

**Jahresabschluss**

**zum**

**31. Dezember 2016**

**der**

**Hypoport AG, Berlin**

Bilanz

A K T I V A	31.12.2016		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2016		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00		3.351	1. Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00		6.195
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.633,64	6.633,64	7	2. Eigene Anteile	253.115,00	5.941.843,00	156
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.606.097,70	2.346
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		274.427,50	217	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>				1. Gesetzliche Rücklage	7.102,36		7
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.354.372,53		24.184	2. Andere Gewinnrücklagen	0,00	7.102,36	4.948
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.300,00		0	<b>IV. Bilanzgewinn</b>		52.576.396,46	40.057
3. Beteiligungen	1.172.500,00		162			61.131.439,52	53.397
4. Genossenschaftsanteile	250,00		0	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
5. Sonstige Ausleihungen	3.120,64	27.563.543,17	5	1. Steuerrückstellungen	1.213.215,12		878
		27.844.604,31	27.926	2. Sonstige Rückstellungen	1.660.997,49		1.647
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		2.874.212,61	2.525
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.466.655,00		10.967
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.768.333,49		6.461	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.449,21		267
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.398.132,34		23.247	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.170.503,80		1.454
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.223,70		61	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.485,24		0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	88.500,71	46.261.190,24	66	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.411.621,40		313
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		4.411.806,79	11.093	- davon aus Steuern: EUR 203.204,54 (Vorjahr: TEUR 266) - - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.760,96 (Vorjahr: TEUR 54) -			
		50.672.997,03	40.928	<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		14.389.714,65	13.001
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		158.022,41	84			0,00	15
		78.675.623,75	68.938	<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		280.256,97	0
						78.675.623,75	68.938

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2016		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	10.793.089,99		14.006
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00		1.184
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.034.033,46		710
4. Personalaufwand		11.827.123,45	15.900
a) Löhne und Gehälter	8.702.897,81		12.737
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 23.009,33 (Vorjahr: TEUR 23) -	1.229.553,34	9.932.451,15	2.175
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		100.486,15	701
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.094.105,16	5.623
7. Erträge aus Beteiligungen		3.222.297,30	3.247
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		17.177.630,95	19.001
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		202,30	16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 109.269,69 (Vorjahr: TEUR 148) -		123.208,26	155
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		847.490,14	212
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: EUR 786,56 (Vorjahr: TEUR 0) -		326.867,46	452
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Vorjahr: Erstattung) - davon latente Steuern: EUR 280.256,97 (Vorjahr: TEUR 0) -		1.707.425,70	741
14. Ergebnis nach Steuern		14.341.636,50	15.678
15. Sonstige Steuern		6.172,00	6
16. Jahresüberschuss		14.335.464,50	15.672
17. Gewinnvortrag		40.057.309,43	24.385
18. Verrechnung Kauf eigener Aktien		-1.816.377,47	0
19. Bilanzgewinn		52.576.396,46	40.057

## Hypoport AG, Berlin

### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

#### 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport AG mit Sitz in Berlin ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen.

Die Hypoport AG ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert.

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport AG werden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung um den Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ verkürzt und um den Posten „Ergebnis nach Steuern“ erweitert.

Der Jahres- und Konzernabschluss der Hypoport AG werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind ferner über die Internetseite des Unternehmens zugänglich.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### 2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Für selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wird das mit BilMoG neu geschaffene Aktivierungswahlrecht in Anspruch genommen. Die Bewertung der angesetzten selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Herstellungskosten vermindert um planmäßig, nutzungsbedingte Abschreibungen. Die Nutzungsdauer beträgt hier zwischen 5 und 8 Jahre. Die Herstellungskosten umfassen zusätzlich zu den Einzelkosten auch angemessene Teile der Fertigungs- und Materialgemeinkosten, der allgemeinen Verwaltungskosten sowie des Werteverzehrs des Anlagevermögens.

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 13 Jahren.

Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode.

Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 150,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei dauerhafter Wertminderung bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei steuerlichen Organtöchtern bestehen, an denen die Hypoport AG als Gesellschafter beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport AG von aktuell 30,0 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer erfasst. Im Falle einer Steuerentlastung wird nicht vom Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Aufgrund des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erfolgte eine Neudefinition der Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB. So werden ab dem Geschäftsjahr 2016 Erträge aus der Konzernumlage und Erträge aus der Erbringung von weiteren Konzerndienstleistungen nicht mehr in den sonstigen betrieblichen Erträgen sondern in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden wie folgt umgliedert:

	Vorjahr umgegliedert T€	Vorjahr berichtet T€	Veränderung T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	2.954	2.954	0
Privatkunden	438	438	0
Informationstechnologie	7.308	7.308	0
Sonstige	3.306	136	3.170
	14.006	10.836	3.170
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	710	3.880	-3.170

### **3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

#### **3.1 Anlagevermögen**

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf das Anlagegitter (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

#### **3.2 Finanzanlagen**

Die Hypoport AG gründete am 27. Januar 2016 die DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die (erlaubnisfreie) Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.000.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG als herrschende Gesellschaft hat mit der DR. KLEIN Firmenkunden AG als beherrschte Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Januar 2016 einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Am 25. Mai 2016 gründete die Hypoport AG die Hypservice GmbH, Berlin. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme von Dienstleistungen für Banken, Versicherungen und Finanzierungsgesellschaften, insbesondere die Besichtigung von Immobilien oder die Beschaffung von Unterlagen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt.

Am 26. Mai 2016 erwarb die Hypoport AG eine Vorratsgesellschaft, die in Hypoport InsurTech GmbH, Berlin, umfirmiert wurde. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb sowie die Verwaltung, Verwertung und Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen im Segment Versicherungstechnologie jeweils im eigenen Namen und für eigene Rechnung, nicht als Dienstleistung für Dritte sowie das Betreiben von Geschäftsmodellen im Segment Versicherungstechnologie unter Ausschluss von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt.

Die Vergleich.de Gesellschaft für Verbrauchereinformation mbH wurde mit Vertrag vom 26. Mai 2015 mit Wirkung zum 1. Januar 2016 von der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft in Höhe von 117.434,00 € erworben. Die Hypoport AG als herrschende Gesellschaft hat mit der Vergleich.de Gesellschaft für Verbrauchereinformation mbH als beherrschte Gesellschaft mit Wirkung zum 1. Januar 2016 einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Hypoport AG als Alleingesellschafter hat mit der Hypoport Invest GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2016 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Am 29. Juni 2016 erwarb die Hypoport AG ein Drittel der Geschäftsanteile an der IMMO-Check Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum, zu einem Kaufpreis in Höhe von 30 T€. Gegenstand des Unternehmens sind Dienstleistungen auf den Sektoren Beschaffung und Bereitstellung von Marktdaten, elektronischer Datenverarbeitung, Erstellung und Vertrieb von Soft- und Hardware, Unternehmensberatung und Betriebsorganisation sowie Schulung und Endkundenbetreuung, Entwicklung und Vertrieb von automatisierten Bewertungssystemen für den POS- und Backoffice-Bereich, Entwicklung von Marketing- und Vertriebssystemen, Marketingdienstleistungen für Banken, Versicherungen und die Immobilienwirtschaft, Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Kredit- und Objektscoreing sowie alle damit zusammenhängenden Aufgaben.

