

Zwischenmitteilung
Hypoport SE
zum 31.03.2023

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	Q1 2023	Q4 2022*	Veränderung	Q1 2023	Q1 2022	Veränderung
Umsatz	93.716	87.953	7%	93.716	136.363	▯ -31%
davon Kreditplattform	37.711	38.257	▯ -1%	37.711	59.814	▯ -37%
davon Privatkunden	23.175	18.345	▯ 26%	23.175	42.764	▯ -46%
davon Immobilienplattform	16.402	14.923	10%	16.402	18.407	-11%
davon Versicherungsplattform	16.769	16.653	1%	16.769	15.807	6%
davon Holding und Überleitung	-341	-225	▯ -52%	-341	-429	▯ 21%
Rohrertrag	52.229	54.629	-4%	52.229	72.533	▯ -28%
davon Kreditplattform	21.785	24.760	-12%	21.785	33.103	▯ -34%
davon Privatkunden	7.231	6.724	8%	7.231	14.322	▯ -50%
davon Immobilienplattform	15.567	13.707	14%	15.567	17.454	-11%
davon Versicherungsplattform	7.407	9.163	▯ -19%	7.407	7.383	0%
davon Holding und Überleitung	239	275	-13%	239	271	-12%
EBITDA	9.415	6.388	▯ 47%	9.415	24.693	▯ -62%
EBIT	810	-2.523	▯ 132%	810	16.875	▯ -95%
davon Kreditplattform	3.911	4.287	▯ -9%	3.911	14.550	▯ -73%
davon Privatkunden	2.204	1.951	13%	2.204	8.051	▯ -73%
davon Immobilienplattform	-986	-4.317	▯ 77%	-986	698	▯ -241%
davon Versicherungsplattform	-453	-204	▯ -122%	-453	-543	17%
davon Holding und Überleitung	-3.866	-4.239	9%	-3.866	-5.881	▯ 34%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag) in %	1,6	-4,6	▯ 134%	1,6	23,3	▯ -93%
Konzernergebnis nach Steuern	228	-1.628	▯ 114%	228	12.839	▯ -98%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	503	-2.118	▯ 124%	503	12.530	▯ -96%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	0,08	-0,33	▯ 124%	0,08	1,99	▯ -96%
Vermögenslage (in TEUR)	31.03.2023	31.12.2022	Veränderung			
Kurzfristiges Vermögen	151.152	111.690	▯ 35%			
Langfristiges Vermögen	472.708	471.926	0%			
Eigenkapital	324.729	272.738	▯ 19%			
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	321.171	271.105	▯ 18%			
Eigenkapitalquote in %	52	47	▯ 11%			
Bilanzsumme	623.860	583.616	▯ 7%			

* Ergebniskennzahlen in Q4 2022 um netto Sondereffekte für Kostensenkungsprogramm bereinigt.

Geschäftsverlauf - Übersicht

Die Hypoport SE ist verglichen mit dem sehr schwierigen vierten Quartal 2022 mit einer leicht positiven Geschäftsentwicklung in das erste Quartal 2023 gestartet. Hierbei halfen die verbesserten Volumina in den wichtigsten Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung ebenso wie Ergebnisse der gruppenweiten Kostensenkungsmaßnahmen des zweiten Halbjahres 2022.

Gegenüber dem Rekordquartal Anfang 2022 zeigt sich natürlich eine dramatische Verschlechterung der Kennzahlen. Den außergewöhnlichen Zustand des privaten Baufinanzierungsmarktes seit Spätsommer 2022 haben wir jedoch bereits im Geschäftsbericht 2022 ausführlich beschrieben und transparent gemacht. Entscheidend für Investoren ist daher aus Sicht des Vorstands der Hypoport SE weniger der aussageschwache Vorjahresvergleich, sondern die Frage, wie sich die aktuelle Situation gegenüber dem letzten Berichtszeitraum, dem 4. Quartal 2022, verändert hat.

