Invest GmbH
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG und Smit AG

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2019 1.926 T€ (2018: 1.824 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) 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, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
- Martin Krebs, Unternehmensberater, Hofheim

Am 13. April 2019 verstarb Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende der HYPOPORT AG, nach kurzer, schwerer Krankheit im Alter von 74 Jahren.

Mit Wirkung zum 15. Mai 2019 ist Herr Martin Krebs von der Hauptversammlung in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2019 175 T€ (2018: 184 T€), darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.9) verwiesen.

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

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

Die Deutsche Postbank AG, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. März 2016 mitgeteilt, dass sie am 15. März 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,99% (309.000 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. März 2016 mitgeteilt, dass sie am 14. März 2016 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,727% (230.883 Stimmrechte) hält.

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

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

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

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23. September 2016 mitgeteilt, dass sie am 22. September 2016 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,09% (315.252 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. August 2017 mitgeteilt, dass sie am 7. August 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,93% (305.094 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Oktober 2017 mitgeteilt, dass sie am 20. Oktober 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,25% (325.094 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Dezember 2017 mitgeteilt, dass sie am 22. Dezember 2017 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,96% (307.421 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 29. Januar 2018 mitgeteilt, dass sie am 25. Januar 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,19% (321.200 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 2. Februar 2018 mitgeteilt, dass sie am 30. Januar 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 4,86% (301.200 Stimmrechte) hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 19. März 2018 mitgeteilt, dass sie am 15. März 2018 die Schwelle von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,003% (309.921 Stimmrechte) hält.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. August 2017 mitgeteilt, dass sie am 7. August 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,20% (198.061 Stimmrechte) 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 AG und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 37 T€ (2018: 343 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 698 T€ (2018: 661 T€).

7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2019 angefallene Gesamthonorar von 135 T€ (2018: 125 T€) betraf Abschlussprüfungen mit 107 T€ (2018: 122 T€), andere Bestätigungsleistungen mit 28 T€ (2018: 0 T€) und sonstige Dienstleistungen mit 0 T€ (2018: 3 T€).

7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahrs waren neben den Vorständen durchschnittlich 1.941 (2018: 1.356) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	433	25	342	25	91	27
Privatkunden	276	16	258	19	18	7
Immobilienplattform	583	33	380	28	203	53
Versicherungsplattform	294	17	250	18	44	18
Holding	150	9	126	9	24	19
	1.736		1.356		380	28

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 2019 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€ (2018: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2019 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€ (2018: 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 621 T€ (2018: 323 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	3.194	9.785	48.731	37.987	99.847
Vorjahr	649	2.523	7.915	38.843	36.725	86.655
Mietverpflichtungen	408	815	3.674	11.602	5.307	21.806
Vorjahr	4	7	31	100	16	158
2019	558	4.009	13.459	60.333	43.294	121.653
Vorjahr	653	2.530	7.946	38.943	36.741	86.813

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 bisher folgenden Kategorien zugeordnet und werden nun wie folgt kategorisiert:

IAS 39	IFRS 9
Kredite und Forderungen: insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmittel	Fortgeführte Anschaffungskosten
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten): insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Zum beizulegenden Zeitwert: sonstige Beteiligungen	FVTPL (fair value through profit or loss) 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 (Anschaffungskosten 13 TEUR) enthalten, alle anderen Beteiligungen werden vollkonsolidiert oder at equity einbezogen.

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

Finanzinstrumente 2019 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegen- den Zeitwert bewertet		nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	
	Buchwert 31.12.2019	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert in der Bilanz
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.181	-	-	-	-	56.181
Kredite und Forderungen	56.181	56.181	-	-	-	56.181
Finanzielle Vermögenswerte	190	-	-	-	-	190
Kredite und Forderungen	190	190	-	-	-	190
Sonstige Vermögenswerte	78	-	-	4.785	4.785	4.863
Kredite und Forderungen	78	78	-	-	-	78
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.785	4.785	4.785
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.892	-	-	-	-	24.892
Kredite und Forderungen	24.892	24.892	-	-	-	24.892
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	-	-	-	-	-	81.341
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	-	81.341
Finanzverbindlichkeiten	114.868	-	-	-	-	114.868
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	114.868	120.305	-	-	-	114.868
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.809	-	-	-	-	38.809
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	38.809	38.809	-	-	-	38.809
Sonstige Verbindlichkeiten	14.406	-	-	7.152	7.152	21.558
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	14.406	14.406	-	-	-	14.406
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	7.152	7.152	7.152
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	-	-	-	-	-	168.083
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	-	168.083

