



Zwischenmitteilung
Hypoport SE
zum 30.09.2023

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M/23	9M/22	Veränderung	Q3/23	Q2/23	Veränderung
Umsatz	267.125	367.500	-27%	88.124	85.285	3%
davon Kreditplattform	114.529	168.834	-32%	38.519	38.299	1%
davon Privatkunden	63.984	106.309	-40%	20.837	19.972	4%
davon Immobilienplattform	42.468	49.698	-15%	12.966	13.100	-1%
davon Versicherungsplattform	47.179	43.993	7%	16.195	14.215	14%
davon Holding & Überleitung	-1.035	-1.334	22%	-393	-301	-31%
Rohrertrag	152.760	206.359	-26%	50.560	49.971	1%
davon Kreditplattform	68.293	100.382	-32%	23.065	23.443	-2%
davon Privatkunden	20.653	36.225	-43%	6.943	6.479	7%
davon Immobilienplattform	39.774	46.962	-15%	12.050	12.157	-1%
davon Versicherungsplattform	23.288	21.977	6%	8.225	7.656	7%
davon Holding & Überleitung	752	813	-8%	277	236	17%
EBITDA	23.235	55.109	-58%	7.647	6.173	24%
EBIT	-2.854	30.982	-109%	-1.131	-2.533	55%
davon Kreditplattform	13.031	41.852	-69%	4.865	4.255	14%
davon Privatkunden	6.270	17.027	-63%	2.278	1.788	27%
davon Immobilienplattform	-10.171	-6.527	-56%	-4.584	-4.601	0%
davon Versicherungsplattform	-3	-3.166	100%	360	90	300%
davon Holding & Überleitung	-11.981	-18.204	34%	-4.050	-4.065	0%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	-1,9	15,0	-112%	-2,2	-5,1	56%
Konzernergebnis nach Steuern	-3.239	24.081	-113%	-1.017	-2.450	58%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	-3.096	24.588	-113%	-994	-2.605	62%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	-0,46	3,90	-112%	-0,14	-0,40	65%
Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung			
Kurzfristiges Vermögen	141.563	111.690	27%			
Langfristiges Vermögen	449.771	471.926	-5%			
Eigenkapital	321.368	272.738	18%			
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	317.678	271.105	17%			
Eigenkapitalquote in %	54,3	46,7	16%			
Bilanzsumme	591.334	583.616	1%			

Geschäftsverlauf – Übersicht

Der Hypoport-Konzern hat sich, verglichen mit dem schwachen zweiten Quartal 2023, leicht positiv entwickelt. So stiegen insbesondere die Umsatzerlöse aus den Geschäftsmodellen der Immobilienfinanzierung und der Versicherungswirtschaft an.

Wie Sie wissen, operiert Hypoport nunmehr seit Spätsommer 2022 im für viele unserer großen Tochterunternehmen zentralen Markt der Immobilienfinanzierung in einer außergewöhnlichen Situation. Mit dem Jahreswechsel 2022/2023 kam die Trendwende und sukzessiv steigende Kreditvolumen, jedoch fehlt dem Markt seit Q2/23 noch die nötige Dynamik, um zügig aus dem tiefen Tal zu kommen.

Dabei sind die Rahmenbedingungen für eine Erholung des Marktes sehr gut: Stabile Langfristzinsen aufgrund einer sich beruhigenden Inflation, gesunkene und nun weitgehend stabile Immobilienpreise, und aufgrund des massiven Neubaurückgangs galoppierende Mieten motivieren viele Familien, sich mit dem Thema Wohneigentumserwerb auseinanderzusetzen. Die im Markt verfügbare Leadmenge für Immobilienfinanzierungsberatungen steigt an. Gleiches gilt für die Menge der verfügbaren Kaufobjekte.

