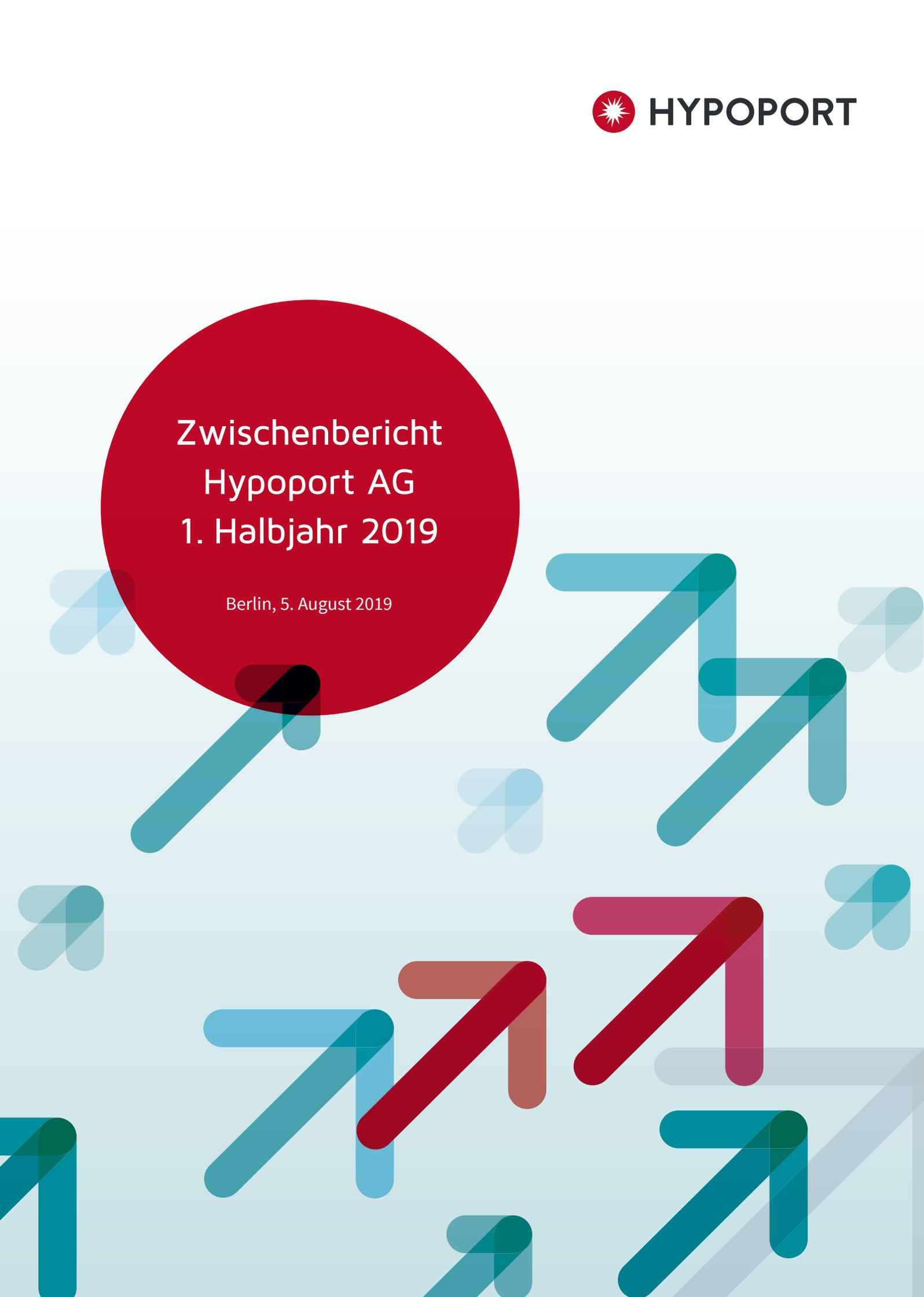




Zwischenbericht
Hypoport AG
1. Halbjahr 2019

Berlin, 5. August 2019

The background features a light blue gradient with various geometric shapes. There are several teal-colored L-shaped blocks of varying sizes and orientations scattered across the page. A large red circle is positioned in the upper left quadrant, containing the main title and date. The overall design is clean and modern.

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	H1 2019	H1 2018	Veränderung
Umsatz	157.068	121.745	 29 %
Rohertrag	82.155	65.282	 26 %
EBITDA	24.725	19.005	 30 %
EBIT	15.813	14.787	 7 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	19,2	22,7	 -15 %
Konzernergebnis nach Steuern	12.013	11.366	 6 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.993	11.343	 6 %
Ergebnis je Aktie in EUR	1,92	1,88	 2 %

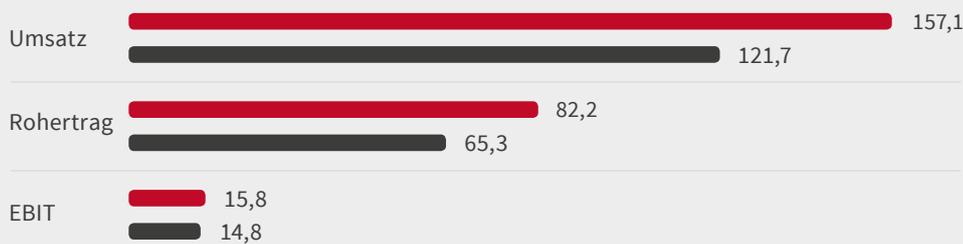
	Q2 2019	Q2 2018	Veränderung
Umsatz	78.613	61.640	 28 %
Rohertrag	41.965	33.756	 24 %
EBITDA	12.354	9.498	 30 %
EBIT	7.791	7.250	 7 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	18,6	21,5	 -14 %
Konzernergebnis nach Steuern	5.848	5.489	 7 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	5.836	5.479	 7 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,93	0,90	 3 %

Vermögenslage (in TEUR)	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	99.854	84.645	 18 %
Langfristiges Vermögen	254.927	220.973	 15 %
Eigenkapital	165.901	153.484	 8 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	165.557	153.170	 8 %
Eigenkapitalquote in %	46,8	50,2	 -7 %
Bilanzsumme	354.781	305.618	 16 %

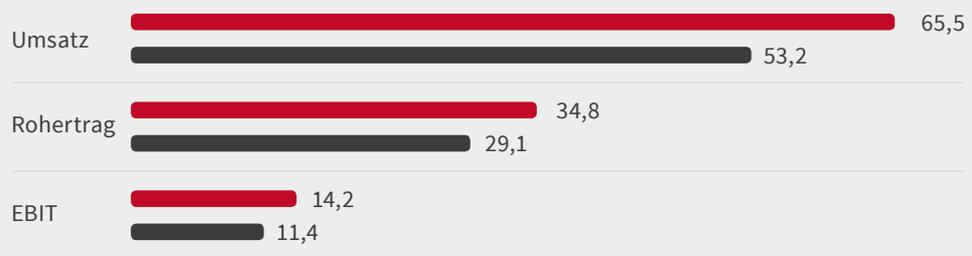
Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● H1 2019 ● H1 2018

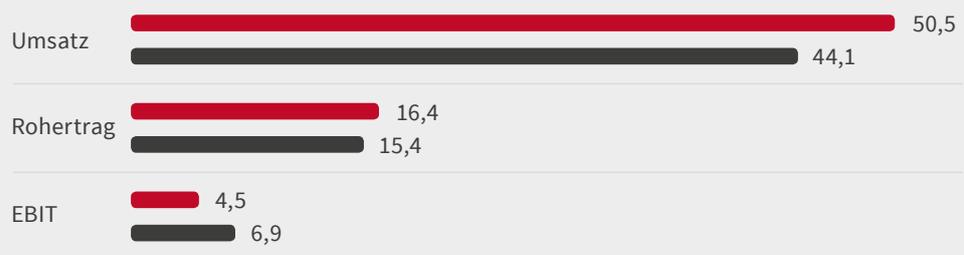
Hypoport Gruppe



Segment Kreditplattform



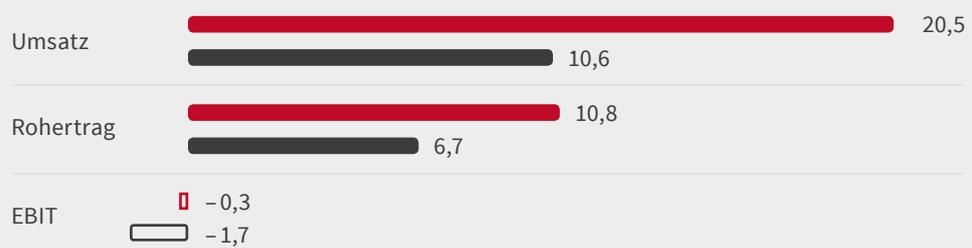
Segment Privatkunden



Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden)