Finanzinstrumente 2018 in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2018	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.536	-	-	-
Kredite und Forderungen	55.536	55.536	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	290	-	-	-
Kredite und Forderungen	290	290	-	-
Sonstige Vermögenswerte	383	-	-	4.203
Kredite und Forderungen	383	383	-	-
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	4.203
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.761	-	-	-
Kredite und Forderungen	31.761	31.761	-	-
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	-	-	-	-
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-
Finanzverbindlichkeiten	80.736	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	80.736	96.879	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.992	-	-	-
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	31.992	31.992	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	10.326	-	-	5.297
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	10.326	10.326	-	-
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	5.297
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	-	-	-	-
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-

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 AG, 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.

Finanzinstrumente 2019 Ergebnis in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten	2019
Zinserträge	389	-	-	-	389
Zinsaufwendungen	-	-	-	-2.074	-2.074
Aufwendungen aus Wertminderungen	-621	-	-	-	-621
Nettoergebnis	-232	0	0	-2.074	-2.306

Finanzinstrumente 2018 Ergebnis in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten	2018
Zinserträge	518	-	-	-	518
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.354	-1.354
Aufwendungen aus Wertminderungen	-323	-	-	-	-323
Nettoergebnis	195	0	0	-1.354	-1.159

7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des -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 2019 und zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Verschuldungsgrad	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Finanzschulden	114.868	80.736
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.892	31.761
Nettofremdkapital	89.976	48.975
Eigenkapital	178.375	153.484
Verschuldungsgrad	50%	32%

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, Heidelberg
- ASC Assekuranz-Service Center GmbH, Bayreuth
- asseQ GmbH, Lübeck
- Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth (ehemals ASC Objekt GmbH, Bayreuth)
- ASC Objekt GmbH, Bayreuth
- BAUFINEX Service GmbH, Berlin
- Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck (ehemals DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck)
- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck
- Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin (ehemals ICS Integra Computing Services GmbH, Berlin)
- EUROPACE AG, Berlin

- FIO SYSTEMS AG, Leipzig
- GENOPACE GmbH, Berlin
- helber innomaxx GmbH, Stuttgart
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin
- Hypoport Holding GmbH, Berlin (ehemals Hypoport InsurTech GmbH, Berlin)
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Kartenhaus GmbH, Bonn
- Maklaro GmbH, Hamburg
- Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- REM CAPITAL AG, Stuttgart
- Smart InsurTech AG, Berlin
- Value AG, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin
- Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck
- VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth
- Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin

7.14 Erklärung zur Unternehmensführung

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

7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 kam es weltweit zu einem starken Anstieg der Anzahl von Corona/Corvis19-Infizierten. Auch in Deutschland stieg diese Anzahl ab Februar 2020 spürbar. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Konzernlagebericht unter III. Prognosebericht.

Die Hypoport AG hat am 3. März 2020 49% der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG, Hamburg, erworben. 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. Durch die Integration der Altersvorsorgeprodukte der ePension GmbH & Co. KG erweitert die Hypoport-Gruppe ihre vollintegrierte digitale Versicherungsplattform.

Mit dem Erwerb der ePension GmbH & Co. KG ergeben sich leichte Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das EBIT wird voraussichtlich positiv beeinflusst.

Neben den vorstehend dargestellten Gegebenheiten ist bisher kein weiteres Ereignis eingetreten, das von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2019 ist.