Am 23. Dezember 2016 erwarb die Hypoport AG 13,8% am Grundkapital der Fundsaccess AG, München, zu einem Kaufpreis in Höhe von 980 T€. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Investmentfonds und sonstiger Geldanlageprodukte sowie die Entwicklung, Herstellung, Bereitstellung und dem Vertrieb von Software, insbesondere in den Bereichen der Erbringung von Finanzdienstleistungen, Consultingleistungen für Finanzdienstleister sowie die Erbringung sonstiger Dienstleistungen auf dem Gebiet elektronischer Datenverarbeitung.

### 3.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Anteil von mindestens 5 % der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 und 11 b HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahresergebnis 2016 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2016 [T€]
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck <sup>x)</sup>	100	0	3.069
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck <sup>x)</sup>	100	13	2.013
Europace AG, Berlin <sup>x)</sup>	100	183	231
FINMAS GmbH	50	10	312
Fundsaccess AG, München <sup>xx)</sup>	13,80	345	1.291
GENOPACE GmbH, Berlin <sup>x)</sup>	50	0	200
GMG Hypoport Proprietary Ltd., Kapstadt <sup>xxx)</sup>	40	20	34
davon mittelbar über			
Hypoport B.V., Amsterdam	40		
Hypoport B.V., Amsterdam	100	604	1.497
Hypoport InsurTech GmbH, Berlin	100	24	49
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport	100	10.204	4.749
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	51		
Qualitypool GmbH	15		
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50	62	305
Hypoport Systems GmbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	58
Hypoport Invest GmbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	-96
Hypservice GmbH, Berlin	100	-372	-347
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH, Bochum	33,33	0	18
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50	89	473
davon mittelbar über			
Hypoport B.V., Amsterdam	50		
NKK Consulting AG, Regensburg			
davon mittelbar über			
NKK Programm Service AG, Regensburg	100	0	56
NKK Programm Service AG, Regensburg			
davon mittelbar über			
Hypoport InsurTech GmbH, Berlin	100	715	1.631
Qualitypool GmbH, Lübeck <sup>x)</sup>	100	0	371
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	68	407
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher- information mbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	126	151

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

<sup>xx)</sup> Jahresabschluss 31.12.2015

<sup>xxx)</sup> Jahresabschluss 29.02.2016

### 3.4 Forderungen

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus laufenden Verrechnungen mit 21.727 T€ (Vorjahr: 20.747 T€) und aus Darlehensforderungen mit 17.671 T€ (Vorjahr: 2.501 T€) zusammen. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit unter einem Jahr.

### 3.5 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2015: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2016 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 40.057.309,43 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### 3.6 Eigene Anteile

Die Entwicklung der eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2016	Stückzahl	Anteil am	Anschaffungs-	Veräußerungs-	Veräußerungs-
	Aktien	Grundkapital	kosten	preis	ergebnis
		%	€	€	€
Anfangsbestand 01.01.2016	155.800	2,515	3.052.562,52		
Abgabe Januar 2016	10	0,000	121,04	521,10	400,06
Ankauf Februar 2016	2.466	0,040	149.230,26		
Abgabe Februar 2016	95	0,002	1.149,88	5.519,50	4.369,62
Ankauf März 2016	14.160	0,229	876.520,28		
Abgabe März 2016	245	0,004	2.965,48	15.924,25	12.958,77
Ankauf April 2016	15.736	0,254	955.963,84		
Abgabe April 2016	2.648	0,043	30.990,59	154.155,21	123.164,62
Abgabe Mai 2016	49	0,001	556,64	3.743,30	3.186,66
Abgabe September 2016	178	0,003	2.022,08	14.260,84	12.238,76
Abgabe Oktober 2016	20	0,000	227,20	1.555,28	1.328,08
Ankauf November 2016	22.089	0,357	1.480.818,24		
Abgabe November 2016	14	0,000	159,04	919,65	760,61
Ankauf Dezember 2016	46.859	0,756	3.445.430,51		
Abgabe Dezember 2016	736	0,012	8.189,84	51.963,59	43.773,75
Stand 31.12.2016	253.115	4,086	9.914.143,86		

Eigene Aktien wurden zur Weitergabe an Mitarbeiter erworben. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 253.115 Aktien entsprechen 4,1% des Gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

### 3.7 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400.000,00 €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.186.663,50 €), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (673.700,20 €, davon im Geschäftsjahr 2016: 259.790,07 €).

### 3.8 Gewinnrücklagen

Die Veränderung der anderen Gewinnrücklagen betrifft Zuführungen in Höhe von 42.386,79 € aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter und Reduzierungen in Höhe von 4.990.275,66 € aus dem Kauf eigener Aktien.

### 3.9 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### 3.10 Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 52.576.396,46 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3.11 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 737 T€ (Vorjahr: 1.102 T€) und für sonstige Personalkosten mit 528 T€ (Vorjahr: 53 T€).

### 3.12 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 500 T€ resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von sieben Bankdarlehen in Höhe von 4.500 T€ und der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 4.000 T€.

### 3.13 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus den laufenden Verrechnungen mit 2.168 T€ (Vorjahr: 1.454 T€).

### 3.14 Verbindlichkeiten

	31.12.2016 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	10.467 (10.967)	4.400 (4.300)	6.067 (6.667)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	320 (267)	320 (267)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	2.171 (1.454)	2.171 (1.454)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	20 (0)	20 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.412 (313)	1.412 (313)	0 (0)
	14.390	8.323	6.067
(Vorjahr)	(13.001)	(6.334)	(6.667)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 1.800 T€ (Vorjahr: 0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1.800 T€ (Vorjahr: 0 T€).

### 3.15 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 280 T€ resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern von 175 T€ betreffen im Wesentlichen sonstige temporäre Differenzen bei den sonstigen Rückstellungen. Passive latente Steuern von 455 T€ betreffen hauptsächlich aktivierte Entwicklungskosten. Die insgesamt sich im Vorjahr ergebenden aktiven latenten Steuern betragen 1.768 T€, die passiven latenten Steuern 1.318 T€. Bei der Bewertung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,0 % zugrunde gelegt.