Immer neue Ankündigungen, zu kleine und eingeschränkte Förderprogramme, hohe Grunderwerbsteuern und unklare energetische Anforderungen bremsen jedoch die tatsächliche Umsetzung der Kaufaktivitäten bei Bestandsimmobilien.

Da es für das Bedürfnis „Wohnen“ keine Alternative gibt und die Überbrückung durch „Mieten“ immer unattraktiver wird, führt die geringe Umschlagsmenge zu einem stetig steigenden Druck bei immer mehr jungen Familien und anderen Wohnungssuchenden. Die deutlich längere Vermarktungsdauer lässt auch die Verkäufer nicht unbeeindruckt. Noch führt dies nur langsam zu einer leichten Belebung des Marktes der privaten Immobilienfinanzierung; auch ohne politische Unterstützung. In diesem Marktumfeld konnte Hypoport seinen Marktanteil erneut leicht ausbauen. Von der Normalisierung der Transaktionstätigkeit wird Hypoport in der Zukunft unmittelbar profitieren.

Kurzfristig wurde den aktuell nur verhalten steigenden Umsätzen durch Kostenreduktion in 2022 und 2023 begegnet, sodass sich die wesentlichen Kennzahlen der Hypoport-Gruppe von Q2/23 auf Q3/23 wie folgt verbessert haben:

- +3% Umsatzerlöse auf 88 Mio. € (Q2/23: 85 Mio. €),
- +1% Rohertrag auf 51 Mio. € (Q2/23: 50 Mio. €),
- +24% EBITDA auf 8 Mio. € (Q2/23: 6 Mio. €),
- Anstieg des EBIT auf –1,1 Mio. € (Q2/23: –2,5 Mio. €),
- Anstieg des Konzernergebnisses auf –1,0 Mio. € (Q2/23: –2,5 Mio. €)

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-Kreditmarktplatz Europace, größter deutscher Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, im Zentrum des Segments verzeichnete nach dem soliden Jahresstart in Q1/23 und einem leichten Volumrückgang in Q2/23 wieder einen Anstieg des Transaktionsvolumens im dritten Quartal. Das Transaktionsvolumen¹ aller Produktarten von Europace betrug in Q3/23 rund 17 Mrd. € und stieg damit gegenüber Q2/23 um 7%. Das Volumen der privaten Immobilienfinanzierungen stieg um 9% auf 14 Mrd. €. Das Transaktionsvolumen Bausparen sank in Q3/23 gegenüber Q2/23 um 3% auf 1,8 Mrd. €. In der Produktgruppe Ratenkredit ergab sich eine Seitwärtsbewegung auf dem Niveau von 1,4 Mrd. €.

Das Transaktionsvolumen von FINMAS, dem Teilmarktplatz für Institute des Sparkassen-Sektors, stieg gegenüber Q2/23 auf 1,9 Mrd. € um +13% an, während die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein um 19% angestiegenes Volumen von 3,2 Mrd. € vermittelten.

Das gestiegene Transaktionsvolumen von Europace in der Immobilienfinanzierung im dritten Quartal führte zu erhöhten Umsatzerlösen. Gleichzeitig stiegen ebenfalls die Umsätze des Maklerpools Qualitypool. Deutlich gegenläufig entwickelten sich hingegen die Umsätze im Bereich Corporate Finance, bedingt durch restriktivere Kreditvergabe für den deutschen Mittelstand, sowie des Maklerpools Starpool, da Störungen in den Auszahlungsprozessen der Deutschen Bank das Transaktionsvolumen von konzernverbundenen Finanzvertrieben beeinträchtigten. Der Bereich Ratenkredit verzeichnete entsprechend der Entwicklung des Transaktionsvolumens gleichbleibende Umsätze. In Q3/23 belief sich somit der gesamte Segmentumsatz auf 39 Mio. € und stieg gegenüber Q2/23 leicht um 1% an. Der Rohertrag sank leicht um 2% auf 23 Mio. €. EBITDA und EBIT erhöhten sich um 10% bzw. 14% auf 7,8 Mio. € bzw. 4,9 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.