Berlin, 6. März 2020
Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

**Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2019**

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	21.791	2.972	22	286	1.092
1.2 Entwicklungsleistungen	78.274	15.381	0	98	0
2. Geschäfts- und Firmenwert	140.460	0	0	0	45.979
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	1.012	1.708	0	-384	5
	241.537	20.061	22	0	47.076
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.888	26.267	0	0	1.078
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.928	3.932	1.653	292	135
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	779	3.023	0	-292	0
	18.595	33.022	1.653	0	1.213
	260.132	53.283	1.675	0	48.289

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 31.12.2019 TEUR	Stand 01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
	26.119	7.742	3.263	7	10.998	14.049
	93.763	43.159	6.254	0	49.413	35.115
	186.439	0	0	0	186.439	140.460
	2.341	0	0	0	2.341	1.012
	308.652	50.901	9.517	7	60.411	190.636
	31.233	118	5.970	0	6.088	3.770
	16.634	8.145	3.721	1.564	10.302	5.783
	3.510	0	0	0	3.510	779
	51.377	8.263	9.691	1.564	16.390	10.332
	360.029	59.164	19.208	1.571	76.801	200.968

**Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2018**

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2018 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderung Konsolidierungs- kreis TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	11.931	1.780	199	40	8.239
1.2 Entwicklungsleistungen	62.896	10.875		764	3.739
2. Geschäfts- und Firmenwert	24.765	0	0	0	115.695
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	569	1.247	0	-804	0
	100.161	13.902	199	0	127.673
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	879	460	0	909	1.640
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.216	3.754	3.296	0	1.254
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9	605	3	-909	1.077
	13.104	4.819	3.299	0	3.971
	113.265	18.721	3.498	0	131.644

	Stand 31.12.2018 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2018 TEUR	Buchwerte	
		Stand 01.01.2018 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2018 TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR
	21.791	5.731	2.210	199	7.742	14.049	6.200
	78.274	38.459	4.700	0	43.159	35.115	24.437
	140.460	0	0	0	0	140.460	24.765
	1.012	0	0	0	0	1.012	569
	241.537	44.190	6.910	199	50.901	190.636	55.971
	3.888	39	79	0	118	3.770	840
	13.928	8.618	2.808	3.281	8.145	5.783	3.598
	779	0	0	0	0	779	9
	18.595	8.657	2.887	3.281	8.263	10.332	4.447
	260.132	52.847	9.797	3.480	59.164	200.968	60.418

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport AG („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden zwei telefonische Aufsichtsratssitzungen statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgten ferner acht 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.

Es bestanden keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat.

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.

In der Sitzung am **05. Februar** stellte der Vorstand die Geschäftspolitik, die strategische Planung sowie die Prämissen und Annahmen im Kontext der mehrjährigen Unternehmensplanung - auch je Segment - vor und erläuterte und differenzierte diese für einzelne, besonders bedeutende Konzerngesellschaften. Die Fragen des Aufsichtsrats wurden umfassend beantwortet. Die vorgestellte mehrjährige Unternehmensplanung nahm dieser sodann zustimmend zur Kenntnis.

Zudem präsentierte der Vorstand das Segment Kreditplattform, den Status quo, die Strategie sowie die langfristigen Ziele des Segments und der in diesem Segment relevanten Tochterunternehmen. Die Fragen des Aufsichtsrats zur Segmentpräsentation wurden vom Vorstand beantwortet. Die vorgestellte Segmentpräsentation nahm dieser sodann zustimmend zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat stimmte weiterhin einer Vereinheitlichung zustimmungsbedürftiger Geschäftsvorfälle in den Geschäftsordnungen und Kompetenzregelungen zu und beschloss in diesem Zusammenhang eine aktualisierte Fassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

An der Sitzung am **20. März 2019** nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2018 sowie des Konzernabschlusses 2018 berichtete und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortete. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2018, den Konzernabschluss 2018 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, angeschlossen und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen. Weitere Vorschläge für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2019 wurden vom Vorstand erläutert und wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Im Anschluss präsentierte der Vorstand das Segment Immobilienplattform. Die diesem Segment zugeordneten Tochterunternehmen wurden vorgestellt, bestehende Angebote und Geschäftsaktivitäten, Wachstumsperspektiven und -strategien sowie bereits eingeleitete Umsetzungsschritte wurden erläutert und die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet.

Weiterhin berichtete der Vorstand in der Sitzung über das vierte Quartal 2018, die Entwicklung der Sachkosten der Holding wurde erläutert sowie in diesem Zusammenhang auftretende Fragen des Aufsichtsrats vom Vorstand beantwortet. In der Sitzung wurden ebenfalls die einzelnen Bestandteile der aktualisierten Vorstandsvergütung vorgestellt und vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen und stellte fest, dass die erforderliche Transparenz hierüber vorliegt. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht zustimmend zur Kenntnis. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018 und fasste Beschluss hierüber.