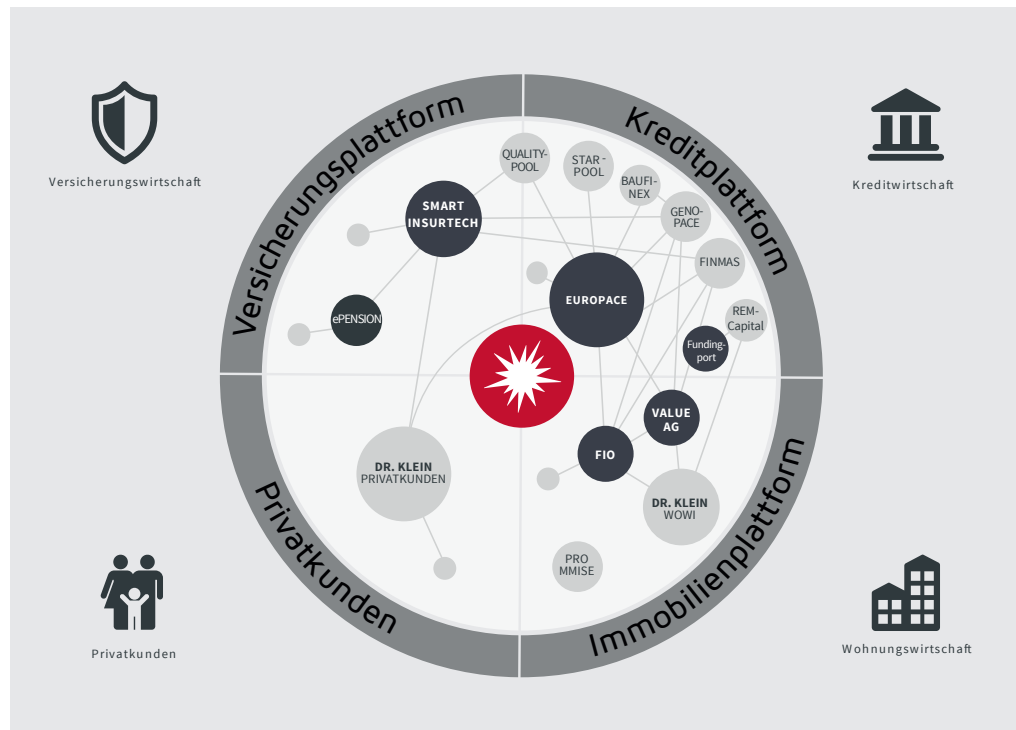
Erste Anzeichen für eine Bodenbildung im für viele Hypoport-Geschäftsmodelle zentralen Markt der privaten Immobilienfinanzierung haben wir bereits nach Vorlage der Q4 Zahlen am Jahresanfang feststellen können. Rückblickend hat sich diese Annahme in Q1 2023 durch den leichten Wiederanstieg des Transaktionsvolumens bestätigt. Auch wenn die Bundesbank bis einschließlich Februar noch leicht sinkende Neugeschäftsvolumina veröffentlicht, gehen wir von eher technischen Ursachen in der Erhebungssystematik für die noch nicht erfolgte Trendumkehr in deren Datenreihen aus. Zusätzlich gehen wir fest davon aus, dass unsere Geschäftsmodelle sich aktuell stärker als der Gesamtmarkt entwickeln. Die Gründe liegen auf der Hand: Durch die gestiegenen Zinsen bei nur leicht gesunkenen Immobilienpreisen ist es für potenzielle Immobilienkäufer noch wichtiger geworden, durch eine neutrale Mehrproduktberatung günstige Finanzierungsbedingungen zu erhalten. Der Vergleich von möglichst vielen Angeboten ist noch wertvoller geworden. Unabhängige Immobilienkreditvermittler und unsere Marktplätze profitieren davon. Zudem stellen traditionelle IT-Lösungen mit ihren hohen Fixkosten zunehmend einen Ballast für die Geschäftsmodelle noch nicht migrierter Marktteilnehmer dar. Der Gesamtmarkt der Immobilienfinanzierung hat sich in 12 Monaten jedoch halbiert, somit haben sich auch die Transaktionskosten für unsere Plattformen, welche neue Partner nach der Migration zahlen, halbiert. Zudem sind unsere bereits auf die Plattform migrierten Partner in diesen außergewöhnlichen Zeiten erfolgreicher durch die Flexibilität in der Ausgestaltung des eigenen Geschäftsmodells auf der Plattform z. B. durch aktives Managen der Fristentransformation.