### 3.16 Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2016 T€	Vorjahr* T€	Veränderung T€
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	2.341	2.954	-613
Privatkunden	398	438	-40
Informationstechnologie	4.410	7.308	-2.898
Sonstige	3.644	3.306	338
	10.793	14.006	-3.213

\* Vorjahreswerte der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert aufgrund Neudefinition der Umsatzerlöse nach BilRUG, siehe auch 2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung\*

Die folgende Übersicht enthält die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden:

	2016 T€	Vorjahr* T€	Veränderung T€
Deutschland	7.443	8.699	-1.256
Europa (ohne Deutschland)	3.350	5.307	-1.957
	10.793	14.006	-3.213

\* Vorjahreswerte der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert aufgrund Neudefinition der Umsatzerlöse nach BilRUG, siehe auch 2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

### 3.17 Andere aktivierte Eigenleistungen

Infolge der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie wurden auch die selbst erstellten Finanzmarktplätze an die Europace AG verkauft, entsprechend entfallen die aktivierten Eigenleistungen.

### 3.18 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 378 T€ (Vorjahr: 75 T€) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 94 T€ (Vorjahr: 137 T€).

Im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus der Konzernumlage in Höhe von 1.597 T€ und Erträge aus der Erbringung von weiteren Konzerndienstleistungen in Höhe von 1.573 T€ wurden aufgrund des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) in die Umsatzerlöse umgegliedert.

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 385 T€ (Vorjahr: 245 T€) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 378 T€ (Vorjahr: 75 T€) und sonstige Erlöse in Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 170 T€).

### 3.19 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleichen Vereinnahmungen der Dividenden der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 3.222 T€ (Vorjahr: 2.747 T€) und Hypoport B.V. mit 0 T€ (Vorjahr: 500 T€) und.

### 3.20 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 13.413 T€), der Europace AG (Ertrag: 8 T€), der Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 129 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 1.212 T€), der DR. KLEIN Firmenkunden AG (Ertrag: 251 T€), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 2.165 T€) sowie mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 277 T€) und Hypoport Invest GmbH (Verlust: 571 T€).

### 3.21 Ertragsteuern

Als Ertragsteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, die Gewerbeertragsteuer und die gezahlte ausländische Quellensteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Aktivierung bzw. der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren. Da sich im Berichtsjahr nach einem Aktivüberhang im Vorjahr ein Passivüberhang bei den latenten Steuern ergeben hat, wird im

Berichtsjahr ein Steueraufwand von 280 T€ unter den Ertragsteuern ausgewiesen. Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen aktivierte Eigenleistungen. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.15.

## 4 SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Vorsitzender des Vorstands, Vorstand Bereiche Finanzdienstleister, Informationstechnologie, Finanzen, Personalwesen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein & Co. AG und Europace AG
Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Berlin	Vorstand Bereich Institutionelle Kunden, Mitglied des Aufsichtsrates der Europace AG
Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz	Vorstand Bereiche Privatkunden, Mitglied des Aufsichtsrates der Europace AG

Herr Thilo Wiegand hat zum 30. Juni 2016 sein Mandat als Vorstand der Hypoport AG niedergelegt, um sich ganz auf die erweiterten Aufgabenstellungen in der Europace AG als Vorsitzender des Vorstands konzentrieren zu können.

### 4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	Aufsichtsvorsitzender, Rechtsanwalt, Erlangen, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth
Roland Adams	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Unternehmensberater, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats des Mind Institute SE, Berlin
Diplom-Kaufmann Christian Schröder	Aufsichtsratsmitglied, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2016 2.386 T€ (Vorjahr: 1.734 T€); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 95 T€ (Vorjahr: 81 T€). Herr Trampe und Herr Gawarecki sind als Vorstand in die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft entsandt und nehmen diese Entsendung als ihre Hauptaufgabe wahr. Entsprechend übernimmt die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft ihre Vergütung. Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht (I.9) verwiesen.

#### 4.4 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG

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

Herr Ronald Slabke, 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 Schwellen 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 Schwellen 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 Schwellen 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.

Herr Stephan Gawarecki, 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.

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 Schwellen von 5% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 5,09% (315.252 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 Schwellen von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,01% (186.253 Stimmrechte) hält.

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

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

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

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

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

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 [www.hypoport.de/Investor\\_Relations/Stimmrechtsmitteilungen](http://www.hypoport.de/Investor_Relations/Stimmrechtsmitteilungen). Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

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

Während des Geschäftsjahrs waren neben den Vorständen durchschnittlich 148 Angestellte (Vorjahr: 263) beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:

	2016		2015		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	11	7	38	15	-27	-71
Informationstechnologie	48	33	92	35	-44	-48
Privatkunden	21	14	51	19	-30	-59
Administration	68	46	82	31	-14	-17
	148	100	263	100	-115	-44

#### 4.6 Konzernverhältnisse

Die Hypoport AG, Berlin, ist Mutterunternehmen für die im Anhang unter Nr. 4.4 aufgeführten Tochterunternehmen i. S. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. § 271 Abs. 2 HGB sind und erstellt nach § 315a Abs. 1 HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen Konzernlagebericht. Der Konzernabschluss ist in Berlin erhältlich und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### 4.7 Haftungsverhältnisse

Zugunsten eines verbundenen Unternehmens wurden für die Geschäftsbeziehungen mit vier Versicherungen vier zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärungen abgegeben. Von den Versicherungen erhielt das verbundene Unternehmen Courtagevorschüsse, die zum Bilanzstichtag noch 271 T€ betragen.

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

### 4.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 2.723 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 940 T€ innerhalb eines Jahres und 1.738 T€ nach mehr als einem Jahr fällig.

### 4.9 Außerbilanzielle Geschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt, die von vorn herein dauerhaft keinen Eingang in die Handelsbilanz finden oder einen dauerhaften Abgang von Vermögensgegenständen oder Schulden aus der Handelsbilanz nach sich ziehen.

### 4.10 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Hypoport AG Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem maßgeblichen Einfluss durch die Hypoport AG unterliegen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen werden insbesondere mit Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen abgeschlossen. Es handelt sich vor allem um Miet-, Dienstleistungs- und Finanzierungsgeschäfte. Sofern für derartige Geschäfte ein entsprechender Markt besteht, werden sie regelmäßig zu auf dem jeweiligen Markt üblichen Konditionen abgeschlossen. Die Preisermittlung für den Verkauf der selbst erstellten Software Ratenkreditplattform an die Tochtergesellschaft Europace AG erfolgte mit dem Discounted-Cashflow-Verfahren. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keine weiteren Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind. Mit den Aufsichtsräten und Vorständen liegen nur die Vergütungsvereinbarungen vor.

### 4.11 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2016 berechnete Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 92 T€.