Abschließend berichtete der Vorstand in der Sitzung über seine Erfahrungen bei der Umsetzung und Anwendung des Compliance Management-Systems. Er nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2018 kein Compliance-Verstoß in der Hypoport-Gruppe verfolgt werden musste. Der Aufsichtsrat beschloss, dass ihm ein entsprechender Erfahrungsbericht nun jährlich in der zweiten Aufsichtsratssitzung durch die Revision vorzulegen ist.

Einklang mit dem von ihm zugrunde gelegten Kriterien steht und fasst hierüber ebenfalls im Umlaufverfahren am 05. April 2019 Beschluss.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2019 fasste der Aufsichtsrat am **27. März 2019** im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2019 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2019 mit Ausnahme des Beschlussvorschlages zu TOP 2 - Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am 20. März 2019 bereits beschlossen wurde.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren am **02. April 2019** stimmte der Aufsichtsrat dem Antrag zu, den Corporate Governance Bericht 2019 um einen Hinweis zur Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder zu ergänzen.

In der Aufsichtsratssitzung am **15. Mai 2019** im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung, in der Herr Martin Krebs im Zuge der Nachfolge für den verstorbenen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats gewählt wurde, wählte der Aufsichtsrat Herrn Dieter Pfeiffenberger zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

Anschließend präsentierte der Vorstand das Segment Privatkunden, die diesem Segment zugeordneten Konzern-Gesellschaften und deren Aktivitäten, die Markt- und Wettbewerbssituation sowie Vertriebssynergien. Zudem berichtete der Vorstand über das erste Quartal 2019 und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren vom **12. Juni 2019** stimmte der Aufsichtsrat der weiteren Bestellung von Herrn Stephan Gawarecki als Vorstand der Gesellschaft für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2024 zu.

Am **25. Juni 2019** fand eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der es um den beabsichtigten Erwerb der REM CAPITAL AG ging. Der Vorstand erläuterte das Vorhaben und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats in diesem Zusammenhang. Der Aufsichtsrat stimmte dem Akquisitionsvorhaben einstimmig zu.

Im Umlaufverfahren fasste der Aufsichtsrat am **07. Juli 2019** den Beschluss über den Auftrag zum Bau und anschließendem Kauf einer Immobilie in Sofia im Hinblick auf den geplanten Aufbau eines Joint-Development Center in Sofia.

Am **02. September 2019** fasste der Aufsichtsrat ebenfalls im Umlaufverfahren einen Beschluss über den Abschluss eines Mietvertrags über neue Büroflächen in München.

In der Aufsichtsratssitzung am **10. September 2019** berichtete der Vorstand über das zweite Quartal 2019 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen, insbesondere im Segment Versicherungsplattform. Im Fokus stand zudem die Konzernstruktur,

die Konzernführung und die Aufbauorganisation sowie die Finanz- und Ertragslage bedeutender Tochtergesellschaften und die Finanzlage des Konzerns insgesamt. Auch die Standortstrategie der Gesellschaft wurde thematisiert.

Aufgrund der regelmäßigen Erbringung von Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers für die Hypoport B.V. hielt der Aufsichtsrat es für zweckmäßig den am 05.05.2017 gefassten Vorratsbeschluss, nach dem die Zustimmung für die Erbringung bestimmter Nichtprüfungsleistungen in der Bundesrepublik Deutschland unter bestimmten Voraussetzungen als erteilt gilt, in Teilen auf die Niederlande zu erweitern und fasste hierüber in der Sitzung einen entsprechenden Beschluss.

In der Sitzung wurde darüber hinaus der Terminplan für das Jahr 2020 vorgestellt und beschlossen, Anpassungen des Themenkalenders des Aufsichtsrats aufgrund der sich bewährten Segmentpräsentationen angeregt sowie dem Abschluss einer Änderungsvereinbarung zum Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Stephan Gawarecki zugestimmt.

