

# Halbjahresbericht 2023 Hypoport SE

14. August 2023

## Kapitelüberschrift

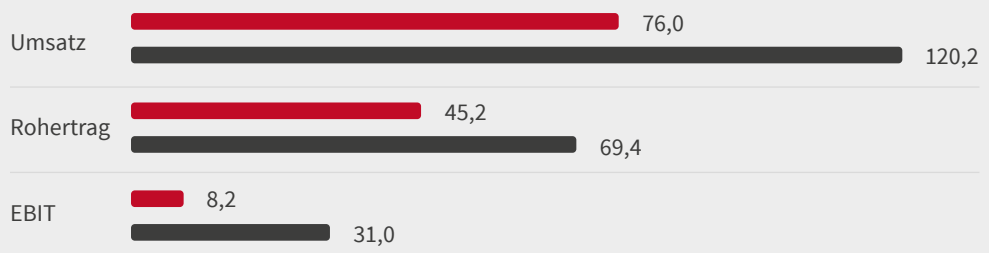
Zwischenbericht Hypoport SE, 1. Halbjahr 2023

<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Umsatz</b>	179.001	262.499	-32 %	85.285	93.716	-9 %
davon Kreditplattform	76.010	120.234	-37 %	38.299	37.711	2 %
davon Privatkunden	43.147	78.337	-45 %	19.972	23.175	-14 %
davon Immobilienplattform	29.502	35.375	-17 %	13.100	16.402	-20 %
davon Versicherungsplattform	30.984	29.424	5 %	14.215	16.769	-15 %
davon Holding und Überleitung	-642	-871	26 %	-301	-341	12 %
<b>Rohrertrag</b>	102.200	144.928	-29 %	49.971	52.229	-4 %
davon Kreditplattform	45.228	69.374	-35 %	23.443	21.785	8 %
davon Privatkunden	13.710	26.703	-49 %	6.479	7.231	-10 %
davon Immobilienplattform	27.724	33.461	-17 %	12.157	15.567	-22 %
davon Versicherungsplattform	15.063	14.826	2 %	7.656	7.407	3 %
davon Holding und Überleitung	475	564	-16 %	236	239	-1 %
<b>EBITDA</b>	15.588	46.036	-66 %	6.173	9.415	-34 %
<b>EBIT</b>	-1.723	30.183	-106 %	-2.533	810	-413 %
davon Kreditplattform	8.166	30.978	-74 %	4.255	3.911	9 %
davon Privatkunden	3.992	13.855	-71 %	1.788	2.204	-19 %
davon Immobilienplattform	-5.587	-853	-555 %	-4.601	-986	-367 %
davon Versicherungsplattform	-363	-1.690	79 %	90	-453	120 %
davon Holding & Überleitung	-7.931	-12.107	34 %	-4.065	-3.866	-5 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag) in %	-1,7	20,8	-108 %	-5,1	2,0	-427 %
Konzernergebnis nach Steuern	-2.222	22.535	-110 %	-2.450	228	>-1000 %
davon Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	-2.102	22.802	-109 %	-2.605	503	-618 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	-0,32	3,62	-109 %	-0,40	0,08	-600 %
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>			
Kurzfristiges Vermögen	139.164	111.690	25 %			
Langfristiges Vermögen	473.842	471.926	0 %			
Eigenkapital	322.335	272.738	18 %			
davon Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	318.622	271.105	18 %			
Eigenkapitalquote in %	52,6	46,7	13 %			
Bilanzsumme	613.006	583.616	5 %			

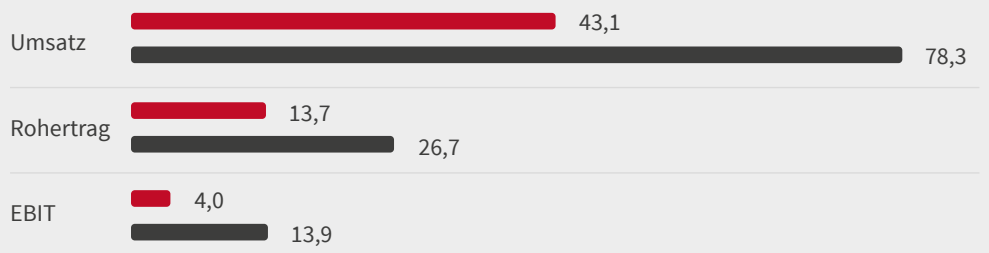
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ H1 2023 ■ H1 2022

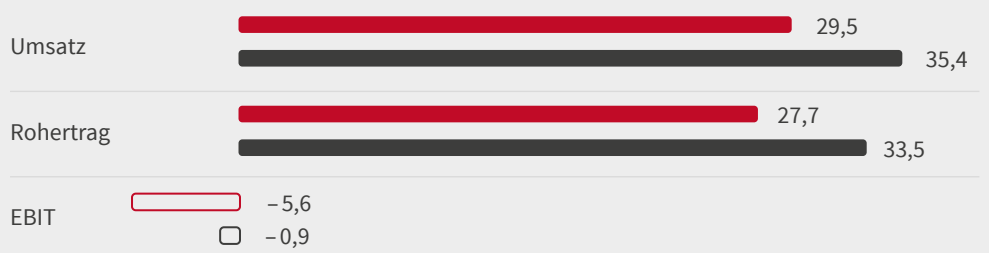
### Segment Kreditplattform



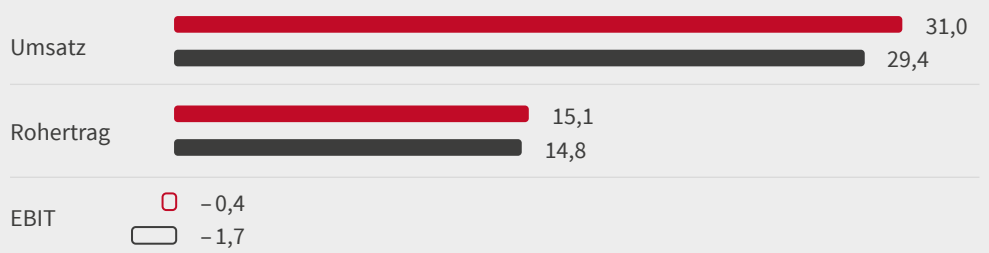
### Segment Privatkunden



### Segment Immobilienplattform




### Segment Versicherungsplattform




**Kapitelüberschrift**

Zwischenbericht Hypoport SE, 1. Halbjahr 2023

# Inhalt

 *Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel*

 *Klick auf die Kopfzeile  
> zurück zum Inhaltsverzeichnis*

<b>Vorwort des des Vorstandes</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>8</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	10
Ertragsentwicklung	15
Bilanzentwicklung	18
Cashflow-Entwicklung	19
Investitionen	19
Mitarbeitende	20
Prognosebericht	20
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>22</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>24</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>29</b>

# Vorwort des des Vorstandes

Liebe Aktionäre,

nach einem soliden Q1/23 („Q1/23“) für die Hypoport SE hat sich die positive Geschäftsentwicklung im zweiten Quartal nicht im erwarteten Umfang fortgesetzt. Zwar konnten wir die letzten nachgelagerten positiven Effekte der gruppenweiten Kostensenkungsmaßnahmen des zweiten Halbjahres 2022 („H2/22“) verbuchen, jedoch setzte sich die Markterholung in den wichtigsten Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung im zweiten Quartal nicht wie erwartet fort.