#### **4.12 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](http://www.hypoport.de) veröffentlicht.

Berlin, 21. März 2017  
Der Vorstand

Ronald Slabke

Stephan Gawarecki

Hans Peter Trampe

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 1.1.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.922.528,56	0,00	4.922.528,56	0,00	0,00	1.571.494,56	0,00	1.571.494,56	0,00	0,00	3.351.034,00
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	118.276,79	0,00	0,00	0,00	118.276,79	111.565,15	78,00	0,00	111.643,15	6.633,64	6.711,64
	5.040.805,35	0,00	4.922.528,56	0,00	118.276,79	1.683.059,71	78,00	1.571.494,56	111.643,15	6.633,64	3.357.745,64
<b>II. Sachanlagen</b>											
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.990,25	160.841,15	37.352,42	0,00	778.478,98	438.611,75	100.408,15	34.968,42	504.051,48	274.427,50	216.378,50
	654.990,25	160.841,15	37.352,42	0,00	778.478,98	438.611,75	100.408,15	34.968,42	504.051,48	274.427,50	216.378,50
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.184.438,53	2.169.934,00	0,00	0,00	26.354.372,53	0,00	0,00	0,00	0,00	26.354.372,53	24.184.438,53
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	33.300,00	0,00	0,00	33.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.300,00	0,00
3. Beteiligungen	162.500,00	1.010.000,00	0,00	0,00	1.172.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.172.500,00	162.500,00
4. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
5. Sonstige Ausleihungen	185.108,60	0,00	1.560,70	0,00	183.547,90	180.427,26	0,00	0,00	180.427,26	3.120,64	4.681,34
	24.532.297,13	3.213.234,00	1.560,70	0,00	27.743.970,43	180.427,26	0,00	0,00	180.427,26	27.563.543,17	24.351.869,87
	30.228.092,73	3.374.075,15	4.961.441,68	0,00	28.640.726,20	2.302.098,72	100.486,15	1.606.462,98	796.121,89	27.844.604,31	27.925.994,01

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

der HYPOPORT AG

Berlin, 21. März 2017

## **Inhalt**

### **I. Wirtschaftsbericht**

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

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

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

### **III. Prognosebericht**

## I. Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### **Geschäftsmodell und Strategie**

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

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

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

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

#### **Geschäftsbereich Finanzdienstleister**

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern mit den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt rund 400 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer wickeln monatlich etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 45 Mrd. € im Jahr 2016 über EUROPACE ab.

Die GENOPACE GmbH ist ein Joint Venture zur Etablierung eines Finanzierungsmarktplatzes innerhalb des genossenschaftlichen Bankensektors. Neben den

Gründungsinitiatoren, den Volksbanken aus Düsseldorf, Neuss und Münster sind alle zentralen Verbundpartner des Finanzverbundes Gesellschafter: Münchener Hypothekenbank eG, R+V Versicherung AG, WL BANK AG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

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

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

Die Hypoport InsurTech GmbH entwickelt und betreibt mit den Tochterunternehmen NKK Programm Service AG, Innosystems GmbH und Maklersoftware.com GmbH Softwarelösungen für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten.

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

### **Geschäftsbereich Privatkunden**

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

Die Qualitypool GmbH begleitet Berater von kleineren Finanzvertrieben bei der Vermittlung von Baufinanzierungsdarlehen, Ratenkrediten und Bausparverträgen und stellt Versicherungsmakler Unterstützungsdienstleistungen zur Verfügung.

### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Der Bereich Institutionelle Kunden ist bereits seit 1954 mit der Marke Dr. Klein Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft und gewerblicher Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.

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

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Da sich die geschäftlichen Tätigkeiten des Hypoport-Konzerns nahezu ausschließlich auf Deutschland beschränken, bezieht sich die folgende Situationsanalyse auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik als Teil der Eurozone.

Ereignisse wie die Entscheidung der Briten für den EU-Austritt und populistische Wahlsiege in den USA und Europa erhöhten die gesellschaftliche und politische Unsicherheit innerhalb Eurozone erneut. Trotzdem stabilisierte sich die Eurozone wirtschaftlich im Jahr 2016. Der Internationale Währungsfonds erwartet für das Gesamtjahr ein Wirtschaftswachstum für die Eurozone von 1,7% (2015: 2,0%). Steigende reale Einkommen führten zu einem Anstieg des privaten Konsums und kurbelten das Wachstum maßgeblich an.

Die Europäische Zentralbank entschied sich anders als die US-Notenbank gegen eine Leitzinserhöhung. Grund hierfür war die nach wie vor niedrige Inflation im Euroraum und die weiterhin angespannte Wirtschaftslage in Teilen Europas. Die Entscheidung vieler Staaten, die Ölförderung zu kürzen, erhöhte zum Jahresende hin den Ölpreis und entsprechend die Verbraucherpreise: der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 1,1% führte zur höchsten Inflationsrate seit September 2013. Solange die Zielmarke von 2% jedoch nicht in Sicht ist, gilt eine Leitzinserhöhung weiterhin als sehr unwahrscheinlich.

In Deutschland legte das Bruttoinlandsprodukt in 2016 mit einem Plus von 1,9% (2015: 1,7%) so stark zu, wie seit fünf Jahren nicht mehr. Federführend verantwortlich für die starke Wirtschaftsleistung waren auch in diesem Jahr die privaten und öffentlichen Konsumausgaben. Hinzu kamen steigende Investitionen unter anderem in Bauten. Die starke Binnennachfrage kompensiert somit den nur leicht wachsenden Außenhandelsüberschuss. Der Konsumklima-Index der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zeigt, dass die gute Lage des Arbeitsmarktes, steigende Beschäftigungszahlen und die entsprechend positive Einkommensentwicklung dem Optimismus der Konsumenten zugrunde liegt. Auch der ifo-Geschäftsklima-Index erhöhte sich von Januar bis Dezember 2016 um 3,6 Pro-

zent. Von Seiten der Unternehmen bestätigt sich damit das positive konjunkturelle Klima. Hierzu beigetragen hat insbesondere das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe, dessen Teilindex zum Jahresende hin einen neuen Höchststand erreichte.

### **Branchenverlauf**

Der Hypoport-Konzern bewegt sich mit seinen Segmenten in unterschiedlichen Teilmärkten für Finanzdienstleistungen mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierung. Die Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Privatkunden sind mit dem Branchenumfeld der Finanzdienstleistungen für Verbraucher verbunden. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden adressiert Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

#### ***Finanzdienstleistungen für Privatkunden***

Wie in den Vorjahren wurde die Nachfrage nach Finanzdienstleistungsprodukten neben der allgemein positiven wirtschaftlichen Stimmung der Verbraucher maßgeblich durch das niedrige Zinsniveau beeinflusst. Auf die Nachfrage nach Finanzierungsprodukten wirkt sich das Zinsniveau grundsätzlich positiv aus, die Attraktivität von Versicherungsprodukten blieb weiterhin niedrig.

Weiter zunehmende europäische und nationale Regulierungen belasten den Finanzdienstleistungsmarkt Deutschlands. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren gezwungen, relevante Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden (z.B. die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Basel III, Solvency II, MiFiD 2, IDD 2). In Summe hemmt dies die Marktentwicklung.