Die wesentlichen Kennzahlen der Hypoport-Gruppe haben sich von Q4 2022 (bereinigt um –4 Mio. Euro netto Sondereffekte unter anderem für Maßnahmen der Kosteneinsparungen) auf Q1 2023 wie folgt entwickelt:

- +7% Umsatzerlöse auf 94 Mio. Euro (Q4 2022: 88 Mio. Euro),
- –4% Rohertrag auf 52 Mio. Euro (Q4 2022: 55 Mio. Euro),
- +47% EBITDA auf 9 Mio. Euro (Q4 2022: 6 Mio. Euro),
- Anstieg des EBIT auf +1 Mio. Euro (Q4 2022: –3 Mio. Euro),
- Anstieg des Konzernergebnisses auf +0,2 Mio. Euro (Q4 2022: –2 Mio. Euro).

Geschäftsverlauf - Details

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-Kreditmarktplace Europace, größter deutscher Marktplace zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, im Zentrum des Segments verzeichnete nach dem sehr schwachen Q4 2022 einen soliden Jahresstart 2023. So stieg das gesamte Transaktionsvolumen* von Europace um 7% gegenüber dem vierten Quartal 2022 auf 16 Mrd. Euro an. Das Volumen der privaten Immobilienfinanzierungen erhöhte sich sogar um 10% auf 13 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen Bausparen sank in Q1 2023 gegenüber Q4 2022 um 16% auf 2,1 Mrd. Euro. Am positivsten zeigte sich die Entwicklung in der Produktgruppe Ratenkredit, in der das Volumen in Q1 2023 um 29% auf 1,4 Mrd. Euro anstieg. Das Transaktionsvolumen von FINMAS, dem Teilmarktplace für Institute des Sparkassen-Sektors, stieg gegenüber Q4 2022 um 17% auf 1,7 Mrd. Euro. Die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplaces GENOPACE ein Volumen von 2,6 Mrd. Euro, was einem Plus von 22% entspricht.













Das gestiegene Transaktionsvolumen von Europace und die Umsätze aus dem white-label-Geschäft mit Ratenkrediten bewirkten bei gleichhohen Umsätzen der Corporate Finance-Beratung REM Capital und gesunkenen Umsatzerlösen der Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater insgesamt im ersten Quartal 2023 einen leichten Rückgang der Segmentumsätze um 1% gegenüber dem Schlussquartal 2022 auf 38 Mio. Euro. Der Rohertrag sank, überwiegend aufgrund saisonaler Effekte um 12% auf 22 Mio. Euro, während der Rückgang auf EBITDA und EBIT-Ebene durch Kosteneinsparung auf -4% bzw. -9% begrenzt werden konnte. Die Kosteneinsparung ist 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.

Kennzahlen Kreditplattform	Q1 2023	Q4 2022*	Veränderung	Q1 2023	Q1 2022	Veränderung
Operative Kennzahlen						
Transaktionsvolumen (Mrd. €) ¹	16,5	15,4	■ 7%	16,5	33,8	▭ -51%
davon Immobilienfinanzierung	13,0	11,8	■ 10%	13,0	28,1	▭ -54%
davon Bausparen	2,1	2,5	▭ -15%	2,1	4,3	▭ -51%
davon Ratenkredit	1,4	1,1	■ 29%	1,4	1,4	2%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	37,7	38,3	-1%	37,7	59,8	▭ -37%
Rohertrag	21,8	24,8	▭ -12%	21,8	33,1	▭ -34%
EBITDA	6,6	6,9	▭ -4%	6,6	16,8	▭ -61%
EBIT	3,9	4,3	▭ -9%	3,9	14,6	▭ -73%

* EBITDA und EBIT Werte in Q4 2022 um netto Sondereffekte für Kostensenkungsprogramm bereinigt.