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

Geschäftsverlauf – Details

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2023

Kennzahlen Kreditplattform	9M/23	9M/22	Veränderung	Q3/23	Q2/23	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Transaktionsvolumen *	49,0	80,0	-39%	16,8	15,7	7%
davon Immobilienfinanzierung	39,1	65,0	-40%	13,6	12,6	9%
davon Bausparen	5,7	10,8	-47%	1,8	1,8	-3%
davon Ratenkredit	4,1	4,2	-1%	1,4	1,4	0%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	114,5	168,8	-32%	38,5	38,3	1%
Rohertrag	68,3	100,4	-32%	23,1	23,4	-2%
EBITDA	21,6	49,0	-56%	7,8	7,1	10%
EBIT	13,0	41,9	-69%	4,9	4,3	14%

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

Segment Privatkunden

Im Segment Privatkunden gewann der internetbasierte und ungebundene Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG unter Nutzung von Europace im dritten Quartal 2023 deutliche Marktanteile. Der Bedarf der Verbraucher für einen neutralen Zinsvergleich vieler Angebote kombiniert mit qualifizierter Beratung bei dieser wichtigen Lebensentscheidung steigt weiter. Starke Marken, wie Dr. Klein gewinnen im Jahresverlauf 2023 sukzessiv Marktanteile. Das von Dr. Klein vermittelte Finanzierungsvolumen² wurde in Q3/23 gegenüber dem zweiten Quartal um 7 % auf 1,5 Mrd. € ausgeweitet. In der Folge steigt der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden um 4 % auf 21 Mio. € an. Der nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer) verbleibende Rohertrag erhöhte sich um 7 % auf 7 Mio. €. Das EBITDA im Segment Privatkunden stieg auch aufgrund der Kostendisziplin im Segment um 26 % auf 2,4 Mio. € und das EBIT um 27 % auf 2,3 Mio. €.

Kennzahlen Privatkunden	9M/23	9M/22	Veränderung	Q3/23	Q2/23	Veränderung
Operative Kennzahlen						
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €) *	4,4	7,8	-44%	1,5	1,4	7%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb**	545	646	-16%	545	566	-4%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	64,0	106,3	-40%	20,8	20,0	4%
Rohertrag	20,7	36,2	-43%	6,9	6,5	7%
EBITDA	6,6	17,4	-62%	2,4	1,9	26%
EBIT	6,3	17,0	-63%	2,3	1,8	27%

* 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.

² 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 im Q3/23 rund 2,6 Mrd. €, was einem Anstieg von 6 % gegenüber Q2/23 entspricht.

Das Volumen der bewerteten Immobilien betrug 7,3 Mrd. €. Dieses Volumen auf der Bewertungsplattform stellt zwar einen leichten Anstieg um 5 % gegenüber dem äußerst schwachen Q2/23 dar, liegt aber als Folge des Einbruchs des Immobilienfinanzierungsmarktes immer noch deutlich unterhalb der in den letzten Jahren üblichen 8 bis 9 Mrd. €.

Ein vergleichbares Bild zeigte sich bei der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform. Hier stieg das Vermittlungsvolumen zwar um 15 % gegenüber dem Q2/23 auf nun 0,25 Mrd. € an. Jedoch liegt auch dieses Volumen deutlich unterhalb der in den letzten Jahren typischen 0,5 Mrd. € pro Quartal. Im Zuge der deutlich gestiegenen Zinsen, stark steigender Baukosten, der unattraktiven Förderprogramme sowie der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz GEG reduzierte sich die Abschlussneigung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft somit gegenüber den Vorjahren deutlich.

Bei der Verwaltungsplattform für die Wohnungswirtschaft lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnten die Erfolge der letzten Jahre fortgesetzt werden und der Auftragsbestand weiter aufgebaut werden. Ende September 2023 wurden bereits über 250.000 Wohneinheiten über die Plattform verwaltet bzw. stehen vor der Migration. Da zunehmend größere Wohnungsunternehmen als Kunden gewonnen werden, verlängert sich die Dauer der Migrationsprojekte, was in Q3/23 zu einem leichten Umsatzrückgang gegenüber Q2/23 führte.

Zusammen beliefen sich die Segmentumsätze in Q3/23 auf 13 Mio. € und sanken somit gegenüber Q2/23 leicht um 1 %. Der proportionale Rückgang im Rohertrag betrug 1 % auf 12 Mio. €. Durch leicht reduzierte Kosten konnte das EBITDA bei –2,4 Mio. € bzw. das EBIT bei –4,6 Mio. € konstant gehalten werden.

Kennzahlen Immobilienplattform	9M/23	9M/22	Veränderung	Q3/23	Q2/23	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	0,7	1,7	-56%	0,2	0,2	15%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform	7,4	9,4	-21%	2,6	2,5	6%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	22,4	26,7	-16%	7,3	7,0	5%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	42,5	49,7	-15%	13,0	13,1	-1%
davon Finanzierungsplattform	7,7	14,1	-46%	1,9	1,7	8%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	18,3	15,9	16%	6,1	6,1	0%
davon Bewertungsplattform	16,5	19,7	-17%	5,0	5,3	-5%
Rohertrag	39,8	47,0	-15%	12,1	12,2	-1%
EBITDA	-3,8	-1,1	-238%	-2,4	-2,5	-4%
EBIT	-10,2	-6,5	-56%	-4,6	-4,6	0%

Segment Versicherungsplattform

Im Bereich Privatversicherung erhöhte sich das aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR migrierte Bestandsvolumen im Vergleich zum 30. Juni 2023 um 3 % auf 4,1 Mrd. €. Parallel zur Migration wird seit 2020 der Validierungsprozess des Vertragsdatenbestandes mit den Versicherungsgesellschaften ausgebaut, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte wie z. B. Robo-Advice darstellt. Die Validierungsquote auf den migrierten Bestand erhöhte sich leicht auf über 30 %.

Im Bereich Industrieversicherung wurde die Entwicklung des Marktplatzes Corify fortgesetzt. So wurde der erste Marktplatz für Versicherungsrisiken der Industrie planmäßig im 2. Halbjahr mit ersten Produktapplikationen vorgestellt. In Q3 bzw. zu Beginn des Q4 wurden erste Industrieversicherungsmakler als Kunden gewonnen.

Die Plattform für die betriebliche Altersvorsorge, ePension, konnte weitere Industrieversicherungsmakler gewinnen bzw. produktiv stellen, sodass das Volumen auf der Plattform gegenüber Q2/23 um 13 % auf 0,2 Mrd. € stieg.

Die Segmentumsatzerlöse stiegen in Q3/23 um 14 %. Während sich der Rohertrag gegenüber dem Q2/23 um 7 % erhöhte. Grund für die leicht unterproportionale Entwicklung waren die üblichen saisonalen Effekte des niedrig-margigen Poolgeschäftes, welches traditionell hohe Umsätze in Q1 und Q3 generiert, jedoch auch hohe Vertriebskosten beinhaltet. Die im H2/22 eingeleiteten Maßnahmen zur Anpassung der Kostenstruktur zeigten weiterhin Wirkung, sodass sich das EBITDA und EBIT auf 1,7 Mio. € bzw. auf 0,4 Mio. € verbesserten.

Kennzahlen	9M/23	9M/22	Veränderung	Q3/23	Q2/23	Veränderung
Versicherungsplattform						
Operative Kennzahlen						
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	4,12	3,78	9 %	4,12	4,00	3 %
Validierungsquote (in %)	32,9	25,4	29 %	32,9	32,0	3 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	47,2	44,0	7 %	16,2	14,2	14 %
Rohertrag	23,3	22,0	6 %	8,2	7,7	7 %
EBITDA	4,1	0,6	■ 546 %	1,7	1,5	■ 18 %
EBIT	0,0	-3,2	□ -100 %	0,4	0,1	■ 300 %

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhten sich die Umsatzerlöse des Konzerns im Q3/23 gegenüber dem Q2/23 um 3 % auf 88 Mio. €. Der Rohertrag erhöhte sich wegen saisonal bedingt stärkerem Geschäft der Pools und somit höheren Vertriebskosten leicht unterproportional um 1 % auf 51 Mio. €.

Aufgrund des Ende 2022 umgesetzten Kostensenkungsprogramms wurden die Personalaufwendungen in Q3/23 leicht um 1 % auf 39 Mio. € reduziert. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken durch die Kostendisziplin im Konzern um 6 % gegenüber Q2/23 auf 12 Mio. €. Die Reduktion ergab sich im Wesentlichen durch geringere Raumkosten sowie IT-Aufwendungen.

Durch die strukturelle Kostenreduktion und den angestiegenen Rohertrag stieg das EBITDA um 24 % auf 7,6 Mio. €. Die Abschreibungen stiegen leicht um 1 % gegenüber Q2/23 auf 9 Mio. € an. Das EBIT verbesserte sich entsprechend von –2,5 Mio. € auf –1,1 Mio. €.

Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2023 betrug die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 591 Mio. € und lag damit leicht über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (584 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte sanken dabei auf 450 Mio. € (31.12.2022: 472 Mio. €). Hauptgrund für den Rückgang waren geringere Sachanlagen in Höhe von 66 Mio. € (31.12.2022: 96 Mio. €) aufgrund von 28 Mio. € geringeren Mietverträgen & Leasing-Nutzungsrechten welche planmäßig nach IFRS 16 abgeschrieben wurden. Die immateriellen Vermögensgegenstände innerhalb der langfristigen Vermögenswerte stiegen leicht auf 353 Mio. € (31.12.2022: 347 Mio. €). Hierin enthalten sind der unveränderte Geschäfts- oder Firmenwert von 229 Mio. € sowie die weiter voranschreitenden Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 101 Mio. € (31.12.2022: 93,9 Mio. €). Weitere Veränderungen sind leicht geringere langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie höhere latente Steueransprüche gegenüber dem Finanzamt. Die weiteren langfristigen Vermögenswerte blieben nahezu unverändert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen um 27 % auf 141 Mio. € (31.12.2022: 112 Mio. €) deutlich an. Hauptgrund ist der Zufluss an liquiden Mitteln in Folge der Kapitalerhöhung im Januar 2023.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2023 erhöhte sich um 17 % auf 318 Mio. €; hauptsächlich durch die Kapitalerhöhung mit 49,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 47 % auf 54 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 183 Mio. € (31.12.2022: 206 Mio. €) resultiert aus planmäßig geringeren Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen nach IFRS 16. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich leicht auf 95 Mio. € (31.12.2022: 91 Mio. €). Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen mit 20 Mio. € Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich deutlich um 17% auf 87 Mio. € infolge von niedrigeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Gegenläufig entwickelten sich die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten welche leicht auf 19 Mio. € anstiegen (31.12.2022: 17 Mio. €). Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus zwei Besserungsscheinen mit 12 Mio. € (31.12.2022: 12 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3 Mio. € (31.12.2022: 4 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt somit zum 30.09.2023 114 Mio. € (31.12.2022: 108 Mio. €). Der Anstieg ergab sich aus der Differenz aus der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 20,0 Mio. € und den planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 13 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Aufgrund des deutlich reduzierten EBIT in den ersten neun Monaten 2023 verringerte sich der Cashflow gegenüber 9M/22 von 46 Mio. € auf 23 Mio. €. Unter Einbezug einer erhöhten Mittelbindung im Working Capital (-8 Mio. € auf -13 Mio. €) wurde in den ersten neun Monaten 2023 ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 11 Mio. € (9M/22: 38 Mio. €) generiert. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von insgesamt 24 Mio. € (9M/22: 34 Mio. €) reduzierte sich durch leicht geringere Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und Sachanlagen (23 Mio. € statt 27 Mio. €) und deutlich geringere Ausgaben für Akquisitionen inkl. Auszahlungen für Besserungsscheine ehemaliger Akquisitionen (1 Mio. € statt 8 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich deutlich von -19 Mio. € in 9M/22 auf 50 Mio. € und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung mit 50 Mio. € abzüglich Auszahlungen für die Emissionskosten mit 1 Mio. €, die Aufnahme von Bankdarlehen mit 20 Mio. € (9M/22: 0,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 13 Mio. € (9M/22: 12 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen nach IFRS 16 Regeln mit 8 Mio. € (9M/22: 7 Mio. €).

Durch die beschriebenen Veränderungen stieg der Finanzmittelfonds um 37 Mio. € gegenüber Jahresende 2022 auf insgesamt 67 Mio. € zum Stichtag 30. September 2023.

Mitarbeitende

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2022 um 8% auf 2.190 Mitarbeiter (31.12.2022: 2.393 Mitarbeiter) reduziert. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2023 betrug 2.196 (9M/22: 2.495 Mitarbeiter).

Ausblick

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld für das Gesamtjahr 2023 haben sich, verglichen mit der Darstellung im Halbjahresbericht 2023, leicht verändert.

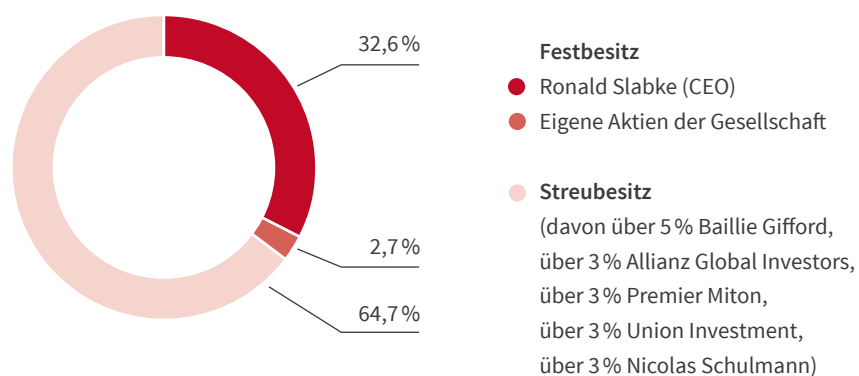
Im Jahresverlauf 2023 ist es zu einer leichten Erholung des Volumens in der privaten Immobilienfinanzierung gekommen, jedoch zeigte sich die Dynamik dieser Erholung verhaltener als vom Hypoport-Vorstand erwartet. Vor diesem Hintergrund und der auch in Q3 erneut schwachen Entwicklung im Segment Immobilienplattform hat der Vorstand am 26. Oktober 2023 seine Prognose für das Gesamtjahr angepasst. Der Hypoport-Vorstand erwartet nun für das Geschäftsjahr 2023 einen Umsatzrückgang von bis zu 25 Prozent gegenüber dem Vorjahresumsatz (2022: 455,5 Mio. €) und ein Konzern-EBIT von 10 bis 15 Mio. €.

Das EBIT wird durch eine Reihe von Einmaleffekten wie beispielsweise nicht verbrauchte Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein und Aufwendungen für die Reorganisation innerhalb des Segments Immobilienplattform, welche zusammengenommen einen netto positiven Effekt haben, erreicht werden.

Für detailliertere Aussagen verweisen wir auf den Geschäftsbericht, Seite 57 bis 61 sowie auf den Halbjahresbericht, Seite 20.

Aktionärsstruktur und Investor Relations

Aktionärsstruktur zum 31.10.2023



Kapitalmarkt-Aktivitäten

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

Art	Ort	Zeitraum
Konferenzen	Lyon, Frankfurt (2x), New York, Hamburg, München	9M/23
Roadshow	Boston, D-A-CH, USA, UK	9M/23
Konferenzen	Lyon, Hamburg, Frankfurt (3x), London, München (2x), Paris	2022
Roadshow	USA, UK, D-A-CH	2022

Finanzinformationen

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

	9M/23 in TEUR	9M/22 in TEUR	Q3/23 in TEUR	Q2/23 in TEUR
Umsatzerlöse	267.125	367.500	88.124	85.285
Provisionen und Leadkosten	-114.365	-161.141	-37.564	-35.314
Rohertrag	152.760	206.359	50.560	49.971
Aktivierete Eigenleistungen	17.397	18.408	6.230	5.444
Sonstige betriebliche Erträge	4.969	4.996	1.337	2.123
Personalaufwand	-117.480	-131.488	-38.726	-38.925
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.983	-42.789	-11.660	-12.451
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-428	-377	-94	11
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	23.235	55.109	7.647	6.173
Abschreibungen	-26.089	-24.127	-8.778	-8.706
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-2.854	30.982	-1.131	-2.533
Finanzerträge	1.059	40	702	242
Finanzaufwendungen	-2.175	-2.349	-746	-773
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.970	28.673	-1.175	-3.064
Ertragsteuern und latente Steuern	731	-4.592	158	614
Konzernergebnis	-3.239	24.081	-1.017	-2.450
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-143	-507	-23	155
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	-3.096	24.588	-994	-2.605
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	-0,46	3,90	-0,14	-0,40

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	9M/23 in TEUR	9M/22 in TEUR	Q3/23 in TEUR	Q2/23 in TEUR
Konzernergebnis	-3.239	24.081	-1.017	-2.450
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0	0	0
Gesamtergebnis	-3.239	24.081	-1.017	-2.450
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-143	-507	-23	155
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	-3.096	24.588	-994	-2.605

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

IFRS - Konzernbilanz zum 30. September 2023

	30.09.2023	31.12.2022
	in TEUR	in TEUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	353.010	347.128
Sachanlagen	65.936	95.582
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	5.595	5.272
Finanzielle Vermögenswerte	995	961
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.689	6.844
Sonstige Vermögenswerte	256	320
Latente Steueransprüche	19.290	15.819
	449.771	471.926
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	501	1.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.601	69.962
Sonstige Vermögenswerte	9.467	6.440
Laufende Ertragsteueransprüche	1.926	4.276
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67.068	29.947
	141.563	111.690
	591.334	583.616
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.493
Eigene Anteile	-185	-189
Rücklagen	310.991	264.801
	317.678	271.105
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.690	1.633
	321.368	272.738
Langfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	95.034	90.664
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	42.963	71.529
Rückstellungen	47	47
Sonstige Verbindlichkeiten	20.220	20.220
Latente Steuerschulden	24.326	23.331
	182.590	205.791
Kurzfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	19.375	16.924
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.340	8.545
Rückstellungen	410	533
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.221	44.692
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	481
Sonstige Verbindlichkeiten	29.030	33.912
	87.376	105.087
	591.334	583.616

Finanzinformationen

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2023

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2023

2022 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2022	6.493	- 193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432
Abgabe eigener Aktien	0	3	516	36	555	0	555
Gesamtergebnis	0	0	0	24.588	24.588	- 507	24.081
Stand 30.09.2022	6.493	- 190	67.441	203.181	276.925	1.143	278.068

2023 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2023	6.493	- 189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Abgabe eigener Aktien	0	4	377	46	427	0	427
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	- 3.096	- 3.096	- 143	- 3.239
Stand 30.09.2023	6.872	- 185	116.748	194.243	317.678	3.690	321.368

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

	9M/23 in TEUR	9M/22 in TEUR
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-2.854	30.982
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	469	-5.627
Zinseinnahmen	1.059	40
Zinsausgaben	-2.175	-2.349
Auszahlungen für Ertragsteuern	-2.053	-3.275
Veränderung der Latenten Steuern	2.476	2.642
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	428	377
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.089	24.127
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-62	-760
Cashflow	23.377	46.157
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-123	-3
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.117	6.506
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-19.744	-14.812
Veränderung des Working Capitals	-12.750	-8.309
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.627	37.848
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-22.753	-27.385
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	134	1.498
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-1.169	-7.908
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	5
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-34	-50
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-23.822	-33.840
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-7.606	-6.834
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-13.179	-12.067
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	2.200	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	50.000	0
Auszahlungen für Emissionskosten	-1.099	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	50.316	-18.901
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	37.121	-14.893
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.947	48.922
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	67.068	34.029

Verkürzte Segmentberichterstattung 01. Januar 2023 bis zum 30. September 2023

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden							
9M/23	113.948	63.819	41.718	46.888	752	0	267.125
9M/22	167.682	106.150	49.217	43.638	813	0	367.500
Q3/23	38.290	20.781	12.685	16.091	277	0	88.124
Q3/22	48.278	27.928	14.104	14.442	249	0	105.001
Segmenterlöse mit anderen Segmenten							
9M/23	581	165	750	291	20.802	-22.589	0
9M/22	1.152	159	481	355	23.805	-25.952	0
Q3/23	229	56	281	104	6.176	-6.846	0
Q3/22	322	44	219	127	8.130	-8.842	0
Segmenterlöse, gesamt							
9M/23	114.529	63.984	42.468	47.179	21.554	-22.589	267.125
9M/22	168.834	106.309	49.698	43.993	24.618	-25.952	367.500
Q3/23	38.519	20.837	12.966	16.195	6.453	-6.846	88.124
Q3/22	48.600	27.972	14.323	14.569	8.379	-8.842	105.001
Rohhertrag							
9M/23	68.293	20.653	39.774	23.288	21.554	-20.802	152.760
9M/22	100.382	36.225	46.962	21.977	24.618	-23.805	206.359
Q3/23	23.065	6.943	12.050	8.225	6.453	-6.176	50.560
Q3/22	31.008	9.522	13.501	7.151	8.379	-8.130	61.431
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)							
9M/23	21.566	6.634	-3.767	4.074	-5.272	0	23.235
9M/22	49.032	17.436	-1.113	631	-10.877	0	55.109
Q3/23	7.816	2.400	-2.391	1.732	-1.910	0	7.647
Q3/22	13.382	3.303	-3.818	-175	-3.619	0	9.073
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)							
9M/23	13.031	6.270	-10.171	-3	-11.981	0	-2.854
9M/22	41.852	17.027	-6.527	-3.166	-18.204	0	30.982
Q3/23	4.865	2.278	-4.584	360	-4.050	0	-1.131
Q3/22	10.874	3.172	-5.674	-1.476	-6.097	0	799
Segmentvermögen							
30.09.2023	153.405	31.738	169.185	168.969	330.445	-262.408	591.334
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 angewendeten 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 30. September 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 Halbjahresbericht 2023, Seite 33ff.

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 € 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. September 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).

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, 13. November 2023
Hypoport SE - Der Vorstand

Finanzkalender 2024:

Datum	
Montag, 11.03.2024	Vorläufiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023
Montag, 25.03.2024	Geschäftsbericht 2023
Montag, 06.05.2024	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2024
Montag, 12.08.2024	Bericht zum 1. Halbjahr 2024
Montag, 11.11.2024	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2024

Alle Termine sind vorläufig. Änderungen vorbehalten. Für mögliche Änderungen siehe <https://www.hypoport.de/investor-relations/finanzkalender/>

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.