Nach der Bodenbildung in Q4/22 und der zurückkehrenden Zuversicht von potenziellen Immobilienkäufern in Q1/23, ausgelöst durch stabile Zinsen und Immobilienpreise, bewirkte die politische Debatte über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. die damit einhergehende mediale Berichterstattung leider einen erneuten Rückgang der Abschlussneigung zum Immobilienerwerb. Zusätzlich verursachte die GEG-Diskussion eine Zurückhaltung der institutionellen Wohnungswirtschaft zur energetischen Sanierung.

Gegenüber dem Rekordergebnis in H1/22 zeigt sich somit natürlich eine dramatische Verschlechterung der Kennzahlen. Den außergewöhnlichen Zustand des privaten Baufinanzierungsmarktes seit Spätsommer 2022 haben wir bereits im Geschäftsbericht 2022 ausführlich beschrieben und transparent gemacht. Entscheidend für Investoren ist daher aus Sicht des Vorstands der Hypoport SE weniger der nahezu aussagegelose Vorjahresvergleich, sondern die Frage, wie sich die aktuelle Situation gegenüber dem letzten Berichtszeitraum, dem Q1/23, verändert hat.

Die Veränderung der wesentlichen Kennzahlen der Hypoport-Gruppe stellt sich hierbei wie folgt dar:

- –9% Umsatzerlöse auf 85,3 Mio. € (Q1/23: 94 Mio. €),
- –4% Rohertrag auf 50 Mio. € (Q1/23: 52 Mio. €),
- –34% EBITDA auf 6 Mio. € (Q1/23: 9 Mio. €),
- Rückgang des EBIT auf –2,5 Mio. € (Q1/23: +0,8 Mio. €).
- Rückgang des Konzernergebnisses auf –2,5 Mio. € (Q1/23: +0,2 Mio. €)

Während sich das Segment Kreditplattform trotz des beschriebenen erschwerten Marktumfeldes im Umsatz und Ergebnis leicht positiv entwickelt hat und das Segment Versicherungsplattform sogar erstmalig einen positiven Ergebnisbeitrag leisten konnte, war eine sehr schwache Entwicklung im Segment Immobilienplattform ursächlich für die negative Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns im Vergleich zum Vorquartal. Hier machten sich die starken Rückgänge des Bewertungsvolumens sowie des Finanzierungsvolumens für die institutionelle Wohnungswirtschaft bemerkbar. Aus diesen Gründen haben wir unsere Jahresprognose entsprechend angepasst und erwarten nun unter Annahme einer leichten Belebung des Immobilienfinanzierungsmarktes in der zweiten Jahreshälfte einen Umsatzrückgang von bis zu 15 Prozent und ein Konzern-EBIT von mindestens 10 Mio. € im Geschäftsjahr 2023.

Mittelfristig gehen wir von einem deutlichen Anstieg des Immobilienfinanzierungsmarktes aus. Der zugrundeliegende Wohnungsmarkt in Deutschland wird sich wie im zurückliegenden Jahrzehnt bis Anfang 2022 weiter positiv entwickeln (vgl. „Textabschnitt Wohnungsmarkt in Deutschland“).

1. Anhaltender Zuzug, deutlich steigende Mieten und ein immer engeres Angebot attraktiver Mietwohnungen erhöhen zunehmend den Anreiz zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für die Mittelschicht.
2. Die anstehenden Modernisierungen zum Erreichen der Klimaneutralität erfordern in den nächsten Jahren Investitionen in den Immobilienbestand von mehreren hundert Milliarden €.
3. Zu guter Letzt bildet das zur Refinanzierung anstehende Volumen der Immobilienfinanzierung eine gute Basis für weiteres Wachstum. So stieg das Volumen der Immobilienfinanzierung zwischen 2014 – 2021 um über 40% bzw. von 200 Mrd. € auf 284 Mrd. € jährlich. Bei der üblichen Laufzeit von gut 10 Jahren steht dieser Volumenanstieg zur Refinanzierung an.

Hypoport nutzt die aktuelle Phase durch hohe Zukunftsinvestitionen in unsere plattformbasierten Geschäftsmodelle intensiv, um sich in diesem zukünftigen Wachstumsmarkt optimal zu positionieren.

Alles Gute,



Ronald Slabke

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Lediglich das Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) in den vergangenen Jahren einen gewissen Einfluss auf die Ausgestaltung der Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher, der Wohnungswirtschaft und des Mittelstandes gehabt. Neben der eigentlichen Höhe des Zinsniveaus haben starke kurzfristige Veränderung der Zinsen mitunter deutliche Auswirkungen auf die Abschlussneigung dieser Gruppen auf Finanzierungsprodukte.

Für weitere Erläuterungen dieser grundsätzlichen Zusammenhänge verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 16 – 20.

### Branchenverlauf

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

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

### Wohnungsmarkt in Deutschland

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

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

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Textabschnitt „Branchenverlauf – Wohnungsmarkt in Deutschland“ des Geschäftsberichts 2022, Seite 17.



### Kredite für Wohnimmobilien

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

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

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

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

Das zwischen Jahresanfang 2022 und Spätsommer 2022 in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegene langfristige Zinsniveau verteuerte Immobilienfinanzierungen für potenzielle Käufer innerhalb weniger Monate stark. Gleichzeitig sanken die Immobilienpreise nur moderat und die Baukosten stiegen sogar weiter an. Eine konkrete Immobilie, die potenzielle Käufer oder Bauherren sich am Anfang 2022 noch leisten konnten, war im Jahresverlauf unfinanzierbar. Hierdurch war eine kurzfristige Anpassung der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Die Hoffnung, durch weiter oder stärker fallende Immobilienpreise doch noch nahe an die ursprüngliche Wunschimmobilie zu kommen, blockierte den Abschluss von finanzierbaren Transaktionen im H2/22.

Durch die bis Ende 2022 schrittweise gesunkenen Immobilienpreise und deren Seitwärtsentwicklung ab Anfang 2023 bei gleichbleibendem Zinsniveau ab Spätsommer 2022 kam es im Q1/23 zu einer leichten Verbesserung des Marktumfeldes, welches sich bei gleichbleibenden aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen hätte fortsetzen können.