Segment Privatkunden

Im Segment Privatkunden gewann der internetbasierte und ungebundene Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG unter Nutzung von Europace im ersten Quartal 2023 deutliche Marktanteile. 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 ¹ wurde gegenüber dem vierten Quartal 2022 um 10% auf 1,5 Mrd. Euro ausgeweitet. Folglich stieg der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden um 26% auf 23 Mio. Euro an. Der überproportionale Anstieg gegenüber dem Transaktionsvolumen ergab sich dabei aus Bearbeitungsüberhängen des Jahresanfangs. Der nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer) verbleibende Rohertrag erhöhte sich um 8% auf 7 Mio. Euro. Das EBITDA im Segment Privatkunden stieg um 11% auf 2,3 Mio. Euro und das EBIT um 13% auf 2,2 Mio. Euro.

Kennzahlen Privatkunden	Q1 2023	Q4 2022*	Veränderung	Q1 2023	Q1 2022	Veränderung
Operative Kennzahlen						
Vermittlungsvolumen (Mrd. €) Finanzierung ¹	1,52	1,38	 10%	1,52	3,53	 -57%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb ^{**}	589	585	 1%	589	651	 -10%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	23,2	18,3	 26%	23,2	42,8	 -46%
Rohertrag	7,2	6,7	 8%	7,2	14,3	 -50%
EBITDA	2,3	2,1	 11%	2,3	8,2	 -72%
EBIT	2,2	2,0	 13%	2,2	8,1	 -73%

* EBITDA und EBIT Werte in Q4 2022 um netto Sondereffekte für Kostensenkungsprogramm bereinigt.

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

1 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 Plattformangebots. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug in den ersten Monaten 2023 rund 2,3 Mrd. Euro – ein Rückgang um –9% gegenüber dem vierten Quartal 2022. Gründe waren weiterhin längere Vermarktungszeiten.

Bei der Bewertungsplattform sank der Wert der bewerteten Immobilien leicht um 1% auf 8,2 Mrd. Euro als zeitversetzte Folge des Einbruchs des Immobilienfinanzierungsmarktes.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten drei Monaten 2023 ein um 37% gesunkenes Vermittlungsvolumen von 0,3 Mrd. Euro auf. Im Zuge der deutlich gestiegenen Zinsen, stark steigender Bau- und Energiekosten und der zunehmend unattraktiven Förderprogramme reduzierte sich die Abschlussneigung der kommunalen Wohnungswirtschaft somit gegenüber dem saisonal starken Q4-Geschäft deutlich.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnten die Erfolge fortgesetzt werden, sodass Ende März 2023 bereits über 200.000 Wohneinheiten über die Plattform verwaltet wurden bzw. sich in der Migration befanden.

Zusammen beliefen sich die Segmentumsätze in Q1 2023 auf 16,4 Mio. Euro und stiegen somit gegenüber Q4 2022 um 10% an. Die im zweiten Halbjahr 2022 umgesetzten Kosteneinsparungen zeigen sich bereits in den ersten drei Monaten des neuen Jahres durch ein positives EBITDA von 1,1 Mio. Euro (Q4 2022: –2,4 Mio. Euro). Das EBIT verbesserte sich ebenfalls deutlich von –4,3 Mio. Euro auf –1,0 Mio. Euro.

Kennzahlen Immobilienplattform	Q1 2023	Q4 2022*	Veränderung	Q1 2023	Q1 2022	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	0,29	0,45	◻ –37%	0,29	0,58	◻ –51%
Wert vermarktete Immobilien der Vermarktungsplattform	2,35	2,59	▮ –9%	2,35	3,36	◻ –30%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	8,16	8,28	▮ –1%	8,16	8,95	▮ –9%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	16,4	14,9	▮ 10%	16,4	18,4	▮ –11%
davon Finanzierungsplattform (der Wohnungswirtschaft)	4,1	3,3	■ 24%	4,1	5,9	◻ –31%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	6,1	5,3	▮ 15%	6,1	5,5	▮ 11%
davon Bewertungsplattform	6,2	6,3	▮ –2%	6,2	7,0	▮ –11%
Rohertrag	15,6	13,7	▮ 14%	15,6	17,5	▮ –11%
EBITDA	1,1	–2,4	■ 147%	1,1	2,5	◻ –55%
EBIT	–1,0	–4,3	■ 77%	–1,0	0,7	◻ –241%

* EBITDA und EBIT Werte in Q4 2022 um netto Sondereffekte für Kostensenkungsprogramm bereinigt.