#### ***Finanzierungsmarkt***

Der private Wohnungsmarkt in Deutschland war 2016 von erneuten Preissteigerungen und einer nur leichten Zunahme der Baufertigstellungen gekennzeichnet. Dieses grundsätzlich sehr positive Marktumfeld für private Immobilienfinanzierungen wurde von zwei wesentlichen Ereignissen überlagert. Die im Frühjahr eingeführte Wohnimmobilienkreditrichtlinie dämpfte das Gesamtmarktvolumen im April und Mai deutlich. Im November 2016 führte der erste Zinsanstieg seit anderthalb Jahren zu einer kurzfristigen zusätzlichen Belebung des Marktes.

In Summe lag das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen trotz der positiven Impulse vom Immobilienmarkt laut der Deutschen Bundesbank in 2016 mit 235 Mrd. € rund 4% unter Vorjahr (2015: 244 Mrd. €).

Der Bestzins für 10-jährige Hypothekendarlehen sank von Januar bis März 2016 auf 0,93%, schwankte dann seitwärts und erreichte von Juli bis November seinen

Tiefstwert von 0,78%. Ab November legte der Bestzins erneut zu und stieg zum Jahresende hin auf 0,94%.

Das Gesamtvolumen neu abgeschlossener Bausparverträge belief sich in 2016 auf 89,2 Mrd. € und liegt damit rund 9% unter dem Vorjahresvolumen (2015: 98,5 Mrd. €).

Demgegenüber wuchs der Ratenkreditmarkt im 4. Jahr in Folge. Das Gesamtmarktvolumen für Neuverträge von Ratenkrediten lag mit 95,8 Mrd. € rund 6% über dem Vorjahreswert (2015: 90,1 Mrd. €).

### ***Versicherungsmarkt***

Für das Geschäftsjahr 2016 blieben die Beitragseinnahmen innerhalb der Versicherungswirtschaft stabil. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen seiner rund 450 Verbandsmitglieder auf 194,2 Mrd. € (2015: 193,9 Mrd. €). Während Lebensversicherungsprodukte weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau und Eingriffen des Gesetzgebers an Attraktivität verloren, verzeichneten Schaden- und Unfallversicherungen ebenso wie Private Krankenversicherungen jeweils ein leichtes Plus.

### ***Finanzdienstleistungen für Institutionelle Kunden***

Am Jahresanfang lag der Kreditbestand von Wohnungsunternehmen bei 194,8 Mrd. €. Trotz des impulslosen Zinsniveaus im weiteren Jahresverlauf erhöhte sich der entsprechende Kreditbestand im dritten Quartal mit 201,3 Mrd. € und überschritt erstmals die Grenze von 200 Mrd. €.

Der Zinsanstieg im November steigerte die Nachfrage institutioneller Kunden nach Immobilienfinanzierungen. Zum Jahresende lag der Kreditbestand der Wohnungsunternehmen bei 204,7 Mrd. €.

### ***Umsatzentwicklung***

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns um rund 23 % von 14,0 Mio. € auf 10,8 Mio. € reduziert. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie in die Europace AG zur Mitte des Geschäftsjahres. Vor diesem Hintergrund trat das prognostizierte prozentual zweistellige Umsatzwachstum nicht ein.

Dabei verringerten sich die Umsatzerlöse aus internen Leistungsverrechnungen mit anderen Konzernunternehmen um 2,9 Mio. € auf 9,0 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €) und die Erlöse mit Konzernfremdem von 2,1 Mio. € im Vorjahr auf 1,8 Mio. €.

## 2. Ertragslage

	2016		Vorjahr*		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	10.793	91,3	14.006	88,1	-3.213
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	1.184	7,4	-1.184
Sonstige betriebliche Erträge	1.034	8,7	710	4,5	324
<b>Betriebsleistung</b>	<b>11.827</b>	<b>100,0</b>	<b>15.900</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.073</b>
Personalaufwand	-9.932	-84,0	-14.912	-93,8	4.980
Planmäßige Abschreibungen	-100	-0,8	-701	-4,4	601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.095	-43,1	-5.623	-35,4	528
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-3.300</b>	<b>-27,9</b>	<b>-5.336</b>	<b>-33,5</b>	<b>2.036</b>
Finanzergebnis	19.349	163,6	21.755	136,8	-2.406
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>16.049</b>	<b>135,6</b>	<b>16.419</b>	<b>103,3</b>	<b>-370</b>
Laufende Ertragsteuern	-1.428	-12,1	-741	-4,7	-687
Sonstige Steuern	-6	-0,1	-6	0,0	0
Latente Steuern	-280	-2,4	0	0,0	-280
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>14.335</b>	<b>121,1</b>	<b>15.672</b>	<b>98,6</b>	<b>-1.337</b>

\* Vorjahreswerte der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert aufgrund Neudefinition der Umsatzerlöse nach BilRUG, siehe auch Erläuterungen im Anhang "2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung"

Das Geschäftsergebnis der Hypoport AG wird im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen geprägt. Insgesamt verringerte sich das Finanzergebnis um 2,4 Mio. € auf 19,3 Mio. €. Dabei betragen die Erträge aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen 19,6 Mio. € (Vorjahr: 22,0 Mio. €).

Hauptsächlich aufgrund der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie verringerte sich die Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 263 auf 148 Mitarbeitern. Entsprechend sanken die Personalaufwendungen um 5,0 Mio. € auf 9,9 Mio. €.

Insgesamt konnte das prognostizierte prozentual niedrige zweistellige Geschäftsergebniswachstum nicht erreicht werden, das Geschäftsergebnis (EBT) bewegt sich mit 16,0 Mio. € knapp unter Vorjahresniveau (Vorjahr: 16,4 Mio. €), insbesondere durch geringere Ergebnisabführungen und Beteiligungserträge als erwartet. Infolge der Ausgliederung des Bereichs Informationstechnologie wurden auch die selbst erstellten Finanzmarktplätze an die Europace AG verkauft, entsprechend entfallen die aktivierten Eigenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit 378 T€ (Vorjahr: 75 T€) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.408	1.439	-31
Vertriebsaufwendungen	430	483	-53
Verwaltungsaufwendungen	2.719	3.243	-524
Sonstige Personalaufwendungen	357	413	-56
Sonstige Aufwendungen	181	45	136
	5.095	5.623	-528

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 683 T€ (Vorjahr: 686 T€) und Mietnebenkosten von 350 T€ (Vorjahr: 361 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 240 T€ (Vorjahr: 270 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich IT-Aufwendungen von 1.291 T€ (Vorjahr: 2.038 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 637 T€ (Vorjahr: 455 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 259 T€ (Vorjahr: 351 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
<b>Finanzerträge</b>			
Erträge aus Beteiligungen	3.222	3.247	-25
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	16.331	18.789	-2.458
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	15	-15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123	156	-33
	19.676	22.207	-2.531
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	327	452	-125
	327	452	-125
	19.349	21.755	-2.406

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 13.413 T€), der Europace AG (Ertrag: 8 T€), der Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 129 T€), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 1.212 T€), der DR. KLEIN Firmenkunden AG (Ertrag: 251 T€), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 2.165 T€) sowie mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 277 T€) und Hypoport Invest GmbH (Verlust: 571 T€).