Segment Versicherungsplattform



Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:
> Sprung zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:
< Sprung zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	6
Lagebericht	10
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Ertragsentwicklung	18
Bilanzentwicklung	20
Cashflow-Entwicklung	21
Investitionen	21
Mitarbeiter	21
Prognosebericht	22
Aktie und Investor Relations	24
Konzernzwischenabschluss	26
Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	31

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

unsere Hypoport-Gruppe hat im ersten Halbjahr 2019 Umsatzerlöse von 157,1 Mio. € erzielt. Diese sehr gute Entwicklung bedeutet nicht nur einen Anstieg um 29% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, sondern auch, dass dieser Wert erstmals in den ersten sechs Monaten eines Geschäftsjahres oberhalb von 150 Mio. € lag. Gründe hierfür waren ein gutes organisches Wachstum fast aller bestehenden Hypoport-Gesellschaften sowie die erfolgreiche Integration der 2018 erworbenen neuen Gesellschaften. Die operative, kulturelle und technische Anbindung dieser neuen Gesellschaften kommt dabei immer besser voran. Natürlich ist eine solche Integration mit Investitionen und Aufwendungen in Technologie, Ausbau von Vertriebskapazitäten und Anbindung neuer Produktpartner verbunden. Unser nach Abzug dieser Aufwendungen sich ergebendes EBIT haben wir dennoch um 7% auf 15,8 Mio. € steigern können und damit erneut eine gute Balance zwischen Wachstumsinvestitionen und Profitabilität erreicht.

Im ersten Halbjahr 2019 war die Entwicklung unserer vier Hypoport-Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) insgesamt positiv, zeigte jedoch eine leicht unterschiedliche Entwicklung innerhalb der einzelnen Segmente auf:

Unser **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz EUROPACE, der größten deutschen Plattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, entwickelte sich hervorragend. Im ersten Halbjahr 2019 steigerte EUROPACE sein Transaktionsvolumen um 14% auf 31,9 Mrd. €. Insbesondere die hervorragende Entwicklung des Teilmarktplatzes für genossenschaftliche Finanzinstitute, GENOPACE, ist hierbei hervorzuheben. Bereits ab Frühjahr 2018 zogen die Wachstumsraten deutlich an und erreichten im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Wert von +120%, was zu einem absoluten Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € im ersten Halbjahr 2019 führte. Die Steigerungsrate bei einer singulären Betrachtung des Q2 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt sogar 154%. Auch der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS, hat mit einem Transaktionsvolumen von 2,8 Mrd. € im ersten Halbjahr einen starken Anstieg von 57% gegenüber den ersten sechs Monaten 2018 verzeichnet, sodass sich insgesamt eine anhaltend hohe Dynamik bei der Durchdringung unserer Angebote aus dem Segment Kreditplattform in die beiden regionalen deutschen Bankenverbände zeigt. Die Erlöse im Segment Kreditplattform erhöhten sich daher im ersten Halbjahr 2019 um 23% auf 65,5 Mio. € (H1 2018: 53,2 Mio. €). Das zugehörige EBIT stieg infolge der guten Umsatzentwicklung um 25% auf 14,2 Mio. € (H1 2018: 11,4 Mio. €).

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein („Die Partner für Ihre Finanzen“) baute durch die Nutzung von EUROPACE sein Vertriebsvolumen um 11% auf rund 3,5 Mrd. € aus. Der Umsatz im Segment Privatkunden stieg aufgrund des höheren Vertriebsvolumens um 14% gegenüber dem Vorjahreswert auf nunmehr 50,5 Mio. € (H1 2018: 44,1 Mio. €). Das EBIT reduzierte sich trotz positiver Umsatzentwicklung um 34% von 6,9 Mio. € im ersten Halbjahr 2018 auf 4,5 Mio. €. Ursächlich hierfür waren die Aufwendungen für eine vertragliche Anbindung neuer Produktpartner, Investitionen in Digitalisierung der Prozesse und der Aufbau von Personalkapazitäten.

Das **Segment Immobilienplattform** bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe. Vor dem Hintergrund des relativ impulslosen Zinsumfeldes und der politisch motivierten Diskussion über Mietobergrenzen in den ersten sechs Monaten 2019 wies die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform zwar einen leichten Anstieg ihres Transaktionsvolumens um 7% auf 1,0 Mrd. € aus. Aufgrund von etwas niedrigeren Durchschnittsprovisionen sanken die Umsätze jedoch leicht um 4% auf 7,4 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus den Verwaltungs- und Vermarktungsplattformen (FIO & PRoMMiSe) beliefen sich auf 7,5 Mio. € (H1 2018: 3,9 Mio. €) und erhöhten sich um 91%. Die Bewertungsplattform (Value AG) hat sich operativ gut entwickelt. So konnte die Anzahl der Bankpartner weiter erhöht und die Zusammenarbeit mit bestehenden Kunden ausgebaut werden. Die Umsätze der Bewertungsplattform haben sich daher gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 auf 6,0 Mio. € mehr als verdoppelt. Insgesamt beliefen sich die Umsätze des Segments Immobilienplattform somit auf 20,9 Mio. € und stiegen um 44% (H1 2018: 14,5 Mio. €) an. Aufgrund eines deutlich schwächeren EBIT-Beitrags der Finanzierungsplattform, Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weitere Investitionen zur Hebung von Synergien zwischen den Segmenten Immobilienplattform und Kreditplattform sank das EBIT des Segments um 23% auf 2,4 Mio. € (H1 2018: 3,2 Mio. €).

Das **Segment Versicherungsplattform** vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür existiert im Zentrum des Segments die voll integrierte Plattform SMART INSUR zum Vertrieb und für die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden sowie das anorganische Wachstum durch die Übernahme von ASC im Sommer 2018 führte nahezu zu einer Verdopplung der Umsatzerlöse (+94%) auf 20,5 Mio. € (H1 2018: 10,6 Mio. €). Das EBIT verbesserte sich im Zuge dieser Entwicklung gegenüber über dem Vorjahresniveau von -1,7 Mio. € deutlich auf -0,3 Mio. €.

Liebe Leserinnen und Leser,

wir konnten nach dem hervorragenden ersten Quartal 2019 unser Wachstumstempo auf sehr hohem Niveau halten und unsere Marktanteile somit weiter ausbauen. Insgesamt verzeichneten wir mit dem knapp 30%igen Umsatzplus im gesamten ersten Halbjahr einen weiteren großen Schritt für ein erfolgreiches Gesamtjahr 2019. Aber auch für 2020 und darüber hinaus haben wir viel vor. So werden wir nicht nur die technische, organisatorische und kulturelle Integration der 2016 bis 2018 akquirierten Unternehmen fortsetzen um so Synergien innerhalb unseres Hypoport-Netzwerks zu heben. Mit der Anfang Juli getätigten Übernahme der REM CAPITAL AG haben wir eine auf Finanzierung durch öffentliche Fördermittel und Zuschüsse spezialisierte Unternehmensberatung in unsere Hypoport-Gruppe aufnehmen können. REM CAPITAL wird das seit 2017 bestehende Corporate Finance-Team der Dr. KLEIN Firmenkunden AG um Kompetenz im Bereich Förderfinanzierung ergänzen. Perspektivisch planen wir ab 2020 eine B2B-Plattform zur Abwicklung von Unternehmensfinanzierungen mit Einzelvolumen oberhalb von 5 Mio. €.