Mit Blick auf den geplanten Umzug des Berliner Standorts und des geplanten weiteren Wachstums fasste der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren am **24. September 2019** den Beschluss über die Zustimmung zur Anmietung drei weiterer Mieteinheiten am neuen Berliner Standort.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die außerordentliche Hauptversammlung am 15.01.2020, in der diese über die Umwandlung der Hypoport AG in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, SE) beschließen sollte, fasste der Aufsichtsrat am **27. November 2019** im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Januar 2020 sowie über seine Beschlussvorschläge.

In der Aufsichtsratssitzung vom **29. November 2019** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2019 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Der aktuelle Stand betreffend das Segment Versicherungsplattform wurde zudem vorgestellt und ausführlich erörtert.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt berichtete der Vorstand über die in 2019 getätigten Aufwendungen für Investitionen sowie den Stand der laufenden Finanzierungen und die sich daraus ergebende Finanzpolitik.

Darüber hinaus befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung mit dem Risiko-Management und dem Risikoüberwachungssystem sowie dem internen Kontrollsystem (Controlling und Revision). Die fünf größten Risiken des Hypoport-Konzerns wurden dargestellt und erörtert.

Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat beschloss die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG für das Jahr 2019 wie vorgelegt, nahm den ihm vorgelegten Revisionsbericht zustimmend zur Kenntnis und verabschiedete seine Agenda für 2020 sowie einen Anforderungskatalog für zukünftige Segmentpräsentationen. Abschließend verabschiedete der Aufsichtsrat Herrn Hans Peter Trampe, der zum 31.12.2019 aus dem Vorstand ausgeschieden ist.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung vom **09. Dezember 2019** berichtete der Vorstand ausführlich über die geplante Akquisition der Empirica Systeme GmbH. Nach vertiefter Erörterung des Geschäftsmodells, der Hintergründe der Transaktion, der Findings aus der Due Diligence usw. und ausführlicher Beantwortung der Fragen des Aufsichtsrats, stimmte dieser dem Akquisitionsvorhaben einstimmig zu.

Zur Gegenfinanzierung der Akquisition der Empirica Systeme GmbH sowie für die allgemeine Unternehmensfinanzierung stimmte der Aufsichtsrat zudem dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Deutschen Bank AG im Umlaufverfahren am **18. Dezember 2019** zu.

Keine Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Hypoport AG aus lediglich drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden.

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 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. im Corporate Governance Bericht. Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht. 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.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2019, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2019 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2019 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2019, den Konzernabschluss 2019 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am **17. März 2020** 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 2019 und Konzernabschluss 2019 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2019 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz.

Berlin, 17. März 2020



Dieter Pfeiffenberger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport AG 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 AG entgegenbringen. 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.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 13. Dezember 2019 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG 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 AG, Berlin, erklären:

Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung am 30. Januar 2019 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen und wird den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017 auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen.

1. In Ziffer 3.8 Abs. 3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport AG für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden.

Die Hypoport AG ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport AG plant deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder.

2. In Ziffer 4.2.3 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsbestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen soll. Die bestehenden Vorstandsanstellungsverträge bei der Hypoport AG enthalten keine solchen betragsmäßigen Höchstgrenzen.

Die Hypoport AG ist der Auffassung, dass die bestehende und auf eine nachhaltige Unternehmenskultur ausgerichtete Vergütungsstruktur der Vorstandmitglieder, die sowohl fixe als auch variable Bestandteile umfasst, wobei variable Vergütungsbestandteile eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben und bei der sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen wird, auch ohne betragsmäßige Höchstgrenzen insgesamt angemessen ist und diese auch in der bestehenden Form nicht zum Eingehen unangemessener Risiken verleitet. Darüber hinaus hat sich die bestehende Vergütungsstruktur aus Sicht der Gesellschaft seit mehreren Jahren als angemessen und geeignet erwiesen, den Unternehmensinteressen zu dienen. Aufgrund der konkreten Ausgestaltung steht auch ohne die Festlegung betragsmäßiger Höchstgrenzen gerade nicht zu befürchten, dass durch die bestehende Vergütungsstruktur Anreize geschaffen würden, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit der nachhaltigen Unternehmenskultur der Hypoport AG stehen. Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit, die bestehenden Vorstandsanstellungsverträge zu ändern. Fortlaufend und insbesondere im Zusammenhang mit der Verlängerung bestehender Vorstandsanstellungsverträge wird der Aufsichtsrat der Hypoport AG jedoch eingehend und sachgerecht prüfen und entscheiden, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer 4.2.3 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex auch in Bezug auf die Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze entsprochen werden soll oder ob die bestehende Vergütungsstruktur ohne Festlegung einer betragsmäßigen Höchstgrenze beibehalten werden soll.

3. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

Die Hypoport AG 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.

4. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufsichtsrat erarbeitet. Die Hypoport AG hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

5. In Ziffer 5.4.1 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Für seine Zusammensetzung soll er im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altergrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) angemessen berücksichtigen. Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 soll der Aufsichtsrat diese Ziele bei Wahlvorschlägen berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang nicht festgelegt und ein Kompetenzprofil nicht erarbeitet.

Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurden von der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2015 bzw. 2018 sowie 2019 entsprechend den Vorschlägen des Aufsichtsrats jeweils mit großer Mehrheit gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die Wahlergebnisse 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 AG 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 bestünde durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Bislang bestand und besteht daher aus Sicht des Aufsichtsrats keine Notwendigkeit, die durch Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Deutschen Corporate Governance Kodex 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 Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird.

6. In Ziffer 7.1.2 Satz 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand unterjährige Finanzinformationen vor deren Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtern soll. Die Hypoport AG hat im Berichtszeitraum von einer vorherigen Erörterung mit dem Aufsichtsrat abgesehen und wird auch zukünftig von einer solchen vorherigen Erörterung absehen.

Aus Sicht der Hypoport AG steht bei der unterjährigen Finanzberichterstattung die unverzügliche und vollständige Kapitalmarktinformation im Vordergrund. Eine vorherige Erörterung der Berichte mit dem Aufsichtsrat kann insoweit zu zeitlichen Verzögerungen führen. Der Aufsichtsrat wird selbstverständlich zu den turnusgemäßen Sitzungen durch den Vorstand vollumfänglich über die wirtschaftliche Entwicklung der Hypoport AG informiert.

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 AG soll satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Mitglieder des Vorstands. 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 AG besteht aus drei Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Im Geschäftsjahr 2019 kam es zu einem Wechsel im Aufsichtsrat. Da Herr Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der seinerzeit Vorsitzende des Aufsichtsrats der Hypoport AG war, am 13. April 2019 nach kurzer, schwerer Krankheit verstarb, war eine Neuwahl erforderlich. Die ordentliche Hauptversammlung wählte Herrn Martin Krebs zum Mitglied des Aufsichtsrats. Den Vorsitz des Aufsichtsrats übernahm sodann Herr Dieter Pfeiffenberger. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats, namentlich Dieter Pfeiffenberger, Roland Adams und Martin Krebs sind nach Auffassung des Aufsichtsrats als unabhängig im Sinne von Ziff. 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex anzusehen. Sie sind für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019 beschließt, gewählt. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt.

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 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.

Transparente Unternehmenskommunikation

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport AG misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport AG 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 AG zugänglich gemacht.

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat 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 Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport AG. Zum 31. Dezember 2019 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport AG (direkt oder indirekt) wie folgt:

Konzernvorstand	Anzahl der Aktien
Ronald Slabke	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800
Hans Peter Trampe	61.690

Aufsichtsrat	Anzahl der Aktien
Dieter Pfeiffenberger	1.000
Roland Adams	0
Dieter Pfeiffenberger	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. Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2019 veröffentlicht wurden, ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Der Aufsichtsrat hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 9. Dezember 2016 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

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 AG wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich, wenn nur ein Vorstandsmitglied bestellt ist, durch dieses vertreten; sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. 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 Be-

schränkungen 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 § 11 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 9 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 05.02.2019 gegeben. Da er nur aus drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden 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 nächsten turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat finden auf der ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2020 statt.

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 bzw. 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.

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 neu definiert und beinhaltet nunmehr die Funktionen Leiter People & Organisation sowie Head of Hypoport Solutions. Die zweite Ebene erfasst die Gruppe der Teamleiter. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2022 festgelegt.

Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Hypoport AG 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 AG nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport AG 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 der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport 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 Kreditinstituts, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport AG als 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).