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2016 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

VERMÖGEN	31.12.2016		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	3.358	4,9	-3.351
Sachanlagen	274	0,3	216	0,3	58
Finanzanlagen	27.564	35,0	24.352	35,3	3.212
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>27.845</b>	<b>35,5</b>	<b>27.926</b>	<b>40,5</b>	<b>-81</b>
Kundenforderungen	6.768	8,6	6.401	9,3	367
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.398	50,1	23.248	33,7	16.150
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	6	0,0	61	0,1	-55
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	247	0,3	208	0,3	39
Flüssige Mittel	4.412	5,6	11.094	16,1	-6.682
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>50.831</b>	<b>64,5</b>	<b>41.012</b>	<b>59,5</b>	<b>9.819</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>78.676</b>	<b>100,0</b>	<b>68.938</b>	<b>100,0</b>	<b>9.738</b>
<b>KAPITAL</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.195	7,9	6.195	9,0	0
Eigene Anteile	-253	-0,3	-156	-0,2	-97
Kapitalrücklage	2.606	3,3	2.346	3,4	260
Gewinnrücklagen	7	0,0	4.955	7,2	-4.948
Bilanzgewinn	52.576	66,8	40.057	58,1	12.519
<b>Eigenkapital</b>	<b>61.131</b>	<b>77,7</b>	<b>53.397</b>	<b>77,5</b>	<b>7.734</b>
Mittel- und langfristige Bankschulden	6.067	7,7	6.667	9,7	-600
Passive latente Steuern	280	0,4	0	0,0	280
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6.347</b>	<b>8,1</b>	<b>6.667</b>	<b>9,7</b>	<b>-320</b>
Kurzfristige Rückstellungen	2.875	3,7	2.524	3,7	351
Kurzfristige Bankschulden	4.400	5,6	4.300	6,1	100
Lieferantenschulden	320	0,4	267	0,4	53
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	2.171	2,8	1.454	2,1	717
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	20	0,0	0	0,0	20
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.412	1,8	329	0,5	1.083
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>11.198</b>	<b>14,2</b>	<b>8.874</b>	<b>12,8</b>	<b>2.324</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>78.676</b>	<b>100,0</b>	<b>68.938</b>	<b>100,0</b>	<b>9.738</b>

Bei einer um 9.738 T€ gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich teilweise deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen verringerte sich um 81 T€. Der Rückgang der immateriellen Vermögensgegenstände resultiert aus dem konzern-internen Verkauf selbst erstellter Software an die Europace AG. Der Zunahme der Finanzanlagen betrifft hauptsächlich die Neugründung der DR. KLEIN Firmenkun-

den AG, Lübeck, mit 2.000 T€ und die Minderheitsbeteiligung an der Fundsaccess AG, München, in Höhe von 980 T€.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 9.819 T€. Den um 16.150 T€ gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und höheren Kundenforderungen mit 367 T€ stehen im Wesentlichen niedrigere liquide Mittel mit 6.682 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich hauptsächlich durch den Jahresüberschuss um 7.734 T€ (14%). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich entsprechend von 77,5% auf 77,7%.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um 2.324 T€ (26%) betrifft hauptsächlich die sonstigen Verbindlichkeiten mit 1.083 T€ und Rückstellungen mit 351 T€.

Die Reduzierung der Bankschulden in Höhe von 500 T€ resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von sieben Bankdarlehen in Höhe von 4.500 T€ und der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 4.000 T€.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	11.198	8.874	2.324
Flüssige Mittel	4.412	11.094	-6.682
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	6.786	-2.220	9.006
<b>Überdeckung</b>	<b>39.633</b>	<b>32.138</b>	<b>7.495</b>

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

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	27.845	27.926	-81
Eigenkapital	61.131	53.397	7.734
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	-33.286	-25.471	-7.815
<b>Überdeckung</b>	<b>39.633</b>	<b>32.138</b>	<b>7.495</b>

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 11.198 T€ (Vorjahr: 8.874 T€) sind zu 454% (Vorjahr: 462%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristige gebundene Vermögen ist zu 220% (Vorjahr: 191%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	219,5 : 100	191,2 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	242,3 : 100	215,1 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	35,4 : 100	40,5 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	77,7 : 100	77,5 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	348,4 : 100	343,6 : 100

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

	2016 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-3.300	-5.336
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	100	701
Zunahme der Rückstellungen	113	44
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	20	231
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-146	1
Ertragsteueraufwand	-1.645	-196
Auszahlungen für Ertragsteuern	455	264
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.985	11.211
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.153	-453
<b>Mittelab- / zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-21.235</b>	<b>6.467</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens / Sachanlagevermögens	3.500	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-161	-1.366
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	14
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.212	-5
Erhaltene Zinsen	123	171
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	22.036	9.674
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>22.288</b>	<b>8.488</b>
Erwerb eigener Aktien	-6.908	-2.304
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	4.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-4.500	-4.600
Gezahlte Zinsen	-327	-452
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.735</b>	<b>-7.356</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-6.682	7.599
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.094	3.495
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>4.412</b>	<b>11.094</b>

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit von 22.288 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 21.235 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 7.735 T€ nicht kompensieren. Entsprechend verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2016 um 6.682 T€ auf 4.412 T€.

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

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

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 2.723 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 940 T€ innerhalb eines Jahres und 1.738 T€ nach mehr als einem Jahr fällig.

**Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:**

Die Geschäftsentwicklung der Hypoport AG war insgesamt zufriedenstellend, auch wenn unsere Erwartungen nicht ganz erfüllt wurden. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil entwickelt. Dies berücksichtigt auch Erkenntnisse nach dem Ende des Geschäftsjahres.

**5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2016 waren die Neugründungen der DR. KLEIN Firmenkunden AG (Übernahme des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden von der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft), der Hypservice GmbH (Besichtigung von Immobilien im Rahmen der Beleihungswertermittlung) und der Hypoport InsurTech GmbH (Aufbau einer Versicherungsplattform) sowie die Minderheitsbeteiligung an der Fundsaccess AG (Technologielösung entlang des Beratungsprozesses für Maklerpools, Vermögensverwalter, Banken und Versicherungen).

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

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

**6. Nicht bilanziertes Vermögen**

Die Hypoport AG verfügt zum Bilanzstichtag über 253.115 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2016 von ca. 20 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und zur Finanzierung von Akquisitionen einsetzen.