Die aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen für Verbraucher und Wohnungswirtschaft sowie Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten wurden jedoch im Q2/23 durch die geführte politische Debatte über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geprägt. Die damit einhergehende mediale Berichterstattung hat Verbraucher und die Wohnungswirtschaft stark verunsichert, weshalb sich eine weitere Erholung des Marktumfeldes in Q2/23 nicht fortsetzte.

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Textabschnitt „Branchenverlauf - Kredite für Wohnimmobilien“ des Geschäftsberichts 2022, Seite 18 – 20.

### **Versicherungsmarkt**

Infolge der regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Folglich hat sich das Marktumfeld unterjährig nicht verändert.

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Textabschnitt „Branchenverlauf – Versicherungsmarkt“ des Geschäftsberichts 2022, Seite 20.

## **Geschäftsverlauf**

Gemeinsames Ziel aller Hypoport Unternehmen ist die Digitalisierung der Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland. Hierfür werden die dezentral-organisierten und im hohen Maß autark agierenden Tochtergesellschaften der Hypoport SE in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

### **Segment Kreditplattform**

















Der internetbasierte B2B-Kreditmarktplatz Europace, größter deutscher Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, im Zentrum des Segments verzeichnete auch aufgrund der beschriebenen Entwicklung des Gesamtmarktes nach dem sehr schwachen Q4/22 und dem soliden Jahresstart in Q1/23 einen leichten Volumenrückgang in Q2/23. Das Transaktionsvolumen<sup>1</sup> über alle Produktarten von Europace betrug in Q2/23 rund 16 Mrd. € und sank damit gegenüber dem Q1/23 leicht um 5%. Das Volumen der privaten Immobilienfinanzierungen sank leicht um 3% auf 13 Mrd. €. Das Transaktionsvolumen Bausparen sank in Q2/23 gegenüber Q1/23 um 15% auf 1,8 Mrd. €. Der leichte Rückgang in der Produktgruppe Ratenkredit um 3% gegenüber dem traditionell starken Q1 auf 1,4 Mrd. € in Q2/23 ist neben restriktiveren Bankpartnern auch saisonal bedingt.

*1 Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen und Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.*

Das Transaktionsvolumen von FINMAS, dem Teilmarktplatz für Institute des Sparkassen-Sektors, stieg gegenüber Q1/23 auf 1,7 Mrd. € um +3 % an, während die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein um 5 % angestiegenes Volumen von 2,7 Mrd. € vermittelten.

Das leicht gesunkene Transaktionsvolumen von Europace im zweiten Quartal führte bei leicht gestiegenen Umsätzen aus den Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater zu unveränderten Umsätzen gegenüber Q1/23 aus den Geschäftsaktivitäten der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Ergänzt um die angestiegen Umsätze aus dem white-label-Geschäft mit Ratenkrediten und leicht gestiegenen Umsätze aus dem Corporate Finance Geschäft beliefen sich die Segmentumsätze in Q2/23 auf 38 Mio. € und stiegen somit gegenüber Q1/23 um 2 % an. Der Rohertrag stieg im zweiten Quartal auf 23 Mio. € und somit um 8 % gegenüber Q1/23. EBITDA und EBIT steigen mit 7 % bzw. 9 % auf 6,6 Mio. € bzw. 4,3 Mio. €. Die seit Q3/22 erfolgreich umgesetzten Kosteneinsparungen sind hierbei in Abgrenzung zu den weiterhin hohen Investitionen in die nächste Generation von Europace und den Ausbau von Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken und Ratenkredit zu sehen.

Bezogen auf des H1/23 sanken Umsätze und EBIT gegenüber dem sehr starken Vorjahreszeitraum aufgrund der in H2/22 erfolgten deutlichen Eintrübung des Marktes für private Immobilienfinanzierung (vgl. Textabschnitt Branchenverlauf und Geschäftsbericht 2022), sowie – in etwas geringerem Maße – des Marktes für Corporate Finance und Ratenkredit.







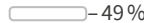

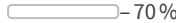

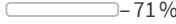

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>						
Transaktionsvolumen (Mrd. €) *	32,23	60,23	 -46 %	15,7	16,5	 -5 %
davon Immobilienfinanzierung	25,50	49,35	 -48 %	12,6	13,0	 -3 %
davon Bausparen	3,95	7,99	 -51 %	1,8	2,1	 -15 %
davon Ratenkredit	2,78	2,89	 -4 %	1,4	1,4	 -3 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	76,0	120,2	 -37 %	38,3	37,7	 2 %
Rohertrag	45,2	69,4	 -35 %	23,4	21,8	 8 %
EBITDA	13,8	35,7	 -61 %	7,1	6,6	 7 %
EBIT	8,2	31,0	 -74 %	4,3	3,9	 9 %

\* Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen und Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

**Segment Privatkunden**

Im Segment Privatkunden konnte der internetbasierte und ungebundene Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG unter Nutzung von Europace nach dem guten Q1/23 seiner Marktanteile zwar nicht weiter ausbauen, diese jedoch weitestgehend behaupten. Hier zeigt sich der Bedarf der Verbraucher für einen neutralen Zinsvergleich vieler Angebote kombiniert mit qualifizierter Beratung bei dieser Lebensentscheidung. Das von Dr. Klein vermittelte Finanzierungsvolumen <sup>2</sup> sank in einem rückläufigen Gesamtmarkt gegenüber dem Q1/23 um 9 % auf 1,4 Mrd. €. Folglich sank der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden auf 20 Mio. € (- 14 %). Der überproportionale Umsatzrückgang gegenüber dem Transaktionsvolumen stellt dabei die saisonale Gegenentwicklung zu den Bearbeitungsüberhängen des Jahresanfangs dar. Nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer) verbleibende Rohertrag sank um 10 % auf 6,5 Mio. €. Das EBITDA im Segment Privatkunden sank um 18 % auf 1,9 Mio. € und das EBIT um 19 % auf 1,8 Mio. €.

Bezogen auf des erste Halbjahr 2023 sanken Umsätze und EBIT gegenüber dem sehr starken Vorjahreszeitraum aufgrund der im H2/22 erfolgten deutlichen Eintrübung des Marktes für private Immobilienfinanzierung (vgl. Textabschnitt Branchenverlauf und Geschäftsbericht 2022) deutlich.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>						
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €) *	2,9	6,0	 -52 %	1,4	1,5	 -9 %
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb**	566	641	 -12 %	566	589	 -4 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	43,1	78,3	 -45 %	20,0	23,2	 -14 %
Rohertrag	13,7	26,7	 -49 %	6,5	7,2	 -10 %
EBITDA	4,2	14,1	 -70 %	1,9	2,3	 -18 %
EBIT	4,0	13,9	 -71 %	1,8	2,2	 -19 %

\* Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen und Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

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

<sup>2</sup> Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen und Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

### **Segment Immobilienplattform**

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformeangebots. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug im Q2/23 rund 2,5 Mrd. € – ein Anstieg um 5 % gegenüber Q1/23.