Lübeck im März 2020

Hypoport AG
Vorstand und Aufsichtsrat

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der HYPOPORT AG, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HYPOPORT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 ABSCHLUSSPRÜFERS 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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. Erstkonsolidierung der in 2019 erworbenen Unternehmen
3. 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 AG 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 AG 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. Erstkonsolidierung der in 2019 erworbenen Unternehmen

Sachverhalt

Die HYPOPORT AG hat im Geschäftsjahr die Mehrheit der Anteile an zwei wesentlichen Gesellschaften erworben und diese erstmals konsolidiert. Insgesamt betrug der Kaufpreis für die Unternehmenserwerbe EUR 47 Mio. Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden werden mit Ausnahme der latenten Steuern zum Fair Value am Tag des Erwerbs angesetzt. Unter Berücksichtigung eines der HYPOPORT AG zuzurechnenden anteilig erworbenen Nettovermögens von EUR 1 Mio. ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert von EUR 46 Mio. Aufgrund der Vielzahl an erforderlichen Ermessensentscheidungen bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden im Rahmen der Kaufpreisallokation war die Erstkonsolidierung der erworbenen Unternehmen ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt. Die Angaben der HYPOPORT AG zu den Akquisitionen des Geschäftsjahres sind im Abschnitt 1.7 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung der bilanziellen Abbildung der Erstkonsolidierungen haben wir zunächst die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen der Unternehmenserwerbe eingesehen, nachvollzogen und die gezahlten Kaufpreise als Gegenleistung für die erhaltenen Anteile mit den uns vorgelegten Nachweisen über die geleisteten Zahlungen abgestimmt. Wir haben die Vollständigkeit der im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten Vermögenswerte und Schulden überprüft. Für die im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierten Vermögenswerte und Schulden haben wir dann die jeweilige Ermittlung des Fair Values nachvollzogen. Dazu haben wir uns von der Angemessenheit der Bewertungsmethoden überzeugt, die verwendeten Parameter, u. a. erwartete Ein- und Auszahlungen, verwendeter Kapitalisierungszins, beurteilt und erforderliche Annahmen plausibilisiert. Darüber hinaus wurde durch die Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IFRS 3 geforderten Anhangangaben nachvollzogen.

3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2019 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 186 Mio. (47 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit ver-

langt 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 AG 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 Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes 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 sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte nichtfinanzielle Konzernklärung,
- auf die in Abschnitt I.11 des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Konzernklärung 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 Rech-

nungslegungsmethoden 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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der HYPOPORT AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Lübeck, 17. März 2020

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Lüthje
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Wißmann
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der Hypoport AG (Kurzfassung)

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport AG 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 AG versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 74559 B veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport AG angefordert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	2019 in TEUR	2018 in TEUR
Umsatzerlöse	13.898	4.663
Sonstige betriebliche Erträge	378	468
Materialaufwand	-5.000	0
Personalaufwand	-9.839	-8.566
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-517	-301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.375	-6.257
Erträge aus Beteiligungen	5.698	4.999
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	38.297	32.221
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.208	797
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	201	146
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-63
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-10.965	-8.526
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.645	-1.115
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	20.339	18.466
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5.318	-3.850
Sonstige Steuern	-5	-5
Latente Steuern	-2.726	-586
Jahresüberschuss	12.290	14.025
Gewinnvortrag	80.967	66.912
Verrechnung Kauf eigener Aktien	44	30
Bilanzgewinn	93.301	80.967

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	31.12.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	493	298
Sachanlagen	1.367	288
Finanzanlagen	211.465	180.999
	213.325	181.585
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.525	46.149
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.238	1.130
Sonstige Vermögensgegenstände	570	379
Flüssige Mittel	1.131	1.205
	54.464	48.863
Rechnungsabgrenzungsposten	182	224
	267.971	230.672
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	-241	-245
<i>Ausgegebenes Kapital</i>	6.252	6.248
Kapitalrücklage	51.111	50.677
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	93.301	80.967
	150.671	137.899
Rückstellungen	3.776	2.852
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.869	78.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	606	305
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.842	9.831
Sonstige Verbindlichkeiten	195	251
	109.512	88.635
Passive latente Steuern	4.012	1.286
	267.971	230.672

Hypoport AG

Klosterstraße 71 · 10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 - 1999

E-Mail: ir@hypoport.de · www.hypoport.de