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

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

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

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

## **7. Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich aufgrund der Ausgliederung des Geschäftsbereichs IT in die Europace AG gegenüber dem Jahresende 2015 deutlich um 66% auf 89 Mitarbeiter (31.12.2015: 262 Mitarbeiter) verringert. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2016 betrug 148 und damit 44% weniger als im Vorjahr (2015: 263 Mitarbeiter).

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

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

## **8. Marketing**

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

## **9. Vergütungsbericht**

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 setzen sich aus einem Grundgehalt, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Nebenleistungen zusammen. Nebenleistungen sind dabei im Wesentlichen die Gestellung eines Dienstwagens und Versicherungsleistungen.

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

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

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

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

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2016 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 betragen insgesamt 2.386 T€ und verteilen sich wie folgt:

Vorstandsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ronald Slabke	325	204	311	204	16	12	652	420
Hans Peter Trampe	325	204	311	204	22	22	658	430
Stephan Gawarecki	325	204	311	204	54	53	690	461
Thilo Wiegand*	162	204	156	204	68	15	386	423
<b>Insgesamt</b>	<b>1.137</b>	<b>816</b>	<b>1.089</b>	<b>816</b>	<b>160</b>	<b>102</b>	<b>2.386</b>	<b>1.734</b>

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

Mit den beiden nachfolgenden Tabellen werden gemäß den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die für das Geschäftsjahr 2016 gewährten Zuwendungen einschließlich Nebenleistungen und inklusive der erreichbaren Maximal- und Minimalvergütungen bei variablen Vergütungskomponenten sowie die realisierten Zuflüsse der Vorstandsmitglieder dargestellt.

Gewährte Zuwendungen in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001				Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010				Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010				Thilo Wiegand* Vorstandsmitglied Finanzdienstleister seit 1. Juni 2008			
	Zielwert 2015	Zielwert 2016	Minimalwert 2016	Maximalwert 2016	Zielwert 2015	Zielwert 2016	Minimalwert 2016	Maximalwert 2016	Zielwert 2015	Zielwert 2016	Minimalwert 2016	Maximalwert 2016	Zielwert 2015	Zielwert 2016	Minimalwert 2016	Maximalwert 2016
	Festvergütung	204	325	325	325	204	325	325	325	204	325	325	325	204	162	162
Nebenleistungen	12	16	16	16	22	22	22	22	53	54	54	54	15	68	68	68
<b>Summe</b>	<b>216</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>341</b>	<b>226</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>257</b>	<b>379</b>	<b>379</b>	<b>379</b>	<b>219</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>393</b>
Variable Vergütung	204	311	0	325	204	311	0	325	204	311	0	325	204	166	0	325
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>420</b>	<b>652</b>	<b>341</b>	<b>666</b>	<b>430</b>	<b>658</b>	<b>347</b>	<b>672</b>	<b>461</b>	<b>690</b>	<b>379</b>	<b>704</b>	<b>423</b>	<b>386</b>	<b>230</b>	<b>718</b>

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

Zufluss in T€	Ronald Slabke Vorsitzender des Vorstands seit 21. Dezember 2001		Hans Peter Trampe Vorstandsmitglied Institutionelle Kunden seit 1. Juni 2010		Stephan Gawarecki Vorstandsmitglied Privatkunden seit 1. Juni 2010		Thilo Wiegand* Vorstandsmitglied Finanzdienstleister seit 1. Juni 2008	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Festvergütung	325	204	325	204	325	204	325	162
Nebenleistungen	16	12	22	22	54	53	68	15
<b>Summe</b>	<b>341</b>	<b>216</b>	<b>347</b>	<b>226</b>	<b>379</b>	<b>257</b>	<b>230</b>	<b>219</b>
Variable Vergütung	204	185	204	185	204	185	204	166
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>545</b>	<b>401</b>	<b>551</b>	<b>411</b>	<b>583</b>	<b>442</b>	<b>434</b>	<b>404</b>

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

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 geändert und besteht aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

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 15.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1% des positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahl-

bar 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 und variablen Vergütung.

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016 betragen insgesamt 95 T€ und verteilen sich wie folgt:

Aufsichtsratsvergütung in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Nebenleistungen		Gesamtbezüge	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	30	30	10	10	2	2	42	42
Roland Adams	23	13	7	4	2	1	32	18
Christian Schröder	15	15	5	5	1	1	21	21
Insgesamt	68	58	22	19	5	4	95	81

## 10. Übernahmerechtliche Angaben

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

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

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

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

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

## **11. Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Hypoport AG hat die nach § 289a Abs. 1 HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

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

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

daraus erwachsen, so früh wie möglich zu identifizieren sowie verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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

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

### ***Internes Überwachungssystem***

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

Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Aufsichtsrats der Hypoport AG. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport AG beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchzuführen. 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 der Hypoport-Konzern den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Das Datenschutzteam, aber auch regelmäßige Prüfungen durch Partner und den TÜV SÜD, stellen ein hohes Datenschutzniveau sicher. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die

Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

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

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

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

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

### ***Frühwarnsysteme***

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

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

## **2. Gesamtwirtschaftliche Risiken**

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

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

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

Branchentypische Risiken für den Hypoport-Konzern 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.

Wichtigstes 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 in einer Wachstumsphase. Die Kaufpreise steigen durch einen enormen Nachfrageüberhang sowohl nach gehobenem, als auch nach einfachem Wohnraum in den Ballungszentren. Die Wohnungsbautätigkeit nimmt im gesamten Bundesgebiet systematisch zu. Steigende Mieten verstärken den Trend zur eigenen Immobilie. Diese Entwicklungen erhöhen 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 zur Zeit nicht mit einem signifikanten Anstieg des Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im Jahr 2016 bestätigt diese Annahme.

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

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

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmittel und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist der Hypoport-Konzern 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 der Hypoport-Konzern laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

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

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

Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

Hypoport ist für die anstehenden Veränderungen gut gerüstet.

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

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

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Konzernspezifische 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 des Hypoport-Konzerns. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme des Hypoport-Konzerns 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. Der Hypoport-Konzern führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Qualitativ hochstehende Aus- und Weiterbildungsangebote, interessante Karriereperspektiven, angemessene Sozialleistungen und attraktive Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Der Hypoport-Konzern vermittelt Finanzprodukte etablierter Produkthersteller. Dies sind im Wesentlichen Banken, Versicherungen und Bausparkassen. Im Beratungsprozess werden die einzelnen Produkte und Tarife zu individuellen Lösungskonzepten zusammenge-

stellt, die am persönlichen Bedarf der Kunden ausgerichtet sind. Risiken aus einer rückläufigen Attraktivität und Qualität einzelner Produkte begegnet der Hypoport-Konzern 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 des Konzerns 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 der Hypoport-Konzern ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt der Hypoport-Konzern über Kreditlinien der Partnerbanken.