Bei der Bewertungsplattform sank der Wert der bewerteten Immobilien deutlich um 15 % auf 7,0 Mrd. € als zeitversetzte Folge des Einbruchs des Immobilienfinanzierungsmarktes.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im zweiten Quartal ein um 26 % gesunkenes Vermittlungsvolumen von 0,2 Mrd. € auf. Im Zuge der deutlich gestiegenen Zinsen, stark steigender Baukosten, der unattraktiven Förderprogramme sowie der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetzes GEG reduzierte sich die Abschlussneigung der sozialen Wohnungswirtschaft weiter.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnten die Erfolge fortgesetzt werden und ein erheblicher Auftragsbestand aufgebaut werden. Ende Juni 2023 wurden bereits über 200.000 Wohneinheiten über die Plattform verwaltet bzw. stehen vor der Migration.

Zusammen beliefen sich die Segmentumsätze in Q2/23 auf 13 Mio. € und sanken somit gegenüber Q1/23 um 20%. Der Rückgang im Rohertrag betrug 22% auf 12 Mio. €. Trotz konstanter Kosten konnte somit ein Rückgang des EBITDA auf –2,5 Mio. € bzw. des EBIT auf –4,6 Mio. € nicht verhindert werden.

Bezogen auf des erste Halbjahr 2023 sanken Umsätze und EBIT gegenüber dem sehr starken Vorjahreszeitraum aufgrund der im H2/22 erfolgten deutlichen Eintrübung des Marktes für die Finanzierung der kommunalen Wohnungswirtschaft und der Immobilienbewertung im Zuge des privaten Wohnimmobilienenerws (vgl. Textabschnitt Branchenverlauf und Geschäftsbericht 2022).

Kennzahlen Immobilienplattform	H1 2023	H1 2022	Veränderung	Q2 2023	Q1 2023	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen (Mrd. €)</b>						
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	0,50	1,32	◻ -62%	0,21	0,29	◻ -26%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform	4,81	6,69	▮ -28%	2,46	2,35	▮ 5%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	15,12	17,97	▮ -16%	6,95	8,16	◻ -15%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	29,5	35,4	▮ -17%	13,1	16,4	◻ -20%
davon Finanzierungsplattform	5,8	11,1	◻ -47%	1,7	4,1	◻ -58%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	12,2	10,8	▮ 13%	6,1	6,1	▮ 0%
davon Bewertungsplattform	11,5	13,5	▮ -15%	5,3	6,2	◻ -14%
Rohertrag	27,7	33,5	▮ -17%	12,2	15,6	◻ -22%
EBITDA	-1,4	2,7	◻ -151%	-2,5	1,1	◻ -324%
EBIT	-5,6	-0,9	◻ -555%	-4,6	-1,0	◻ -367%

**Segment Versicherungsplattform**

Im Bereich Privatversicherung erhöhte sich das aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR migrierte Bestandsvolumen im Vergleich zum Q1/23 um 4% und lag erstmalig über der 4 Milliarden-Grenze. In Anbetracht des kurzen Zeitraum von 3 Monaten stellt das Plus von 4 Prozent eine leichte Beschleunigung der Entwicklung dar. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes mit den Versicherungsgesellschaften durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte wie z.B. Robo-Advice darstellt. Die Validierungsquote auf den migrierten Bestand lag trotz des deutlichen Anstiegs der Bestände weiterhin bei über 30% und konnte sogar leicht ausgebaut werden.

Im Bereich Industrierversicherung wurde die Entwicklung des Marktplatzes Corify fortgesetzt. Ab dem zweiten Halbjahr 2023 werden erste Produktapplikationen in die Testphase überführt.

Die Plattform für die betriebliche Vorsorge, ePension, konnte mit der Funk Gruppe und weiteren Industrierversicherungsmaklern wichtige neue Partner gewinnen bzw. produktiv stellen.

Die Segmentumsatzerlöse sanken im Q2/23 um 15%. Während sich der Rohertrag gegenüber dem Q1/23 um 3% erhöhte. Grund für die gegenläufige Entwicklung waren saisonale Effekte des niedrig-margigen Poolgeschäftes, welches traditionell hohe Umsätze im ersten Jahresquartal generiert, jedoch auch hohe Vertriebskosten beinhaltet. Die im H2/22 eingeleiteten Maßnahmen zur Anpassung der Kostenstruktur zeigten wie schon in Q1/23 Wirkung, sodass sich das EBITDA und EBIT auf 1,5 Mio. € bzw. auf 0,1 Mio. € verbesserten.

Bezogen auf des erste Halbjahr 2023 stiegen Umsätze und EBIT gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der Umsatz stieg um 5% auf 31 Mio. € während die Anlaufverluste sich aufgrund des Kostensenkungsprogramms in H2/22 deutlich von –1,7 Mio. € auf –0,4 Mio. € reduzierten.

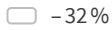

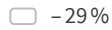

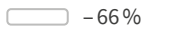
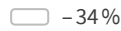
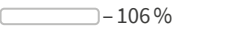
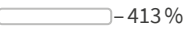


Kennzahlen Versicherungsplattform	H1 2023	H1 2022	Veränderung	Q2 2023	Q1 2023	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen</b>						
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	4,00	3,66	9%	4,00	3,83	4%
Validierungsquote (in %)	32,0	25,3	■ 26%	32,0	30,4	■ 5%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	31,0	29,4	5%	14,2	16,8	○ –15%
Rohertrag	15,1	14,8	2%	7,7	7,4	3%
EBITDA	2,3	0,8	■ 191%	1,5	0,9	■ 67%
EBIT	–0,4	–1,7	○ –79%	0,1	–0,5	■ 120%

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs verringerten sich die Umsatzerlöse des Konzerns im Q2/23 gegenüber dem Q1/23 um 9% auf 85 Mio. €. Der Rohertrag verringerte sich wegen saisonal bedingt schwächerem Geschäft der Pools in Q2 und somit geringeren Vertriebskosten leicht unterproportional um 4% auf 50 Mio. €. Durch die strukturelle Kostenreduktion im H2/22 wurden die Auswirkungen auf das EBITDA zwar reduziert, dennoch resultierte aus dem Rückgang des Rohertrags ein Absinken des EBITDA von 9,4 Mio. € auf 6,2 Mio. €. Das EBIT sank entsprechend von 0,8 Mio. € auf –2,5 Mio. €.

Im H1/23 reduzierte sich der Umsatz der Hypoport-Gruppe um 32% auf 179 Mio. € nach 262 Mio. € in H1/22. Der Rohertrag verringerte sich proportional um 29% auf 102 Mio. € (H1/22: 145 Mio. €).

Das EBITDA reduzierte sich deutlich um 66 % von 46 Mio. € auf 16 Mio. € und das EBIT von 30 Mio. € auf – 1,7 Mio. €. Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag verringerte sich im H1/23 somit von 20,8 % auf minus 1,7 %.