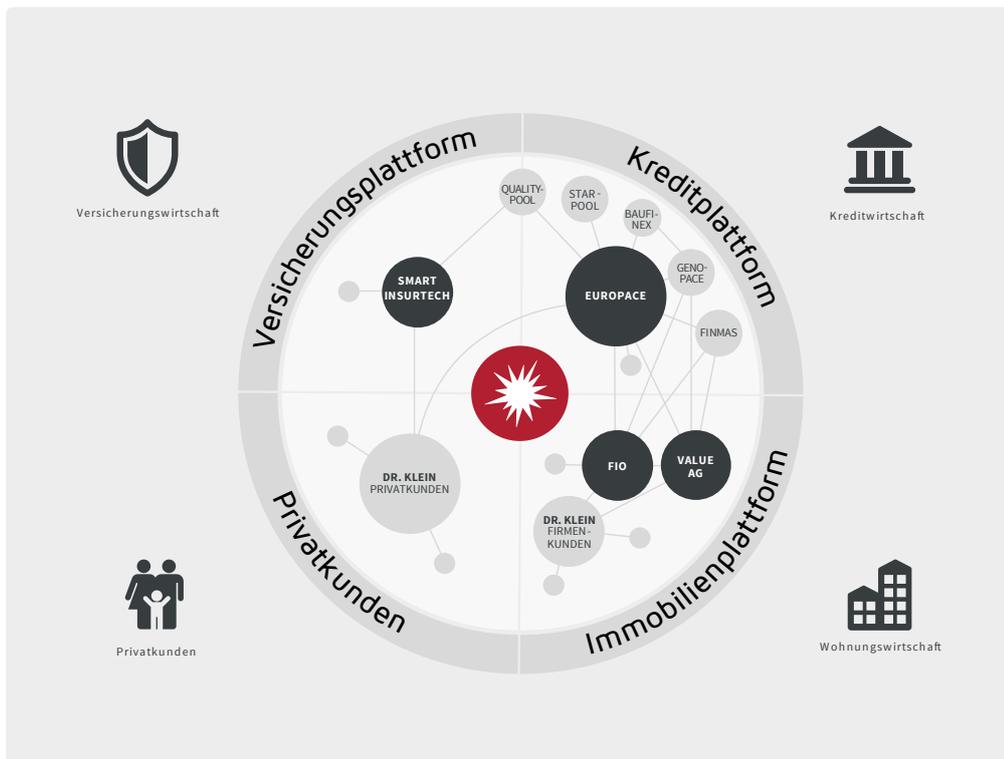
Vorwort des Vorstands

Zwischenbericht der Hypoport AG, 1. Halbjahr 2019

Auch diese neue Akquisition steht daher im Einklang mit unserem langfristigen Ziel: "Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft".

Ich wünsche Ihnen/Euch eine angenehme Lektüre und einen tollen Sommer!

Ronald Slabke



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit- und Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell sehr autark gegenüber der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft.

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im vierten Quartal 2018 stagnierte und im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal nur um 0,4% gewachsen ist, haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten 2019 ihre Prognosen für 2019 auf 0,8% gesenkt. Im Herbstgutachten 2018 waren die Institute noch von einem Zuwachs von 1,9% für die Bundesrepublik ausgegangen. Gründe sind die erwarteten Auswirkungen von Zollkonflikten auf die deutsche Exportwirtschaft.

Die Inflationsrate für Deutschland lag in fünf der ersten sechs Monate 2019 weiterhin unter der Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“. Da hochrangige Vertreter der EZB zudem mehrfach betont haben, dass sie beabsichtigen den Leitzins bis 2020 auf dem aktuellem Niveau zu halten, erscheint eine kurzfristige Leitzinserhöhung weiterhin als unwahrscheinlich. Auch das Ende der Anleihekäufe durch die EZB zum Dezember 2018 hat aufgrund seiner schrittweisen Umsetzung und Wiederanlage der erhaltenen Tilgungszahlungen an dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld keine sprunghaften Veränderungen herbeiführt.

Branchenverlauf

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform (bis Sommer 2018 Institutionelle Kunden) und Versicherungsplattform. Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien. Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Finanzierung, Verwaltung, Vermarktung und Bewertung von Immobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmarkt dar, weil diese Kennzahl die Vermarktung, Bewertung und Finanzierung von Wohnobjekten in Deutschland umfasst. Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

Die beiden Branchenumfelder der Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft haben sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht 2018 nicht wesentlich verändert. Das Marktumfeld für die Immobilienplattform wurde im ersten Halbjahr 2019 neu definiert.

Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien

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

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

Der erste Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, hat sich in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres nicht wesentlich verändert. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, getrieben durch Netto-Zuwanderung nach Deutschland, dem Wunsch nach einem längerem selbstbestimmten Wohnen im Alter und der steigenden Anzahl von Single-Haushalten ist weiterhin hoch. Die Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes kann, trotz leichter Verbesserungen durch Neubautätigkeiten, diesen in den letzten Jahren entstandenen Nachfrageüberhang nicht kompensieren. Hinsichtlich des zweiten Faktors, Regularien, lässt sich festhalten, dass seit Jahren zunehmende europäische und nationale Vorschriften den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland belasten. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden (z. B. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Basel III, Solvency II, MiFID 2, IDD 2). Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung. Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger, als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen.

Aus dem Zusammenspiel der oben genannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank im ersten Halbjahr 2019 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 5,0% auf 127,5 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 121,4 Mrd. €.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst (vergleiche auch Textabschnitt Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien). Die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, eine höhere Lebenserwartung, steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen bewirken eine seit Jahren ansteigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur leicht angestiegenen Neubautätigkeit. Hierdurch ergibt sich ein Nachfrageüberhang der, je nach Experteneinschätzung, auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Basierend auf diesem Nachfrageüberhang sieht die Hypoport-Gruppe die weitere Entwicklung des privaten Wohnungstransaktionsvolumens in Deutschland positiv. Auf der Grundlage des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (siehe Textabschnitt „Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien“) und der von EUROPACE gewonnenen Daten schätzt die Hypoport-Gruppe dieses Wohnungstransakti-

onsvolumen in Deutschland, und damit das Marktumfeld des Segments Immobilienplattform, im Jahr 2018 auf rund 200 Mrd. €.

Neben der allgemeinen Entwicklung des Wohnungstransaktionsvolumens nehmen für die Finanzierungsplattform der Wohnungswirtschaft im Segment Immobilienplattform kleine Zinsprünge eine zentrale Stellung ein. Der Dr. Klein Durchschnittszins lag in den ersten fünf Monaten 2019 in einem recht engen Korridor zwischen 1,41 % und 1,68 % und fiel im Juni auf 1,23 %. Somit ergab sich im ersten Halbjahr 2019 aufgrund der Zinsentwicklung ein schwieriges Marktumfeld für die Finanzierungsplattform im Segment Immobilienplattform. Für das Segment Immobilienplattform insgesamt zeigen sich aufgrund des hohen Marktvolumens und des positiven Ausblicks große Entwicklungspotenziale für die einzelnen Geschäftsmodelle.

Versicherungsmarkt

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen und aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Für das zurückliegende Geschäftsjahr 2018 stiegen die Beitragseinnahmen der Versicherungswirtschaft (Präminenvolumen) leicht um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr an. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GdV) beliefen sich die Beitragseinnahmen der Verbandsmitglieder auf 202,2 Mrd. € (2017: 198,0 Mrd. €). Da der Vertrieb von Lebensversicherungen und privaten Krankenversicherungen weiterhin unter dem niedrigen Zinsniveau bzw. Eingriffen des Gesetzgebers litt, stiegen die jeweiligen Versicherungsprämien in 2018 mit 1,4 % bzw. 1,7 % nur ca. auf Inflationsniveau. In 2018 wurden damit für Lebensversicherungsprodukte 91,9 Mrd. Euro (2017: 90,7 Mrd. €) und für private Krankenversicherung 39,7 Mrd. € (2017: 39,1 Mrd. €) an Prämien erhoben. Die Beiträge der Schaden- und Unfallversicherungen stieg mit 3,3 % von 68,3 Mrd. € auf 70,6 Mrd. € deutlich stärker an als für die beiden anderen Versicherungstypen.

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2019 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 29 % auf 157,1 Mio. € (H1 2018: 121,7 Mio. €). Unter Abzug der Vertriebskosten in Höhe von 74,9 Mio. € (H1 2018: 56,5 Mio. €) erwirtschaftete das gesamte Hypoport-Netzwerk einen Rohertrag von 82,2 Mio. € (H1 2018: 65,3 Mio. €), was einem Anstieg von 26 % entspricht. Gleichzeitig wurden wichtige Investitionen in die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen sowie in die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen getätigt und die Kapazitäten für Key Account Manager insbesondere für die Regionalbanken ausgeweitet. Das erzielte EBIT (Ertrag vor Zinsen und Steuern) betrug im ersten Halbjahr 2019 15,8 Mio. € (H1 2018: 14,8 Mio. €), was einem Anstieg von rund 7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehören die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften. EUROPACE verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produktanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2019 um 14% von 27,9 Mrd. € auf 31,9 Mrd. € und setzt sich aus der Entwicklung der drei Produktgruppen Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit zusammen. Entsprechend wurde das Volumen der Immobilienfinanzierung im ersten Halbjahr 2019 von 21,5 Mrd. € (H1 2018) auf 25,0 Mrd. € um 16% bzw. im zweiten Quartal 2019 von 11,1 Mrd. € (Q2 2018) auf 12,9 Mrd. € um ebenfalls 16% ausgeweitet. In der Produktgruppe Bausparen wurde das Transaktionsvolumen um 14% von 4,5 Mrd. € (H1 2018) auf 5,2 Mrd. € im ersten Halbjahr 2019 bzw. um 12% von 2,4 Mrd. € (Q2 2018) auf 2,7 Mrd. € im zweiten Quartal 2019 gesteigert. Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit reduzierte sich gegenüber dem äußerst starken Vorjahreszeitraum leicht um 7% von 1,8 Mrd. € (H1 2018) auf 1,7 Mrd. € im ersten Halbjahr 2019 bzw. um 4% von 0,9 Mrd. € (Q2 2018) auf 0,8 Mrd. € im zweiten Quartal 2019.

Die beiden Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen, welche zusammen rund 95% des Transaktionsvolumens auf EUROPACE ausmachen, wiesen somit erneut Steigerungsraten deutlich oberhalb der jeweiligen Marktumfelder auf.

Institute der Sparkassenorganisation haben durch Nutzung von FINMAS, Teilmarktplatz für Institute der Sparkassenorganisation, im ersten Halbjahr ein um 57% höheres Transaktionsvolumen von 2,8 Mrd. € (H1 2018: 1,8 Mrd. €) bzw. im zweiten Quartal ein um 58% gestiegenes Volumen von 1,5 Mrd. € (Q2 2018: 0,9 Mrd. €) vermittelt. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE im ersten Halbjahr 2019 ein Volumen von 1,7 Mrd. € bzw. 1,0 Mrd. € im zweiten Quartal 2019. Das Volumen des ersten Halbjahres wurde somit um rund 120% (H1 2018: 0,8 Mrd. €) gesteigert. Die Steigerungsrate für das GENOPACE-Volumen des zweiten Quartals betrug sogar 154% (Q2 2018: 0,4 Mrd. €). Zusätzlich zu der guten Entwicklung der Sparkassen und genossenschaftlichen Institute haben sich auch die Volumen der auf EUROPACE vertretenen ungebundenen Finanzierungsvertriebe sowie der privaten Banken stärker als das Marktumfeld entwickelt.

Die Produktgeberseite des Finanzierungsmarktplatzes setzt sich aus den drei Anbietergruppen private Banken & Versicherungen, Sparkassen und Genossenschaftsbanken zusammen. Die traditionell stärkste Gruppe, private Banken & Versicherungen, trat für ein Volumen von 23,4 Mrd. € (H1 2018: 21,9 Mrd. €) als Produktgeber auf. Die Sparkassen traten im ersten Halbjahr 2019 für ein Volumen von 4,9 Mrd. € (H1 2018: 3,8 Mrd. €) als Produktgeber auf, während die genossenschaftlichen Institute für ein Volumen von 3,6 Mrd. € (H1 2018: 2,2 Mrd. €) als Produktgeber fungierten. Damit haben die weiterhin weniger digitalen Verbünde der Sparkassen und Genossenschaftsbanken durch unseren Marktplatz im bilanzwirksamen Neugeschäft gegenüber den privaten Banken & Versicherungen erneut leicht aufgeholt.

Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die um weiter ausgebauten Vertragspartneranzahl (Produktgeber und Vertriebe). Aufgrund der bereits hohen Verbreitung von EUROPACE in den beiden Vertriebsorganisationen ungebundene Vertriebsorganisationen und private Banken sowie der Produktanbietergruppe private Banken & Versicherungen entfällt das wesentliche Wachstum der Kreditplattform auf die Sparkassen und Genossenschaftsbanken. FINMAS steigerte seine Vertragspartneranzahl von 210 (30.06.2018) um 21% auf 255. GENOPACE konnte seine Anzahl an Vertragspartnern sogar um 26% auf 331 ausbauen (30.06.2018: 264).

Kennzahlen Kreditplattform	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Transaktionsvolumen (Mrd. €) *					
Gesamt	31,9	27,9	16,4	14,4	 14%
davon Baufinanzierung	25,0	21,5	12,9	11,1	 16%
davon Bausparen	5,2	4,5	2,7	2,4	 14%
davon Ratenkredit	1,7	1,8	0,8	0,9	 -7%
Vertragspartner (Anzahl)					
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	674	565			 19%
GENOPACE	331	264			 25%
FINMAS	255	210			 21%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	65,5	53,2	34,7	27,3	 23%
Rohertrag	34,8	29,1	18,5	15,1	 20%
EBIT	14,2	11,4	7,7	6,2	 25%

* Erhebungssystematik in 2019 durch verbesserte unterjährige Abgrenzung angepasst. Die Anpassung wirkt dämpfend auf die ausgewiesenen Transaktionszahlen 2019.

Das gestiegene Transaktionsvolumen von EUROPACE in den Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen und die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool haben bewirkt, dass die gesamten Umsatzerlöse im Segments Kreditplattform im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen sind. Lediglich im White-Label-Ratenkreditgeschäft lagen die Umsätze leicht unter dem guten Vergleichszeitraum. Zusammen betragen die Erlöse im Segment Kreditplattform im ersten Halbjahr 2019 rund 65,5 Mio. €. Die positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahreswert von 53,2 Mio. € entspricht einer deutlichen Steigerung von 23%. Nach Abzug der Vertriebskosten ergibt sich ein Rohertrag des Segments von 34,8 Mio. €, was gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 einen Anstieg um 20% markiert (H1 2018: 29,1 Mio. €). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von EUROPACE und den Ausbau der Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken, wurde das EBIT des Segments um 25% von 11,4 Mio. € in H1 2018 auf 14,2 Mio. € in ersten Halbjahr 2019 gesteigert.

Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de alle Geschäftsmodelle, die sich mit der Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukten direkt an Verbraucher richten (B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an über 200 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über sieben eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum nicht vorrangig durch die Eröffnung neuer Standorte bestimmt. Maßgeblich für das weitere Wachstum ist die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater¹ in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 30.06.2019 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 9% auf 626 gesteigert werden.

Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) auf rund 3,5 Mrd. € (H1 2018: 3,2 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Anstieg um 11%. Bei einer Betrachtung des Q2 2019 ergibt sich ein Vermittlungsvolumen von 1,8 Mrd. € (Q2 2018: 1,6 Mrd. €), was eine Zunahme von 12% bedeutet.

Kennzahlen Privatkunden	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €) *	3,5	3,2	1,8	1,6	 11%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb	626	575			 9%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Umsatz	50,5	44,1	25,2	21,8	 14%
Rohertrag	16,4	15,4	8,0	7,7	 6%
EBIT	4,5	6,9	2,3	3,4	 -34%

* Erhebungssystematik in 2019 durch verbesserte unterjährige Abgrenzung angepasst. Die Anpassung wirkt dämpfend auf die ausgewiesenen Transaktionszahlen 2019.

Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug in den ersten Halbjahr 2019 rund 50,5 Mio. €, was einen Anstieg um 14% gegenüber dem Vorjahreswert (H1 2018: 44,1 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer und Leadgewinnungskosten an Dritte weitergeleitet und als Vertriebskosten berücksichtigt. Der nach Abzug der Vertriebskosten verbleibende Rohertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6% auf 16,4 Mio. € (H1 2018: 15,4 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden reduzierte sich trotz positiver Umsatzentwicklung um 34% von 6,9 Mio. € im ersten Halbjahr 2018 auf 4,5 Mio. €. Ursächlich hierfür waren die Aufwendungen für eine bessere vertragliche Anbindung der großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner, Investitionen in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau von Personalkapazitäten.

¹ Als Dr. Klein Berater gelten Franchise-Nehmer, von Franchise-Nehmern angestellte Mitarbeiter sowie Leiter und Berater in Niederlassungen welche in den vergangenen zwölf Monaten an einem Standort mind. ein Produkt vermittelt haben.

Segment Immobilienplattform (ehemals Institutionelle Kunden)

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

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies im ersten Halbjahr 2019 ein Vermittlungsvolumen von 1,0 Mrd. € auf, was einem leichten Anstieg von 7% entspricht (H1 2018: 0,9 Mrd. €). Das Marktumfeld bleibt dabei aufgrund des relativ impulslosen Zinsumfeldes und der politisch motivierten Diskussion über Mietsteigerungen, welche zu Investitionszurückhaltung innerhalb der Wohn- und Immobilienwirtschaft führte, aktuell schwierig. Bei der Verwaltungsplattform (ERP-Lösung von FIO SYSTEMS für die Wohnungswirtschaft) sowie der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Die Vermarktungslösung von FIO SYSTEMS innerhalb der Sparkassenorganisation konnte dabei im ersten Halbjahr 2019 gegenüber Jahresende 2018 sechs neue Institute als Nutzer gewinnen und weist aktuell 317 nutzende Institute auf. Die Anzahl der Nutzer innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe wurde seit Jahresanfang um fünf auf nunmehr 63 Institute erhöht. Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner welche den Bewertungsservice der Value AG nutzen von ca. 120 zum 30.06.2018 auf rund 220 zum 30.06.2019 erhöht.

Kennzahlen Immobilienplattform	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mio. €)	962	902	634	660	 7%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	20,9	14,5	11,1	7,8	 44%
davon Finanzierungsplattform	7,4	7,7	3,9	3,1	 -4%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	7,5	3,9	3,9	2,6	 91%
davon Bewertungsplattform	6,0	2,9	3,4	2,2	 111%
Rohertrag	19,8	14,1	10,5	7,6	 41%
EBIT	2,4	3,2	1,6	1,0	 -23%

Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform sank infolge des impulslosen Marktumfeldes und etwas niedrigerer Provisionen um 4% auf 7,4 Mio. € (H1 2018: 7,7 Mio. €). Die Umsatzerlöse aus den Verwaltungs- und Vermarktungsplattformen beliefen sich auf 7,5 Mio. € (H1 2018: 3,9 Mio. €) und erhöhte sich damit um 91%. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen im ersten Halbjahr 2019 auf 6,0 Mio. € (H1 2018: 2,9 Mio. €) und haben sich damit mehr als verdoppelt (+111%). Insgesamt beliefen sich die Umsätze des Segments Immobilienplattform somit auf rund 20,9 Mio. € und stiegen um 44% (H1 2018: 14,5 Mio. €).

Der Rohertrag des gesamten Segmentes stieg proportional zum Umsatz um 41% auf 19,8 Mio. € nach 14,1 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das EBIT des Segments ging um 23% auf 2,4 Mio. € (H1 2018: 3,2 Mio. €) zurück. Der EBIT-Rückgang erklärt sich durch einen deutlich schwächeren EBIT-Beitrag der Finanzierungsplattform, Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weitere Investitionen, um Synergien zwischen den Segmenten Immobilienplattform und Kreditplattform zu heben.

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür existiert die vollintegrierte Plattform SMART INSUR zum Vertrieb und für die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellt die Qualitypool GmbH kleineren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Kennzahlen Versicherungsplattform	H1 2019	H2 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	20,5	10,6	7,9	5,0	 94%
Rohertrag	10,8	6,7	4,7	3,5	 61%
EBIT	-0,3	-1,7	-0,8	-0,9	 -84%

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden sowie das anorganische Wachstum durch die in 2018 erfolgte Übernahme von ASC (zwischenzeitlich auf Qualitypool verschmolzen) bewirkten nahezu eine Verdopplung der Umsatzerlöse (+94%) auf 20,5 Mio. € (H1 2018: 10,6 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 61% auf 10,8 Mio. € (H1 2018: 6,7 Mio. €) an. Das EBIT lag mit -0,3 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau von -1,7 Mio. €.

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich im ersten Halbjahr 2019 das EBITDA von 19,0 Mio. € auf 24,7 Mio. € und das EBIT von 14,8 Mio. € auf 15,8 Mio. €. Im zweiten Quartal 2019 wurde ein EBITDA von 12,4 Mio. € (Q2 2018: 9,5 Mio. €) und ein EBIT von 7,8 Mio. € (Q2 2018: 7,3 Mio. €) erwirtschaftet.

Aufgrund des massiven Ausbaus der zukunftsorientierten Geschäftsaktivitäten reduzierte sich die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag für das erste Halbjahr von 22,7 % auf 19,2 %.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Umsatz	157,1	121,7	78,6	61,6	 29 %
Rohertrag	82,2	65,3	42,0	33,8	 26 %
EBITDA	24,7	19,0	12,4	9,5	 30 %
EBIT	15,8	14,8	7,8	7,3	 7 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	19,2 %	22,7 %	18,6 %	21,5 %	 -15 %

Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im zweiten Quartal 2019 kam 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 der vier Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2019 14,7 Mio. € (H1 2018: 9,6 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 2019 7,6 Mio. € (Q2 2018: 5,2 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im ersten Halbjahr 2019 7,8 Mio. € (H1 2018: 4,5 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 2019 4,1 Mio. € (Q2 2018: 2,3 Mio. €) aktiviert und 6,9 Mio. € (H1 2018: 5,1 Mio. €) bzw. 3,5 Mio. € (Q2 2018: 2,9 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten. Der Anstieg der Entwicklungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den neuerworbenen Softwareunternehmen.

Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,6 Mio. € (H1 2018: 0,5 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2018: 0,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2019 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 1.266 auf 1.601 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018	H1 Veränderung
Betriebsaufwendungen	3,7	4,7	1,9	2,4	 -21 %
Sonstige Vertriebsaufwendungen	3,4	2,7	1,7	1,5	 26 %
Verwaltungsaufwendungen	7,6	5,6	4,2	3,1	 36 %
Sonstige Personalaufwendungen	0,9	0,8	0,4	0,4	 13 %
Sonstige Aufwendungen	2,2	1,6	1,2	0,6	 38 %
	17,8	15,4	9,4	8,0	 13 %

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 0,2 Mio. € (H1 2018: 1,4 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,1 Mio. € (H1 2018: 1,4 Mio. €). Der Rückgang der Mietaufwendungen und Fahrzeugkosten resultiert aus der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16) zum 1. Januar 2019. Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 3,8 Mio. € (H1 2018: 2,5 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 1,4 Mio. € (H1 2018: 1,5 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,7 Mio. € (H1 2018: 0,5 Mio. €).

Entwicklung der Abschreibungen

Der Anstieg der Abschreibungen um 4,7 Mio. € auf 8,9 Mio. € (H1 2018: 4,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich mit 2,6 Mio. € erstmalige Abschreibungen auf Leasing-Nutzungsrechte im Zuge der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16) zum 1. Januar 2019.

Entwicklung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,7 Mio. € (H1 2018: 0,4 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2019 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 354,8 Mio. € und liegt damit 16% über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 (305,6 Mio. €).

Bilanzstruktur

Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte

Passiva



■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 254,9 Mio. € (31.12.2018: 221,0 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 140,6 Mio. € (31.12.2018: 140,5 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 40,7 Mio. € (31.12.2018: 36,0 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen um 28,5 Mio. € auf 34,3 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 27,3 Mio. € die erstmalige Aktivierung von Leasing-Nutzungsrechten in Folge der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16) zum 1. Januar 2019.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen die Vorauszahlung des Kaufpreises für die REM CAPITAL AG in Höhe von 23,8 Mio. € sowie abgegrenzte Aufwendungen mit 1,4 Mio. € (31.12.2018: 1,1 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,5 Mio. € (31.12.2018: 0,8 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2019 erhöhte sich um 8,1% bzw. 12,4 Mio. € auf 165,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme von 50,2% auf 46,8%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 37,1 Mio. € auf 110,2 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 39,2 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestanden aus Bankdarlehen in Höhe von 98,9 Mio. € (31.12.2018: 80,6 Mio. €) und aus Leasingverhältnissen in Höhe von 27,4 Mio. € (31.12.2018: 0,2 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen resultiert aus der Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 sowie der Erfassung von neuen Leasingverbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2019. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 5,2 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 23,5 Mio. €.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Beserungsschein mit den Altgesellschaftern der ASC Assekuranz-Service Center GmbH.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Steuerverbindlichkeiten mit 2,6 Mio. € (31.12.2018: 2,2 Mio. €) und Tantiemeverpflichtungen mit 2,4 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €).

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,9 Mio. € auf 18,8 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. Juni 2019 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 13,3 Mio. € (H1 2018: 18,1 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 6,8 Mio. € auf minus 5,5 Mio. € (H1 2018: 1,3 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 39,0 Mio. € (H1 2018: 73,3 Mio. €) betrifft hauptsächlich den Erwerb der REM CAPITAL AG mit 23,8 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 9,7 Mio. € (H1 2018: 6,4 Mio. €) und die erste Earnout-Zahlung in Höhe von 2,6 Mio. € aus dem Erwerb der ASC Assekuranz-Service Center GmbH im Geschäftsjahr 2018.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 15,8 Mio. € (H1 2018: 67,3 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 23,5 Mio. € (H1 2018: 70,4 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 5,2 Mio. € (H1 2018: 3,1 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 2,5 Mio. € (H1 2018: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 21,9 Mio. € zum 30. Juni 2019 um 9,9 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

Investitionen

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

Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2018 um 9% auf 1.632 Mitarbeiter (31.12.2018: 1.500 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2019 betrug 1.601 (H1 2018: 1.266 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2018, nur leicht verändert.

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

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Frühjahrsgutachten 2019 von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes für 2019 von 0,8% und für 2020 von 1,8% aus. Zudem ist aufgrund der zuletzt etwas schwächeren Konjunktorentwicklung und der Signale der EZB mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes bis Ende 2020 zu rechnen.

Die branchenspezifischen Parameter der Finanzierungswirtschaft für Wohnimmobilien und der Versicherungswirtschaft haben sich im ersten Halbjahr 2019 leicht positiv entwickelt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Für 2019 erwartet die Hypoport-Gruppe weiterhin moderate Steigerung des Prämienvolumens in der Versicherungswirtschaft. Hinsichtlich des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen erwartet die Hypoport-Gruppe nach der guten Entwicklung im ersten Halbjahr nunmehr ein leicht positives Wachstum für das Gesamtjahr 2019 (Annahme bisher: Marktentwicklung auf Vorjahresniveau).

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe ergibt sich lediglich eine leicht veränderte Prognose: Das Segment Kreditplattform konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile durch einen quantitativen und qualitativen Ausbau der Vertragspartnerbasis. Neben der zu erwartenden positiven Entwicklung des Gesamtmarktplatzes EUROPACE, wird insbesondere den Teilmarktplätzen für den Sparkassen Sektor (FINMAS) und den Sektor der Genossenschaftsbanken (GENOPACE) eine zentrale Rolle zukommen. Für GENOPACE zeigte sich bereits in den zurückliegenden vier Quartalen ein deutlicher Anstieg der Wachstumsrate. Wir erwarten, dass sich diese Wachstumsrate auch kurzfristig weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen wird. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler unter Einbeziehung von EUROPACE vertriebenen Transaktionsvolumens wird nach dem guten ersten Halbjahr für 2019 ebenfalls positiv erwartet. Darüber hinaus sollten durch die Hebung von Synergiepotenzialen mit dem Segment Immobilienplattform neue Produkte und zusätzliche Services die Integrationstiefe und Bindung der Kunden erhöhen. Für das Segment Kreditplattform werden somit in 2019 weiterhin deutliche Umsatz- und Ergebnissteigerungen (EBIT) erwartet.

Das Segment Privatkunden fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die steigende Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2019 anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegen hierbei auf der Hand

und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfrage der Verbraucher gerecht werden zu können. Für das Segment Privatkunden wird in 2019 weiterhin eine Umsatzsteigerung erwartet. Aufgrund der Anbindung zusätzlicher Produktpartner, Investition in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau von Personalkapazitäten in der Organisation wird nunmehr von einem leicht rückläufigen Ergebnis (EBIT) für das Gesamtjahr 2019 ausgegangen.

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung Finanzierung, Verwaltung, Vermarktung und Bewertung von Immobilien. Der Bereich Finanzierungsplattform (DR. KLEIN Firmenkunden AG) ist aufgrund der traditionell hohen Umsatzvolatilität der am schwersten zu prognostizierende Teilbereich der gesamten Hypoport-Gruppe. Grund sind die klassischerweise sehr großvolumigen Finanzierungen der Wohnungsunternehmen, welche schwer steuerbar sind und eine hohe Abhängigkeit zur Zinsvolatilität haben. Die von Hypoport erwartete Entwicklung für die anderen drei Plattformen (Vermarktungsplattform, Verwaltungsplattform und Bewertungsplattform) ist positiv. Durch die hohen Synergien zwischen dem Segment Immobilienplattform und dem Segment Kreditplattform besteht ein hohes Potenzial für eine langfristige positive Umsatz- und Ergebnisentwicklung (EBIT), welche sich in den nächsten Quartalen weiter verdeutlichen dürfte.

Das Segment Versicherungsplattform strebt einen Marktstandard in der Versicherungswirtschaft, vergleichbar mit der Rolle von EUROPACE in der Kreditwirtschaft an. Für 2019 wird weiterhin mit einer deutlichen Umsatzsteigerungen und einer spürbaren Verbesserung des Ergebnisses (EBIT) gegenüber dem Vorjahr gerechnet.

Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir – unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft, also den operativen Märkten der Hypoport-Gruppe, kommt - für das Geschäftsjahr 2019 bei einem prozentual zweistelligen Wachstum weiterhin mit einem Konzernumsatz zwischen 310 und 340 Mio. € und einem EBIT zwischen 32 und 40 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

Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie startete mit einem Kurs von 149,00 € (Schlusskurs XETRA am 2.1.2019) in das neue Börsenjahr 2019. Dieser Wert markierte gleichzeitig den Jahrestiefstkurs 2019. In den folgenden Wochen stieg der Aktienkurs als Gegenreaktion gegenüber dem schwachen Börsenumfeld zum Ende 2018 auf ein Niveau von rund 180 € um sich bis Ende Mai in einem Korridor zwischen ca. 170 – 190 € zu bewegen. Ab Anfang Mai stieg der Kurs stark an und lag zum Stichtag 30.06.2019 bei 240,50 €.

Innerhalb der ersten sechs Monate 2019 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra somit um über 62% an. Der Anstieg lag somit deutlich über dem guten Kapitalmarktumfeld (DAX +17%, SDAX +20%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 1,7 Mio. €.

Im SDAX belegt die Hypoport-Aktie damit zum Stichtag 30.06.2019 in der Kategorie Handelsvolumen des Streubesitzes einen Rang im Mittelfeld des Index. In der Kategorie Marktkapitalisierung belegt die Hypoport-Aktie aufgrund des Kursanstieges der letzten Monate mittlerweile einen Rang im ersten Drittel.

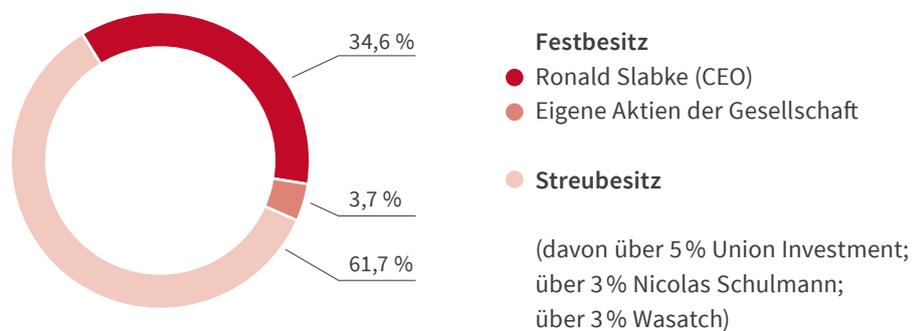
Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. Juni 2019



Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich in den ersten sechs Monaten 2019 keine mitteilungsrelevanten Veränderungen ergeben. Die leichte Reduzierung der eigenen Aktien der Gesellschaft gegenüber dem Stichtag 31.03.2019 ergab sich durch Ausschüttung von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Aktionärsstruktur zum 30.06.2019



Research

Die Hypoport-Aktie wurde im zweiten Quartal 2019 von sechs professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, KBW – A Stifel Company, Pareto Securities und Warburg Research. Zum 30.06.2019 lauteten die Handlungsempfehlungen von drei dieser Analysten „Kaufen“ und von drei Analysten „Halten“, wobei je nach Analysteneinschätzung ein Kursziel von 200,00 € bis 255,00 € berechnet wurde.

Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wurde zum Stichtag 30.06.2019 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.

Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

	H1 2019 in TEUR	H1 2018 in TEUR	Q2 2019 in TEUR	Q2 2018 in TEUR
Umsatzerlöse	157.068	121.745	78.613	61.640
Unterprovisionen und Leadkosten	-74.913	-56.463	-36.648	-27.884
Rohertrag	82.155	65.282	41.965	33.756
Aktivierete Eigenleistungen	7.837	4.856	4.146	2.599
Sonstige betriebliche Erträge	1.627	1.520	807	664
Personalaufwand	-48.615	-37.303	-24.980	-19.524
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.816	-15.363	-9.424	-8.000
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-463	13	-160	3
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	24.725	19.005	12.354	9.498
Abschreibungen	-8.912	-4.218	-4.563	-2.248
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15.813	14.787	7.791	7.250
Finanzerträge	127	14	53	1
Finanzaufwendungen	-937	-468	-475	-272
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.003	14.333	7.369	6.979
Ertragsteuern und latente Steuern	-2.990	-2.967	-1.521	-1.490
Konzernergebnis	12.013	11.366	5.848	5.489
davon auf andere Gesellschafter entfallend	20	23	12	10
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.993	11.343	5.836	5.479
Ergebnis je Aktie in EUR	1,92	1,88	0,93	0,90

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2019

	H1 2019 in TEUR	H1 2018 in TEUR	Q2 2019 in TEUR	Q2 2018 in TEUR
Konzernergebnis	12.013	11.366	5.848	5.489
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	12.013	11.366	5.848	5.489
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	20	23	12	10
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.993	11.343	5.836	5.479

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

Konzernbilanz zum 30. Juni 2019

Aktiva	30.06.2019 in TEUR	31.12.2018 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	195.827	190.636
Sachanlagen	38.869	10.332
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	6.126	6.500
Finanzielle Vermögenswerte	174	290
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.093	7.562
Sonstige Vermögenswerte	1.002	1.065
Latente Steueransprüche	5.836	4.588
	254.927	220.973
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	880	780
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.931	47.974
Sonstige Vermögenswerte	27.679	3.521
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	499	609
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.865	31.761
	99.854	84.645
	354.781	305.618
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	-241	-246
Rücklagen	159.305	146.923
	165.557	153.170
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	344	314
	165.901	153.484
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	110.193	70.956
Rückstellungen	34	34
Sonstige Verbindlichkeiten	4.766	7.400
Latente Steuerschulden	12.230	11.770
	127.223	90.160
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	306	250
Finanzverbindlichkeiten	16.263	9.780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.653	32.543
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.446	3.778
Sonstige Verbindlichkeiten	16.989	15.623
	61.657	61.974
	354.781	305.618

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2019

2018 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2018	5.946	2.905	73.749	82.600	306	82.906
Kapitalerhöhung	298	0	0	298	0	298
Abgabe eigener Aktien	2	47.347	18	47.367	0	47.367
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	11.343	11.343	23	11.366
Stand 30.06.2018	6.246	50.252	85.110	141.608	337	141.945
2019 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2019	6.247	50.678	96.245	153.170	314	153.484
Abgabe eigener Aktien	4	351	39	394	0	394
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	11.993	11.993	20	12.013
Stand 30.06.2019	6.251	51.029	108.277	165.557	344	165.901

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019

	H1 2019 in TEUR	H1 2018 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	15.813	14.787
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 1.279	986
Zinseinnahmen	62	14
Zinsausgaben	- 831	- 468
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 3.415	- 2.140
Laufende Ertragsteuern	- 275	- 702
Veränderung der latenten Steuern	- 700	127
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	479	- 13
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.912	4.218
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	- 5	18
Cashflow	18.761	16.827
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	56	48
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 552	9.136
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 4.987	- 7.891
Veränderung des Working Capitals	- 5.483	1.293
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.278	18.120
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 12.673	- 7.946
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 26.287	- 63.348
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	84	12
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 114	- 2.012
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 38.990	- 73.294
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 2.526	0
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	23.500	70.439
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 5.158	- 3.142
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15.816	67.297
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 9.896	12.123
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	31.761	14.333
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.865	26.456

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden						
H1 2019	65.108	50.397	20.873	20.310	380	157.068
H1 2018	52.716	44.006	14.501	10.318	204	121.745
Q2 2019	34.417	25.158	11.141	7.704	193	78.613
Q2 2018	27.044	21.728	7.839	4.900	129	61.640
Segmenterlöse mit anderen Segmenten						
H1 2019	394	85	0	217	- 696	0
H1 2018	494	100	0	247	- 841	0
Q2 2019	240	41	0	217	- 498	0
Q2 2018	237	44	0	108	- 389	0
Segmenterlöse, gesamt						
H1 2019	65.502	50.482	20.873	20.527	- 316	157.068
H1 2018	53.210	44.106	14.501	10.565	- 637	121.745
Q2 2019	34.657	25.199	11.141	7.921	- 305	78.613
Q2 2018	27.281	21.772	7.839	5.008	- 260	61.640
Rohhertrag						
H1 2019	34.797	16.379	19.815	10.812	352	82.155
H1 2018	29.055	15.445	14.051	6.731	0	65.282
Q2 2019	18.486	8.024	10.546	4.744	165	41.965
Q2 2018	15.076	7.692	7.568	3.495	- 75	33.756
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)						
H1 2019	16.570	5.015	4.382	1.052	- 2.294	24.725
H1 2018	13.071	7.125	3.846	- 962	- 4.075	19.005
Q2 2019	8.942	2.508	2.553	- 171	- 1.478	12.354
Q2 2018	7.047	3.520	1.550	- 509	- 2.110	9.498
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						
H1 2019	14.223	4.523	2.445	- 268	- 5.110	15.813
H1 2018	11.385	6.866	3.163	- 1.689	- 4.938	14.787
Q2 2019	7.743	2.287	1.575	- 831	- 2.983	7.791
Q2 2018	6.219	3.407	1.016	- 873	- 2.519	7.250
Segmentvermögen						
30.06.2019	101.073	29.269	133.948	79.253	11.238	354.781
31.12.2018	69.930	22.852	129.926	73.932	8.978	305.618

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Informationen zum Unternehmen

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- sowie Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Hierfür sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform (bis 30.06.2018: Institutionelle Kunden) und Versicherungsplattform gruppiert.

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 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 immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Finanzierung, Verwaltung, Vermarktung und Bewertung von Immobilien. Schon seit 1954 ist die Marke DR. KLEIN Firmenkunden AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft. DR. KLEIN Firmenkunden unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung in den kaufmännischen Feldern Finanzierung, Versicherung, Portfoliosteuerung und Digitalisierung. Die 2018 erworbene FIO SYSTEMS GmbH bietet Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft mit folgendem Schwerpunkt: ERP, Vermietungsmanagement, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadensmanagement. Außerdem bietet FIO SYSTEMS bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs. Die ebenfalls 2018 erworbene Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolien.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG eine voll integrierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

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

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 der Hypoport AG 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 2018 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 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:

- Änderungen an IAS 28: „Langfristige Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen“
- Änderungen an IFRS 9: „Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Entschädigung“
- IFRS 16: „Leasingverhältnisse“
- IFRIC 23: „Steuerrisikooptionen aus Ertragsteuern“
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2015–2017)“

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich für Hypoport Änderungen aus der erstmaligen Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ergeben.

Zum 1. Januar 2019 haben wir den neuen Standard zur Leasingbilanzierung, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, erstmalig und nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz angewendet, ohne die Vergleichsperiode anzupassen. Effekte im Eigenkapital ergaben sich nicht.

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

Die Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 hatte auf Basis der zum Erstanwendungszeitpunkt existierenden Leasingverhältnisse folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Erstmals wurden Leasing-Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten jeweils in Höhe von 24,3 Mio. € angesetzt. Der Ausweis der Leasing-Nutzungsrechte bzw. Leasingverbindlichkeiten erfolgt innerhalb des Bilanzpostens Sachanlagen bzw. Finanzverbindlichkeiten.

Aufgrund der Erfassung von Abschreibungen auf Nutzungsrechte und Effekten aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten, anstatt der bislang im sonstigen betrieblichen Aufwand erfassten Leasingaufwendungen, erhöhte sich das EBITDA des ersten Halbjahres 2019 um

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Zwischenbericht der Hypoport AG, 1. Halbjahr 2019

2,7 Mio. €. Daraus folgte eine Verbesserung des Cashflows und eine Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um jeweils 2,5 Mio. €. Wesentliche Effekte auf das EBIT und Konzernergebnis ergaben sich nicht.

Im Rahmen der Erstanwendung wurden Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr als kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt. Nachträgliche Erkenntnisse in Bezug auf Verlängerungs- und Kündigungsoptionen wurden bei der Bestimmung der Laufzeiten berücksichtigt.

Darüber hinaus haben sich im Berichtszeitraum für Hypoport aus der erstmaligen Anwendung der oben aufgeführten Standards und Interpretationen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder auf das Ergebnis je Aktie ergeben.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2019 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
ASC Assekuranz-Service Center GmbH, Bayreuth	100,00
ASC Objekt GmbH, Bayreuth	100,00
asseQ GmbH, Lübeck	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	100,00
1blick GmbH, Heidelberg	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponça, Mallorca (Spanien)	100,00
DR. KLEIN Firmenkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport InsurTech GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
ICS Integra Computing Services GmbH, Berlin	100,00
Kartenhaus GmbH, Bonn	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Smart InsurTech AG, Regensburg	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin (ehemals Hyperservice GmbH, Berlin)	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH i. L., Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gemeinschaftsunternehmen	
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00

Assoziierte Unternehmen

BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin	35,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i. L., Bochum	33,33

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

Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im März 2019 erfolgte die erste Earnout-Zahlung in Höhe von 2,6 Mio. € aus dem Erwerb der ASC Assekuranz-Service Center GmbH im Geschäftsjahr 2018.

Zum 1. Januar 2019 wurde die Value AG auf die HypService GmbH verschmolzen und anschließend in Value AG umbenannt.

Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen sowie Earnout-Zahlungen für Unternehmenserwerbe aus Vorjahren hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Ertragsteuern und latente Steuern	2.990	2.967	1.521	1.490
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.690	2.837	1.808	1.636
davon latente Steuern	- 700	130	- 287	- 146
hiervon aus Verlustvorträgen	380	892	133	215
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	- 1.080	- 762	- 420	- 361

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 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 AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im ersten Halbjahr 2019 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

Ergebnis je Aktie	H1 2019	H1 2018	Q2 2019	Q2 2018
Konzernergebnis in TEUR	12.013	11.366	5.848	5.489
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.993	11.343	5.836	5.479
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.250	6.023	6.251	6.076
Ergebnis je Aktie in EUR	1,92	1,88	0,93	0,90

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2018: 6.247.970) um 4.185 Aktien auf 6.252.155 zum 30. Juni 2019 erhöht.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 140,6 Mio. € (31.12.2018: 140,5 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 40,7 Mio. € (31.12.2018: 36,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 27,3 Mio. € Leasing-Nutzungsrechte (31.12.2018: 0,0 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 6,2 Mio. € (31.12.2018: 5,8 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%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und Expertise Management & Holding GmbH (Hypoport-Anteil 50%, verkauft zum 30. Juni 2019) sowie den vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 35%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf minus 463 T€ (H1 2018: 13 T€).

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. Juni 2019 6.493.376,00 € (31.12.2018: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2018: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

Genehmigtes Kapital

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

Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. Juni 2019 241.221 eigene Aktien (entspricht 241.221,00 € bzw. 3,7% Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2019 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2019	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2019	245.406	3,779	9.831.426,02		
Abgabe Januar 2019	1.613	0,026	16.831,48	247.840,54	231.009,06
Abgabe März 2019	153	0,002	1.547,44	25.455,20	23.907,76
Abgabe April 2019	2.336	0,038	23.784,37	418.622,60	394.838,23
Abgabe Mai 2019	80	0,001	799,99	15.466,40	14.666,41
Abgabe Juni 2019	3	0,000	30,00	573,80	543,80
Stand 30.06.2019	241.221	3,715	9.788.432,73		

Die Abgabe eigener Aktien erfolgte im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 – 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe

von neuen Aktien (46,9 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.184 T€, davon im Geschäftsjahr 2019: 351 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.

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 20 T€ für das erste Halbjahr 2019 (H1 2018: 23 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 344 T€ (31.12.2018: 314 T€), von denen 238 T€ (31.12.2018: 214 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2018: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975 %) und minus 4 T€ (31.12.2018: 0 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

Aktienorientierte Vergütung

Im zweiten Quartal 2019 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Änderungen Aufsichtsrat

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

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

Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. Juni 2019 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.06.2019	Aktien in Stück 31.12.2018
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	61.690	61.690
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	-

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 2019 bzw. zweiten Quartal 2019 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 380 T€ (H1 2018: 132 T€) bzw. 194 T€ (Q2 2018: 74 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2019 1.581 T€ (31. Dezember 2018: 1.316 T€) und die Verbindlichkeiten 187 T€ (31. Dezember 2018: 551 T€).

Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2018. 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 Bereich der Immobilienfinanzierung war das erste Halbjahr 2019 von einer guten Bautätigkeit gekennzeichnet. 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

Mit Wirkung zum 1. Juli 2019 wurden sämtliche Anteile an der REM CAPITAL AG, Stuttgart, erworben. Mit dem Erwerb der REM CAPITAL AG baut die Hypoport-Gruppe ihre Wettbewerbsposition im Bereich der gehobenen Mittelstandsfinanzierung deutlich aus.

Mit dem Firmenkauf erweitert sich der Konsolidierungskreis. Hieraus ergeben sich leichte Änderungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Umsatzerlöse werden sich erhöhen und das EBIT wird voraussichtlich positiv beeinflusst. Ebenso wird sich die Mitarbeiterzahl erhöhen.

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

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, 5. August 2019
Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

Hypoport AG
Klosterstraße 71 · 10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30 420 86 – 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 – 1999
E-Mail: ir@hypoport.de · www.hypoport.de