Segment Versicherungsplattform

Im Bereich Privatversicherung erhöhte sich die Migration der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR im Vergleich zum vierten Quartal aufgrund der kurzen Zeitspanne traditionell nur leicht auf 3,83 Mrd. Euro; ein Plus von 1%. 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 weiterhin bei über 30%.

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

Die im zweiten Halbjahr 2022 eingeleiteten Maßnahmen zur Anpassung der Kostenstruktur wurden im Quartalsverlauf vollständig wirksam und reduzierten die Kosten um 1 Mio. € im Vergleich zu Q4 2022.

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

Die Segmentumsatzerlöse stiegen im ersten Quartal 2023 leicht um 1% an. Während sich der Rohertrag gegenüber dem Q4 2022 um 19% reduzierte. Grund für die gegenläufige Entwicklung waren saisonale Effekte in der Plattform für betriebliche Altersvorsorge. Das EBITDA reduzierte sich leicht von 1,6 Mio. Euro auf 0,9 Mio. Euro und das EBIT auf –0,5 Mio. Euro.

Kennzahlen Versicherungsplattform	Q1 2023	Q4 2022*	Veränderung	Q1 2023	Q1 2022	Veränderung
Operative Kennzahlen						
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	3,83	3,80	1%	3,83	3,50	□ 10%
Validierungsquote (in %)	30,4	30,7	-1%	30,4	24,4	□ 25%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	16,8	16,7	1%	16,8	15,8	■ 6%
Rohertrag	7,4	9,2	□ -19%	7,4	7,4	0%
EBITDA	0,9	1,6	□ -47%	0,9	0,7	■ 30%
EBIT	-0,5	-0,2	□ -122%	-0,5	-0,5	■ 17%

* EBITDA und EBIT Werte in Q4 2022 um netto Sondereffekte für Kostensenkungsprogramm bereinigt.

Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen positiven Geschäftsverlaufs in den ersten drei Monaten 2023 und dem um rund 50% gesunkenen Gesamtmarkt der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland sanken die Umsätze der Hypoport Gruppe gegenüber Q1 2022, dem erfolgreichsten Quartal der Unternehmensgeschichte, um 31% auf 94 Mio. Euro. Abzüglich der leicht überproportional reduzierten Vertriebskosten ergab sich ein um 28% gesunkener Rohertrag von 52 Mio. Euro (Q1 2022: 73 Mio. Euro).

Aufgrund des im zweiten Halbjahr 2022 umgesetzten Kostensenkungsprogramms reduzierten sich die Personalaufwendungen in den ersten drei Monaten 2023 um 7% auf 40 Mio. Euro gegenüber Q1 2022 (43 Mio. Euro). Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken durch das Kostensenkungsprogramm um 18% auf 10 Mio. Euro. Die Reduktion ergab sich im Wesentlichen durch geringere Reisekosten, IT-Aufwendungen sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen wurden trotz des Kostensenkungsprogramms hoch gehalten und sogar leicht gesteigert. Insgesamt wurden im ersten Quartal 2023 11,7 Mio. Euro (Q1 2022: 11,4 Mio. Euro) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden 5,7 Mio. Euro (Q1 2022: 5,9 Mio. Euro) aktiviert und 6,0 Mio. Euro (Q1 2022: 5,5 Mio. Euro) direkt im Aufwand erfasst. Diese Investitionssteigerung trotz deutlich reduziertem Gesamtmarkt sichert für unsere Investoren das weitere Wachstum aller Segmente ab.

Aufgrund der deutlich negativen Umsatzentwicklung belief sich das EBITDA der Hypoport Gruppe in Q1 2023 auf 9 Mio. Euro; ein Minus von 62% gegenüber Q1 2022 (25 Mio. Euro). Die Abschreibungen stiegen planungsgemäß auf 9 Mio. Euro; +10% gegenüber Q1 2022 (8 Mio. Euro). Hiervon entfallen 5,1 Mio. Euro (Q1 2022: 4,4 Mio. Euro) auf immaterielle Vermögenswerte und 3,5 Mio. Euro (Q1 2022: 3,4 Mio. Euro) auf Sachanlagen - im Wesentlichen auf Mietverträge nach IFRS 16-Anwendung.

Das erwirtschaftete EBIT der Hypoport Gruppe sank in Q1 2023 aufgrund des EBITDA-Rückgangs bei steigenden Abschreibungen um 95% auf 1 Mio. Euro (Q1 2022: 17 Mio. Euro). Das Konzernergebnis reduzierte sich auf 0,2 Mio. Euro (Q1 2022: 13 Mio. Euro).

Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2023 betrug die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 624 Mio. Euro und lag damit 7% über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (584 Mio. Euro). Die langfristigen Vermögenswerte blieben dabei mit 473 Mio. Euro nahezu unverändert. Der Anstieg der immateriellen Vermögensgegenstände innerhalb der langfristigen Vermögenswerte entfällt auf Entwicklungsleistungen für die Plattformen in Höhe von 96 Mio. Euro (gegenüber 94 Mio. Euro zum Jahresende 2022), während der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229 Mio. Euro unverändert bleibt. Weitere Veränderungen sind eine Reduktion der Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen auf Mietnutzungsrechte nach IFRS 16 sowie höhere latente Steueransprüche gegenüber dem Finanzamt. Die weiteren langfristigen Vermögenswerte blieben nahezu unverändert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen um 35% auf 151 Mio. Euro deutlich an. Hauptgrund ist der Zufluss an liquiden Mitteln in Folge der 50 Mio. Euro - Kapitalerhöhung im Januar 2023. Die gegenüber dem Jahresende um 13 Mio. Euro geringeren kurzfristigen Forderungen ergaben sich aus den in Q1 üblichen Zahlungen von Jahresendprovisionen von Kunden.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31.03.2023 erhöhte sich durch die Kapitalerhöhung deutlich um 18% bzw. 50 Mio. Euro auf 321 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit spürbar von 46,7% auf 52,1%.

Der leichte Anstieg der langfristigen Schulden um 2% auf 209 Mio. Euro resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Bankverbindlichkeiten, während sich die Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen nach IFRS 16 planmäßig weiter reduzierten. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken deutlich um 14% auf 90 Mio. Euro. Hauptursache waren um 18 Mio. Euro geringere Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten neben verschiedenen kleinteiligen Bilanzpositionen hauptsächlich unveränderte Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen mit 12,3 Mio. Euro und Steuerverbindlichkeiten mit 3,9 Mio. Euro (31.12.2022: 3,7 Mio. Euro).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten hat sich durch die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 10 Mio. Euro und gegenläufiger Tilgung leicht auf insgesamt 113,5 Mio. Euro erhöht (31.12.2022: 107,6 Mio. Euro).

Cashflow-Entwicklung

Aufgrund der deutlichen Reduzierung des EBIT in Q1 2023 blieb der Cashflow der Hypoport-Gruppe mit 11 Mio. Euro deutlich hinter dem hervorragenden Vorjahreszeitraum (Q1 2022: 23 Mio. Euro) zurück. Unter Einbezug einer durch die Reduzierung der Geschäftstätigkeit geringeren Mittelbindung im Working Capital (-4 Mio. Euro, nach -10 Mio. Euro in Q1 2022) reduzierte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um 50% auf 6 Mio. Euro (Q1 2022: 13 Mio. Euro).

Der Mittelabfluss aus Investitionen reduzierte sich leicht von 9 Mio. Euro in Q1 2022 auf 8 Mio. Euro.

Der Anstieg des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 55 Mio. Euro (Q1 2022: -6 Mio. Euro) betrifft im Wesentlichen die Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung mit 50 Mio. Euro und die Aufnahme von Bankdarlehen von 10 Mio. Euro bei planmäßiger Tilgung von Bankdarlehen von 4 Mio. Euro sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen von 2 Mio. Euro.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds der Hypoport-Gruppe in der Berichtsperiode Q1 2023 um 53 Mio. Euro gestiegen und betrug am 31.03.2023 stattliche 83 Mio. Euro.

Mitarbeitende

Zum 31. März 2023 beschäftigte der Hypoport-Konzern 2.217 Mitarbeitende (31. März 2022: 2.435). Im Vergleich zum Jahresende 2022 verringerte sich die Zahl der Mitarbeitenden um 176 (31.12.2022: 2.393).

Ausblick

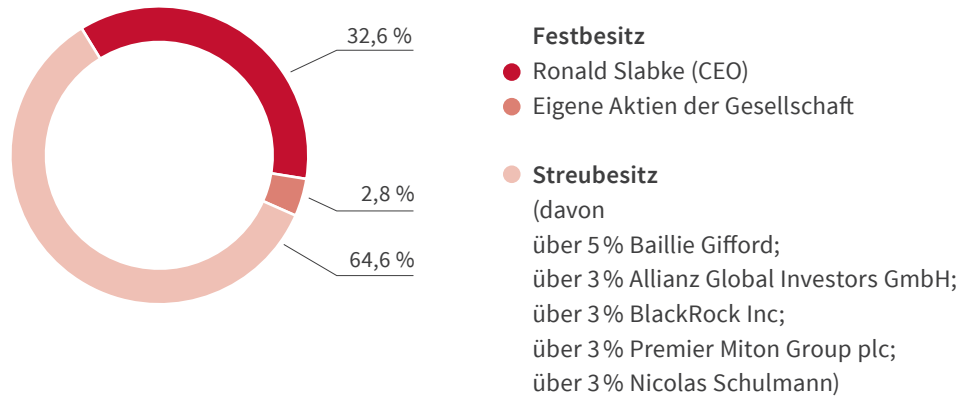
Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld für 2023 haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2022 nicht wesentlich verändert.

Im Jahresverlauf 2023 wird es aus Sicht des Hypoport-Vorstandes 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. Eine neue Erkenntnis sind die bereits im ersten Quartal 2023 nicht weiter sinkenden Preise für Wohnimmobilien (vgl. Europace Hauspreisindex EPX), welche ebenfalls zu einer frühzeitigen Stabilisierung der Kreditsummen beitragen dürfte.

Für detailliertere Aussagen verweisen wir auf den Geschäftsbericht, Seite 57 bis 61.

Aktionärsstruktur und Investor Relations

Aktionärsstruktur zum 30.04.2023



Kapitalmarkt-Aktivitäten

In 2022/2023 setzte sich die hohe Intensität der Kapitalmarktbetreuung fort.

Veranstaltungsart	Ort	Zeitraum
Konferenzen	Lyon	Q1 2023
Roadshow	D-A-CH, UK, USA	Q1 2023
Konferenzen	Lyon, Hamburg, Frankfurt (3x), London, München (2x), Paris (2x)	2022
Roadshow	D-A-CH, UK, USA	2022

Finanzinformationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. März 2023

	Q1 2023 in TEUR	Q1 2022 in TEUR
Umsatzerlöse	93.716	136.363
Unterprovisionen und Leadkosten	-41.487	-63.830
Rohertrag	52.229	72.533
Aktivierete Eigenleistungen	5.723	5.936
Sonstige betriebliche Erträge	1.509	1.110
Personalaufwand	-39.829	-42.861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.872	-12.002
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-345	-23
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	9.415	24.693
Abschreibungen	-8.605	-7.818
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	810	16.875
Finanzerträge	115	9
Finanzaufwendungen	-656	-806
Ergebnis vor Steuern (EBT)	269	16.078
Ertragsteuern und latente Steuern	-41	-3.239
Konzernergebnis	228	12.839
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-275	309
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	503	12.530
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	0,08	1,99

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023

	Q1 2023 in TEUR	Q1 2022 in TEUR
Konzernergebnis	228	12.839
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	228	12.839
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-275	309
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	503	12.530

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

Konzernbilanz zum 31. März 2023

	31.03.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	349.678	347.128
Sachanlagen	93.429	95.582
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	5.113	5.272
Finanzielle Vermögenswerte	776	961
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.433	6.844
Sonstige Vermögenswerte	254	320
Latente Steueransprüche	17.025	15.819
	472.708	471.926
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	839	1.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.130	69.962
Sonstige Vermögenswerte	7.847	6.440
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	2.278	4.276
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	83.058	29.947
	151.152	111.690
	623.860	583.616
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.493
Eigene Anteile	-186	-189
Rücklagen	314.485	264.801
	321.171	271.105
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.558	1.633
	324.729	272.738
Langfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	95.269	90.664
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	69.917	71.529
Rückstellungen	47	47
Sonstige Verbindlichkeiten	20.220	20.220
Latente Steuerschulden	23.627	23.331
	209.080	205.791
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	484	533
Bankverbindlichkeiten	18.264	16.924
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	8.738	8.545
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.814	44.692
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	164	481
Sonstige Verbindlichkeiten	35.587	33.912
	90.051	105.087
	623.860	583.616

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2023

2022 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2022	6.493	-193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432
Abgabe eigener Aktien	0	1	565	6	572	0	572
Gesamtergebnis	0	0	0	12.530	12.530	309	12.839
Stand 31.03.2022	6.493	-192	67.490	191.093	264.884	1.959	266.843

2023 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2023	6.493	-189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Abgabe eigener Aktien	0	3	281	37	321	0	321
Kapitalerhöhung	379	0	48.863	0	49.242	0	49.242
Änderung Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	2.200	2.200
Gesamtergebnis	0	0	0	503	503	-275	228
Stand 31.03.2023	6.872	-186	116.652	197.833	321.171	3.558	324.729

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. März 2023

	Q1 2023 in TEUR	Q1 2022 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	810	16.875
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	1.236	203
Zinseinnahmen	115	9
Zinsausgaben	-656	-806
Auszahlungen für Ertragsteuern	-755	-536
Veränderung der Latenten Steuern	910	-696
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	345	23
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.605	7.818
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-32	14
Cashflow	10.578	22.904
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-49	-53
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.128	6.515
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.208	-16.375
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-4.129	-9.913
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.449	12.991
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen	-8.023	-9.824
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0	710
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	47	0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.976	-9.111
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-2.408	-2.213
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung Finanzkrediten	-4.055	-4.025
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	2.200	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	50.000	0
Auszahlungen für Emissionskosten	-1.099	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	54.638	-6.238
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	53.111	-2.358
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.947	48.922
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	83.058	46.564

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis zum 31. März 2023

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	37.508	23.128	16.157	16.684	239	0	93.716
Vorjahr	59.399	42.701	18.305	15.687	271	0	136.363
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	203	47	245	85	7.605	-8.185	0
Vorjahr	415	63	102	120	7.688	-8.388	0
Segmenterlöse, gesamt	37.711	23.175	16.402	16.769	7.844	-8.185	93.716
Vorjahr	59.814	42.764	18.407	15.807	7.959	-8.388	136.363
Rohertrag	21.785	7.231	15.567	7.407	7.844	-7.605	52.229
Vorjahr	33.103	14.322	17.454	7.383	7.959	-7.688	72.533
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	6.647	2.325	1.107	878	-1.542	0	9.415
Vorjahr	16.831	8.204	2.463	676	-3.481	0	24.693
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.911	2.204	-986	-453	-3.866	0	810
Vorjahr	14.550	8.051	698	-543	-5.881	0	16.875
Segmentvermögen							
31.03.2023	149.731	29.958	181.720	186.573	372.718	-296.840	623.860
31.12.2022	168.127	36.375	181.223	187.215	342.775	-332.099	583.616

Erläuterungen zu den Finanzinformationen

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.

Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2023 sind neben der Hypoport SE grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport SE beherrscht werden.

Für eine ausführliche Darstellung des Konsolidierungskreises verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022 Seite 74ff.

Gezeichnetes Kapital

Um die sich aus der Umbruchphase 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 Euro um 378.788,00 Euro auf 6.872.164,00 Euro 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.

Zum 31. März 2023 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft nach dieser Kapitalerhöhung 6.872.164,00 Euro (31.12.2022: 6.493.376,00 Euro) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2022: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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.

Berlin, 08. Mai 2023
Hypoport SE - Der Vorstand

Finanzkalender 2023:**Datum**

Montag, 08.05.2023	Veröffentlichung Zwischenmitteilung innerhalb des 1. Halbjahres 2023
Montag, 14.08.2023	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023
Montag, 13.11.2023	Veröffentlichung Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2023

Hinweis:

Die Zwischenmitteilung erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Die Zwischenmitteilung finden Sie auf der Internetseite unter www.hypoport.de.

Diese Zwischenmitteilung 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 dieser Zwischenmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.

Hypoport SE

Heidestraße 8 · 10557 Berlin

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

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