<b>Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatz	179,0	262,5	 -32 %	85,3	93,7	 -9 %
Rohertrag	102,2	144,9	 -29 %	50,0	52,2	 -4 %
EBITDA	15,6	46,0	 -66 %	6,2	9,4	 -34 %
EBIT	-1,7	30,2	 -106 %	-2,5	0,8	 -413 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	-1,7 %	20,8 %	 -108 %	-5,1 %	1,6 %	 -427 %

**Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen**

Trotz der im H2/22 umgesetzten Kostenreduktionen kam auch in den ersten sechs Monaten 2023 den Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum aller Segmente.

Insgesamt wurden im H1/23 22,4 Mio. € (H1/22: 23,9 Mio. €) bzw. im Q2/23 10,7 Mio. € (Q2 2022: 12,5 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im H1/23 11,2 Mio. € (H1/22: 12,2 Mio. €) bzw. im Q2/23 5,5 Mio. € (Q2 2022: 6,3 Mio. €) aktiviert und 11,2 Mio. € (H1/22: 11,7 Mio. €) bzw. 5,2 Mio. € (Q2 2022: 6,2 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

**Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,2 Mio. € (H1/22: 0,8 Mio. €), Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,8 Mio. € (H1/22: 0,8 Mio. €) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 0,7 Mio. € (H1/22: 0,0 Mio. €).

**Entwicklung der Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen verringerten sich infolge des Rückgangs der Anzahl der Beschäftigten im Zuge der notwendigen Kostenreduktion im H2/22. Da einzelne zuzuordnende Arbeitsverträge erst im Laufe des Q1/23 ausliefen reduzierte sich die Anzahl der Mitarbeitenden in Q2 leicht. Entsprechend gingen die Personalaufwendungen in Q2/23 auf 39 Mio. € nach 40 Mio. € in Q1/23 zurück. Im gesamten ersten Halbjahr reduzierten sie sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich auf 79 Mio. € nach 87 Mio. € in H1/22.



### Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im H1/23 deutlich um 18 % gegenüber H1/22 und setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (in Mio. €)	H1 2023	H1 2022	Q2 2023	Q2 2022	H1 Veränderung
Betriebsaufwendungen	4,8	4,2	2,5	2,2	14 %
Sonstige Vertriebsaufwendungen	2,2	4,0	1,5	2,9	-45 %
Verwaltungsaufwendungen	12,6	14,7	7,1	8,3	-14 %
Sonstige Personalaufwendungen	0,5	1,4	0,3	0,8	-64 %
Sonstige Aufwendungen	2,2	3,1	1,0	1,2	-29 %
	<b>22,3</b>	<b>27,4</b>	<b>12,4</b>	<b>15,4</b>	<b>-19 %</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mietnebenkosten von 1,6 Mio. € (H1/22: 1,5 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,4 Mio. € (H1/22: 1,5 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen konnten deutlich reduziert werden und beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 8,8 Mio. € (H1/22: 9,5 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 1,3 Mio. € (H1/22: 2,2 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,4 Mio. € (H1/22: 0,8 Mio. €).

### Entwicklung der Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 17,3 Mio. € (H1/22: 15,9 Mio. €) entfallen 10,4 Mio. € (H1/22: 8,9 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 6,9 Mio. € (H1/22: 7,0 Mio. €) auf Sachanlagen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen dabei im Wesentlichen mit 5,2 Mio. € Abschreibungen auf Nutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen nach IFRS 16 - Regelungen (H1/22: 4,9 Mio. €).

### Entwicklung des Finanzergebnisses

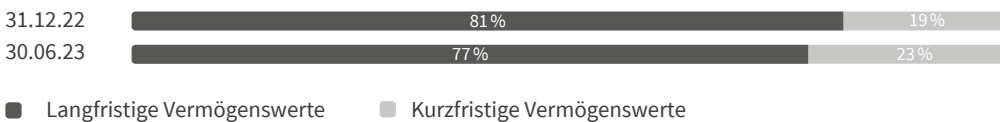
Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,7 Mio. € (H1/22: 0,8 Mio. €). Durch die verbesserten Konditionen zur kurzfristigen Geldanlage steigen die Zinserträge in H1/23 auf 0,4 Mio. € an (H1/22: 0,0 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

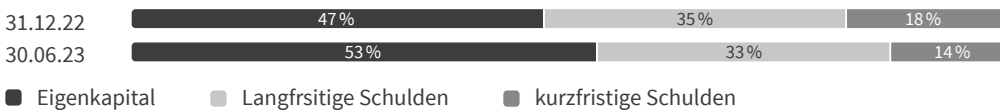
Zum 30. Juni 2023 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 613 Mio. € und liegt damit 5,0% über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (584 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



#### Passiva



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 474 Mio. € (31.12.2022: 472 Mio. €). Die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 350 Mio. € bleiben nahezu unverändert (31.12.2022: 347 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229 Mio. € (31.12.2022: 229 Mio. €) und leicht ausgebauten Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 99 Mio. € (31.12.2022: 94 Mio. €). Die Sachanlagen in Höhe von insgesamt 92 Mio. € (31.12.2022: 96 Mio. €) beinhalten hauptsächlich Nutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen mit 75 Mio. € (31.12.2022: 77 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen leicht an auf 139 Mio. € (31.12.2022: 112 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem Zufluss an liquiden Mitteln in Höhe von 38 Mio. €, im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung. Gegenläufig innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte entwickelten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Rückgang von 11 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2023 erhöhte sich um 18% bzw. 48 Mio. € auf 319 Mio. € hauptsächlich durch die Kapitalerhöhung mit 49 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 46,7% auf 52,6%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 2,3 Mio. € auf 203,5 Mio. € resultiert aus um 2,3 Mio. € geringeren Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf unveränderte 91 Mio. €. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 20 Mio. € betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich deutlich um 17% auf 87 Mio. € infolge von niedrigeren Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich ebenfalls und beinhalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus zwei Besserungsscheinen mit 11,8 Mio. € (31.12.2022: 12,3 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3,6 Mio. € (31.12.2022: 3,7 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt nahezu unverändert 109 Mio. € (31.12.2022: 108 Mio. €). Der leichte Anstieg ergab sich aus der Differenz von der Aufnahme von einem Darlehen in Höhe von 10 Mio. € und den planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 9 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Aufgrund des reduzierten EBIT im H1/23 verringerte sich der Cashflow gegenüber H1/22 um 24 Mio. € auf 16 Mio. €. Unter Einbezug einer leicht verringerten Mittelbindung im Working Capital (-9,7 Mio. € auf -9,0 Mio. €) wurde im H1/23 ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,6 Mio. € (H1/22: 29,8 Mio. €) generiert.

Trotz in H2/22 eingeleiteter Kostenreduktion wurden die Investitionen im Konzern hoch gehalten, was zu einem Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 16,0 Mio. € (H1/22: 16,4 Mio. €) führte. Er betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 14,5 Mio. € (H1/22: 16,6 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich deutlich von -12,7 Mio. € auf 47,6 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung mit 50,0 Mio. € abzüglich Auszahlungen für die Emissionskosten mit 1,1 Mio. €, die Aufnahme von Bankdarlehen mit 10,0 Mio. € (H1/22: 0,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 8,6 Mio. € (H1/22: 8,0 Mio. €). Die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen nach IFRS 16 - Regelungen betrug nahezu unverändert 4,9 Mio. € (H1/22: 4,6 Mio. €).

Durch die beschriebenen Veränderungen stieg der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2023 um 38,2 Mio. € auf insgesamt 68,1 Mio. € gegenüber Jahresende 2022.

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der Plattformen. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

## Mitarbeitende

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2022 um 9 % auf 2.182 Mitarbeiter (31.12.2022: 2.393 Mitarbeiter) verringert. Bei diesem Rückgang handelt es sich um letzte Auswirkungen aus der im H2/22 umgesetzten Kostenreduktion. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im H1/23 betrug 2.200 (H1/22: 2.457 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld für 2023 haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2022 leicht verändert.

Im Jahresverlauf 2023 wird es aus Sicht des Hypoport-Vorstandes zwar weiterhin zu einer schrittweisen Erholung der Volumen in der privaten Immobilienfinanzierung kommen. Ein erwarteter sukzessiver Anstieg der Anzahl der vermarkteten Objekte im Jahresverlauf aufgrund steigender Mieten, steigender Nachfrage nach Wohnraum und einer Anpassung der Vorstellungen der Verbraucher hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer leistbaren Immobilie stützt diese Ansicht. Jedoch blieb nach einer soliden Entwicklung des Gesamtmarktes der Immobilienfinanzierung im Q1/23 eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Quartal aus. In einem Markt mit Seitwärtsentwicklung der Immobilienpreise und Zinsen war die geführte politische Debatte über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hauptsächlich für die nicht fortgesetzte Erholung im zweiten Quartal (Vgl. Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“).

Aufgrund der unerwartet schwachen Entwicklung im Segment Immobilienplattform im zweiten Quartal und der noch verhaltenen Markterholung in der private Immobilienfinanzierung passt Hypoport seine Prognose für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt an:

Unter Annahme einer leichten Belebung des Immobilienfinanzierungsmarktes in der zweiten Jahreshälfte erwartet der Hypoport-Vorstand nunmehr einen Umsatzrückgang von bis zu 15 Prozent und ein Konzern-EBIT von mindestens 10 Mio. €.

Hinweis: Dieser Konzernzwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport-Gruppe sowie auf 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.



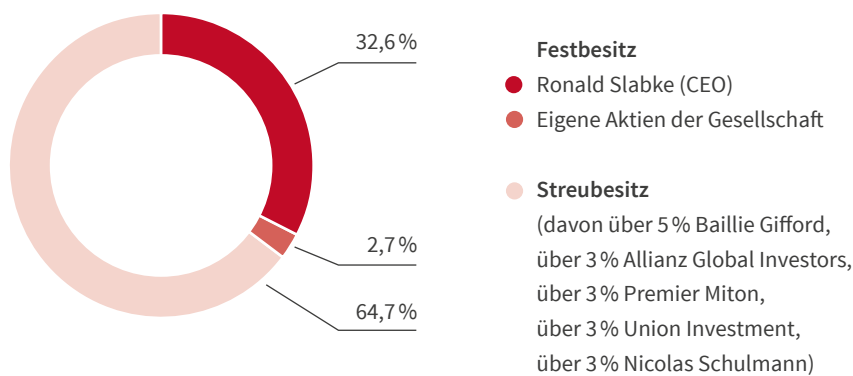
# Aktie und Investor Relations

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. Juni 2023



## Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 30.06.2023





# Konzernzwischenabschluss

IFRS - Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023

	H1 2023 in TEUR	H1 2022 in TEUR	Q2 2023 in TEUR	Q2 2022 in TEUR
Umsatzerlöse	179.001	262.499	85.285	126.136
Provisionen und Leadkosten	- 76.801	- 117.571	- 35.314	- 53.741
<b>Rohertrag</b>	<b>102.200</b>	<b>144.928</b>	<b>49.971</b>	<b>72.395</b>
Aktivierete Eigenleistungen	11.167	12.242	5.444	6.306
Sonstige Erträge	3.632	3.408	2.123	2.298
Personalaufwand	- 78.754	- 87.059	- 38.925	- 44.198
Sonstige Aufwendungen	- 22.323	- 27.376	- 12.451	- 15.374
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	- 334	- 107	11	- 84
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>15.588</b>	<b>46.036</b>	<b>6.173</b>	<b>21.343</b>
Abschreibungen	- 17.311	- 15.853	- 8.706	- 8.035
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>- 1.723</b>	<b>30.183</b>	<b>- 2.533</b>	<b>13.308</b>
Finanzerträge	357	9	242	0
Finanzaufwendungen	- 1.429	- 1.612	- 773	- 806
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 2.795</b>	<b>28.580</b>	<b>- 3.064</b>	<b>12.502</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	573	- 6.045	614	- 2.806
<b>Konzernergebnis</b>	<b>- 2.222</b>	<b>22.535</b>	<b>- 2.450</b>	<b>9.696</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 120	- 267	155	- 576
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>- 2.102</b>	<b>22.802</b>	<b>- 2.605</b>	<b>10.272</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>- 0,32</b>	<b>3,62</b>	<b>- 0,40</b>	<b>1,63</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	H1 2023 in TEUR	H1 2022 in TEUR	Q2 2023 in TEUR	Q2 2022 in TEUR
Konzernergebnis	- 2.222	22.535	- 2.450	9.696
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0	0	0
Gesamtergebnis	- 2.222	22.535	- 2.450	9.696
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 120	- 267	155	- 576
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	- 2.102	22.802	- 2.605	10.272

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



**IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2023**

<b>Aktiva</b>	<b>30. Juni 2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	350.946	347.128
Sachanlagen	92.441	95.582
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	5.689	5.272
Finanzielle Vermögenswerte	995	961
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.433	6.844
Sonstige Vermögenswerte	258	320
Latente Steueransprüche	18.080	15.819
	<b>473.842</b>	<b>471.926</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	624	1.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.574	69.962
Sonstige Vermögenswerte	9.693	6.440
Laufende Ertragsteueransprüche	2.128	4.276
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	68.145	29.947
	<b>139.164</b>	<b>111.690</b>
	<b>613.006</b>	<b>583.616</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.493
Eigene Anteile	-185	-189
Rücklagen	311.935	264.801
	318.622	271.105
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.713	1.633
	<b>322.335</b>	<b>272.738</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Bankverbindlichkeiten	90.707	90.664
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	69.192	71.529
Rückstellungen	47	47
Sonstige Verbindlichkeiten	20.220	20.220
Latente Steuerschulden	23.374	23.331
	<b>203.540</b>	<b>205.791</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Bankverbindlichkeiten	18.264	16.924
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.177	8.545
Rückstellungen	379	533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.355	44.692
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	481
Sonstige Verbindlichkeiten	30.956	33.912
	<b>87.131</b>	<b>105.087</b>
	<b>613.006</b>	<b>583.616</b>

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2022 und 2023

<b>2022 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Eigene Anteile</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2022	6.493	- 193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432
Abgabe eigener Aktien	0	3	781	34	818	0	818
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	22.802	22.802	- 267	22.535
<b>Stand 30.06.2022</b>	<b>6.493</b>	<b>- 190</b>	<b>67.706</b>	<b>201.393</b>	<b>275.402</b>	<b>1.383</b>	<b>276.785</b>

<b>2023 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Eigene Anteile</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2023	6.493	- 189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Abgabe eigener Aktien	0	4	331	42	377	0	377
Kapitalerhöhung	379	0	48.863	0	49.242	0	49.242
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	2.200	2.200
Gesamtergebnis	0	0	0	- 2.102	- 2.102	- 120	- 2.222
<b>Stand 30.06.2023</b>	<b>6.872</b>	<b>- 185</b>	<b>116.702</b>	<b>195.233</b>	<b>318.622</b>	<b>3.713</b>	<b>322.335</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023**

	<b>H1 2023 in TEUR</b>	<b>H1 2022 in TEUR</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	- 1.723	30.183
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	290	- 3.105
Zinseinnahmen	357	9
Zinsausgaben	- 1.429	- 1.612
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 1.770	- 2.221
Veränderung der Latenten Steuern	2.219	1.014
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	334	107
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.311	15.853
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	- 32	- 730
<b>Cashflow</b>	<b>15.557</b>	<b>39.498</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 154	- 17
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.049	1.970
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 18.868	- 11.639
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>- 8.973</b>	<b>- 9.686</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.584</b>	<b>29.812</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 14.887	- 18.053
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	82	1.460
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 1.203	175
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 16.008</b>	<b>- 16.413</b>
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 4.862	- 4.619
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 8.617	- 8.042
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	2.200	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	50.000	0
Auszahlungen für Emissionskosten	- 1.099	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>47.622</b>	<b>- 12.661</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	38.198	738
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.947	48.922
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>68.145</b>	<b>49.660</b>

verkürzte Segmentberichterstattung 01. Januar 2023 bis zum 30. Juni 2023

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>							
H1 2023	75.658	43.038	29.033	30.797	475	0	179.001
H1 2022	119.404	78.222	35.113	29.196	564	0	262.499
Q2 2023	38.150	19.910	12.876	14.113	236	0	85.285
Q2 2022	60.005	35.521	16.808	13.509	293	0	126.136
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>							
H1 2023	352	109	469	187	14.626	-15.743	0
H1 2022	830	115	262	228	15.675	-17.110	0
Q2 2023	149	62	224	102	7.021	-7.558	0
Q2 2022	415	52	160	108	7.987	-8.722	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>							
H1 2023	76.010	43.147	29.502	30.984	15.101	-15.743	179.001
H1 2022	120.234	78.337	35.375	29.424	16.239	-17.110	262.499
Q2 2023	38.299	19.972	13.100	14.215	7.257	-7.558	85.285
Q2 2022	60.420	35.573	16.968	13.617	8.280	-8.722	126.136
<b>Rohertrag</b>							
H1 2023	45.228	13.710	27.724	15.063	15.101	-14.626	102.200
H1 2022	69.374	26.703	33.461	14.826	16.239	-15.675	144.928
Q2 2023	23.443	6.479	12.157	7.656	7.257	-7.021	49.971
Q2 2022	36.271	12.381	16.007	7.443	8.280	-7.987	72.395
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>							
H1 2023	13.750	4.234	-1.376	2.342	-3.362	0	15.588
H1 2022	35.650	14.133	2.705	806	-7.258	0	46.036
Q2 2023	7.103	1.909	-2.483	1.464	-1.820	0	6.173
Q2 2022	18.819	5.929	242	130	-3.777	0	21.343
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>							
H1 2023	8.166	3.992	-5.587	-363	-7.931	0	-1.723
H1 2022	30.978	13.855	-853	-1.690	-12.107	0	30.183
Q2 2023	4.255	1.788	-4.601	90	-4.065	0	-2.533
Q2 2022	16.428	5.804	-1.551	-1.147	-6.226	0	13.308
<b>Segmentvermögen</b>							
30.06.2023	147.586	30.734	173.433	168.898	352.924	-260.569	613.006
31.12.2022	168.127	36.375	181.223	187.215	342.775	-332.099	583.616

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe digitalisieren durch ihre Geschäftsmodelle die deutsche Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft. Dieses übergeordnete Ziel der gesamten Unternehmensgruppe verfolgen die jeweiligen Hypoport-Unternehmen durch Entwicklung von B2B-Technologieplattformen für diese drei Industrien (FinTech, PropTech, InsurTech). Dabei sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierenden Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE.

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

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

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

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

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft. Die FIO SYSTEMS AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs („Vermarktungsplattform“). FIO bietet zusätzlich Software-as-a-Service-Lösungen für den Zahlungsverkehr und das Versicherungsschadensmanagement von Wohnungsunternehmen.

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

Die Dr. Klein Wowi Finanz AG berät bei der Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der überwiegend kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Dr. Klein Wowi Digital AG unterstützt mit branchenspezifischen Beratungsangeboten und Plattformlösungen für die Bestandsverwaltung die Digitalisierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Immobilienkreditportfolien.

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

Im Bereich Privatversicherung entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG die voll integrierte Plattform „Smart Insur“ für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zur Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten.

Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH, die 2022 vollständig erworbene AmexPool AG und weitere Vertriebservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Im Bereich Industrieversicherung wurden in 2022 erste Plattformstrukturen für das Industrieversicherungsgeschäft unter dem Namen „Corify“ aufgebaut. Die Oasis GmbH bietet Industrie und spezialisierten Versicherungsmaklern eine Maklerverwaltungssoftware.

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

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Die Aufgaben der Shared Services werden von der Tochtergesellschaft Hypoport hub SE ausgeführt. Die Hypoport SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Heidestraße 8, 10557 Berlin.

### **Grundlagen der Erstellung des Abschlusses**

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023 der Hypoport SE wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting

Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2022 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind die unten dargestellten Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards und die sich durch Überprüfung der erwarteten Nutzungsdauer von Software ergeben haben.

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

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

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Transaktionsvolumen auf der Transaktionsplattform EUROPACE gezeigt. Das Transaktionsvolumen ist der vom Management genutzte Indikator für die aktuelle Nutzungsintensität des EUROPACE Marktplatzes. Die Transaktion wird am Ende des Beratungsprozesses ausgelöst. Sie erfolgt nach der konkreten Wahl eines Angebots durch den Berater/Verbraucher und beinhaltet die Prüfung aller hinterlegten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer Periode nur eingeschränkt möglich.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

- IAS 1: „Angaben zu den Bilanzierungsmethoden“
- IAS 8: „Definition von Schätzwerten“
- IAS 12: „Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion“
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“
- IFRS 17: „Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (Änderung an IFRS 17)“

Aus der erstmaligen Anwendung der oben aufgeführten Standards und Interpretationen ergaben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder auf das Ergebnis je Aktie.

**Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2023 sind neben der Hypoport SE grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport SE beherrscht werden.

Im Folgenden sind neben der Hypoport SE die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:



<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
1blick GmbH, Lübeck	100,00
AMEXPool AG, Buggingen	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100,00
Corify GmbH, Berlin	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51,00
ePension Holding GmbH, Berlin	51,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	70,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	70,00
Future Finance SE, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Fund GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport hub SE, Berlin	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
sia digital GmbH, Berlin	100,00

## Inhalt

Zwischenbericht Hypoport SE, 1. Halbjahr 2023

	<b>Anteilshöhe in %</b>
<b>Tochterunternehmen</b>	
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10
finconomy AG, München	25,10
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00

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

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

<b>Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q2 2022</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	- 573	6.045	- 614	2.806
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.646	7.059	695	4.516
davon latente Steuern	- 2.219	- 1.014	- 1.309	- 1.710
hiervon aus Verlustvorträgen	- 2.912	- 1.670	- 1.736	- 1.799
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	693	656	427	89

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 31 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 und 25,5 %.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im H1/23 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Q2 2022</b>
Konzernergebnis in TEUR	- 2.222	22.535	- 2.450	9.696
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	- 2.102	22.802	- 2.605	10.272
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.647	6.302	6.687	6.303
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	- 0,32	3,62	- 0,40	1,63

Aufgrund der Kapitalerhöhung und der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2022: 6.304.865) um 382.276 Aktien auf 6.687.141 erhöht.

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229,1 Mio. € (31.12.2022: 229,1 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 98,8 Mio. € (31.12.2022: 93,9 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 74,8 Mio. € Miet-/Leasing-Nutzungsrechte nach IFRS 16 - Regelungen (31.12.2022: 76,8 Mio. €) und Grundstücke und Gebäude mit 10,1 Mio. € (31.12.2022: 10,2 Mio. €).

### Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50 %), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50 %) und BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), den vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30 %), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25 %), ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1 %) und GENOFLEX GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30 %). Im H1/23 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf minus 345 T€ (H1/22: minus 107 T€).

**Gezeichnetes Kapital**

Um die sich aus der Umbruchsphase im Markt für Wohneigentum ergebenden Wachstumschancen zu nutzen, hat der Vorstand der Hypoport SE am 20. Januar 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von 6.493.376,00 € um 378.788,00 € auf 6.872.164,00 € durch Ausgabe von 378.788 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien („Neue Aktien“) unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals zu erhöhen („Kapitalerhöhung“). Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die 378.788 Neuen Aktien mit Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2022 wurden im Rahmen einer Privatplatzierung mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei qualifizierten Anlegern platziert.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nun zum 30. Juni 2023 6.872.164,00 € (31.12.2022: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2022: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

**Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2023 wurde die bestehende, von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2020 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2025 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen um bis zu insgesamt 2.420.273,00 € zu erhöhen, aufgehoben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 1. Juni 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 2.748.865,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.748.865 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2023/I“).

**Eigene Anteile**

Hypoport hält zum 30. Juni 2023 185.023 eigene Aktien (entspricht 185.023,00 € bzw. 2,7 % Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2023 sind in folgender Übersicht dargestellt:

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2023</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Betrag des Grundkapitals €</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
Anfangsbestand 01.01.2023	188.511		2,903	9.224.552,07		
Abgabe Januar 2023	3.050	3.050,00	0,044	39.568,25	320.636,80	281.068,55
Abgabe April 2023	438	438,00	0,006	6.000,60	55.626,00	49.625,40
<b>Stand 30.06.2023</b>	<b>185.023</b>	<b>3.488,00</b>	<b>2,692</b>	<b>9.178.983,22</b>	<b>376.262,80</b>	<b>330.693,95</b>

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

## Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der oben dargestellten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 400 T€, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 48,9 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006–2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002–2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14,1 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (4.933 T€, davon im Geschäftsjahr 2023: 331 T€).

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2023 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 130.597.735,91 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

## Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug minus 120 T€ für das erste Halbjahr 2023 (H1/22: minus 267 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 3.713 T€ (31.12.2022: 1.633 T€), von denen 824 T€ (31.12.2022: 806 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2022: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), 4 T€ (31.12.2022: 3 T€) auf die Baloise Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0%), 775 T€ (31.12.2022: 938 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 0 T€ (31.12.2022: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 57 T€ (31.12.2022: 60 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%), 556 T€ (31.12.2022: 307 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 2.435 T€ (31.12.2022: 190 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30%) und minus 1.048 T€ (31.12.2022: minus 781 T€) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 30%) entfallen.

**Aktienorientierte Vergütung**

Im H1/23 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

**Nahe stehende Personen und Unternehmen**

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 30. Juni 2023 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 30.06.23</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2022</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	2.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

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

Im ersten Halbjahr bzw. Q2/23 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 690 T€ (H1/22: 809 T€) bzw. 387 T€ (Q2 2022: 446 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2023 2.187 T€ (31. Dezember 2022: 1.683 T€) und die Verbindlichkeiten 1.025T€ (31. Dezember 2022: 1.782 T€).

### Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2022. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Die Risiken der Hypoport-Gruppe sind, sowohl einzeln als auch in Wechselwirkung mit anderen Risiken, begrenzt und gefährden nach heutiger Einschätzung nicht den Fortbestand einzelner Tochterunternehmen oder des Konzerns.

Chancen und Risiken sowie deren positive und negative Veränderungen werden nicht gegeneinander aufgerechnet.

### Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Im Wohnungsmarkt sowie der Kreditwirtschaft gab es im H1/23 keine saisonalen Effekte. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns sind.

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 14. August 2023  
Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke – Stephan Gawarecki

## Inhalt

Zwischenbericht Hypoport SE, 1. Halbjahr 2023

### Finanzkalender 2023:

#### Datum

Montag, 14.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023
Montag, 13.11.2023	Veröffentlichung Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2023

#### Hinweis:

Der Halbjahresbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Bericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de).

Dieser Halbjahresbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, beinhalten verschiedene Risiken sowie Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des jeweils aktuellen Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Halbjahresbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.

Hypoport SE  
Heidestraße 8 · 10557 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · E-Mail: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