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

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zuverlässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern sowie aus der Gewährung von Provisionsvorschüssen an Vertriebspartnern. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produkthersteller. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Der Hypoport-Konzern 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 der Hypoport-Konzern durch entsprechende Stornoreserveeinbehalte bei den Vermittlern und Stornorückstellungen vor. Deren Höhe bemisst sich an dem im Haftungszeitraum zugeflossenen Provisionsaufkommen sowie den zu erwartenden Provisionsforderungen.

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

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

## **6. Strategische Risiken**

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

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

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

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

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Firmenkunden sind ein wesentlicher Kern des Hypoport-Konzern 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 der Hypoport-Konzern durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

## **7. Sonstige Risiken**

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, des Hypoport-Konzerns 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 der Hypoport-Konzern 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 den Konzern. 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 dem Hypoport-Konzern belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit des Hypoport-Konzerns bestehen nicht.

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

## **8. Gesamtrisiko**

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebung zeitnah reagieren zu können. Die Wirksamkeit unseres Risikomanagements und dessen Umsetzung werden auch durch externe Prüfer und durch die Interne Revision turnusmäßig überprüft. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Der kumulierte Erwartungswert der zehn größten Risiken beträgt 3,7 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. 2 Nr. 5 HGB**

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 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 Selbständigkeit verfügen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst, als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der 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), der systematischen Kontrollen durch die Revision und externer Prüfungen sowie eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement gewährleisten eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

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

## **10. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

## 11. Chancen

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

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

Der Markt für Wohnen wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland, der Trend zu kleinen Haushalten und die erwartete Nettoimmigration in 2017 und den Folgejahren, führen auch künftig unweigerlich zu einer nachhaltig starken Nachfrage. Insgesamt fehlen in 2016 rund 1 Mio. Wohneinheiten. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Im Resultat sind die Immobilienpreise auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im europäischen Vergleich ist das Preisniveau für Eigentum in Deutschland insgesamt jedoch weiterhin moderat. Aufgrund fehlender Bauflächen und langwieriger Genehmigungsverfahren ist das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu inelastisch. Die Baufertigstellungen hinken der tatsächlichen Nachfrage so sehr hinterher, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei dem erwarteten Anstieg der Bautätigkeit um rund 5% noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Zudem führen steigende Mietpreise und attraktive Finanzierungsbedingungen zu einer Umschichtung vieler Mieter hin zu Eigentümern. Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten bestens aufgestellt, um vom Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen und unserem 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 EUROPACE anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

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

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

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

### **III. Prognosebericht**

Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Eurozone und Deutschlands unterliegen für 2017 großer Unsicherheit. So sind beispielsweise die Auswirkungen der Handelspolitik des neugewählten US-Präsidenten Donald Trump auf die europäische Wirtschaft aktuell nicht absehbar. Ebenso sind die Einflüsse der US-Geo- und Geldpolitik auf den Euroraum schwer prognostizierbar. Aber auch die Umsetzung des Brexit-Votums und die Wahlen in Frankreich, den Niederlanden und Deutschland haben das Potenzial, die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich zu beeinflussen. Dieser erhöhten Unsicherheit und möglichen Unwägbarkeiten tritt Deutschland mit hoher Solidität entgegen: Nach dem deutlichen Wachstum in 2016 von 1,9% geht die Bundesregierung für 2017 von einem erneuten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes, um 1,4% aus. Die Deutsche Bundesbank geht kalenderbereinigt für 2017 von einem BIP-Wachstum von 1,8%, für 2018 von 1,6% und für 2019 von 1,5% aus. Der Wachstumstrend hält somit laut den Prognosen auch in den kommenden Jahren an und schwächt sich nur leicht ab. Haupttreiber bleibt die starke Binnennachfrage, wenn auch ein leichter Anstieg der Auslandsgeschäfte erwartet wird.

Während die US-Notenbank den Leitzins im Dezember anhob, gehen wir davon aus, dass die EZB an ihrer expansiven Geldpolitik auch im laufenden Jahr festhält. Solange die EZB auch ihr Ankaufprogramm für Anleihen fortsetzt, ist davon ausgehen, dass auch Hypothekenzinsen und Baugeld weiter sehr niedrig bleiben.

Die Bauindustrie – insbesondere mit dem Wohnungsbau – wird die Gesamtkonjunktur stützen. Denn weiterhin und trotz sinkender Immigration bleibt der Bedarf nach Wohnungen größer als die Zahl der Fertigstellungen. Die Deutsche Bauindustrie geht für 2017 von der Fertigstellung von rund 320.000 Wohnungen aus – dies ist nicht ausreichend um den Nachfrageüberhang von ca. 1 Mio. Wohneinheiten abzubauen. Sicher ist, dass mehr Bauland, die Verdichtung im Bestand, keine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze und die Vereinfachung von Genehmigungs- und Vergabeverfahren helfen könnten, den kontinuierlichen Anstieg fehlender Wohneinheiten abzubauen. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft verstärkt seriellen Wohnungsbau zu betreiben, beschleunigt diesen Prozess.

Die Versicherungswirtschaft wird von der Gesamtkonjunktur profitieren. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) geht über alle Sparten hinweg von einem Beitragsplus von mindestens 1% aus.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile in allen Marktsegmenten. Darüber hinaus sollen neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Darüber hinaus wird der Bereich der Versicherungslösungen weiter ausgebaut und im kommenden Jahr schon zum Geschäftserfolg beitragen.

Der Geschäftsbereich Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Bei der Bearbeitung der Kundenanfragen wird der Ansatz der Ganzheitlichkeit verfolgt. Kombiniert mit zunehmenden Skalierungseffekten wirkt sich diese Strategie positiv auf Umsatz und Ertrag aus.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden rechnet innerhalb der Wohnungswirtschaft mit einem Anstieg der Realisierung von Neubauprojekten, die sich positiv auf den Geschäftserfolg auswirken. Zudem will der Geschäftsbereich durch zusätzliche Produkte und die Digitalisierung von Kundenprozessen weiter wachsen.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte sowie des erwarteten operativen Cashflows wird sich das Nettofremdkapital der Hypoport AG in diesem Jahr voraussichtlich stabil entwickeln.

Insgesamt sind die Geschäftsbereiche des Hypoport-Konzerns bzw. die Tochtergesellschaften der Hypoport AG in diesem andauernd anspruchsvollen Marktumfeld gut positioniert. Das Wachstum der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport AG zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses führen, wohingegen die von dem ausgegliederten Bereich Informationstechnologie erwirtschafteten Umsatzerlöse nicht kompensiert werden können.

Unter den Annahmen, dass sich die deutsche Wirtschaft solide entwickelt und es zu keinem signifikanten Verwerfungen auf den Immobilienmärkten kommt, gehen wir im nächsten Jahr von einem prozentual leicht zweistelligen Umsatzrückgang und prozentual leicht zweistelligen Geschäftsergebniswachstum aus.

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

Berlin, 21. März 2017

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe

## **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, 21. März 2017

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe