

**Zwischenbericht
Hypoport SE
1. Halbjahr 2022**

Berlin, 8. August 2022

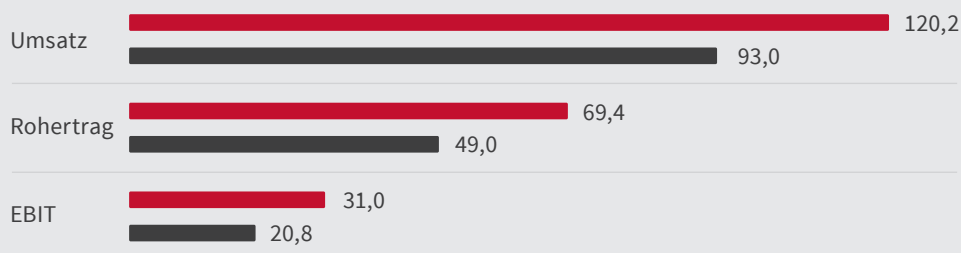
The background features a light blue gradient with various geometric shapes, including circles, squares, and rectangles, in shades of teal, blue, and red. Some shapes are solid, while others are semi-transparent or have a drop shadow effect, creating a modern, abstract design.

Finanzkennzahlen im Überblick

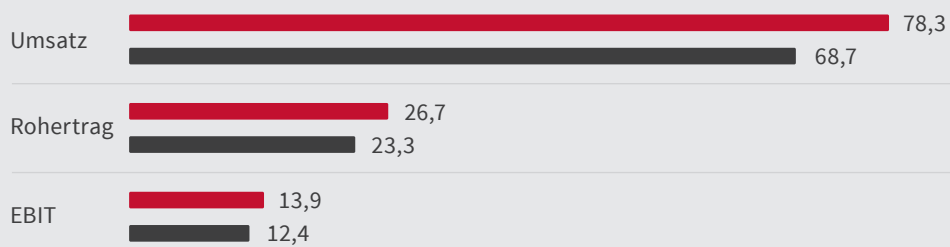
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	Veränderung
Umsatz	262.499	213.044	126.136	105.162	■ 23 %
davon Kreditplattform	120.234	92.996	60.420	47.352	■ 29 %
davon Privatkunden	78.337	68.677	35.573	33.607	■ 14 %
davon Immobilienplattform	35.375	28.575	16.968	13.882	■ 24 %
davon Versicherungsplattform	29.424	23.651	13.617	10.785	■ 24 %
davon Holding und Überleitung	-871	-855	-442	-464	-2 %
Rohertrag	144.928	112.493	72.395	56.901	■ 29 %
davon Kreditplattform	69.374	49.011	36.271	25.268	■ 42 %
davon Privatkunden	26.703	23.320	12.381	11.485	■ 15 %
davon Immobilienplattform	33.461	27.193	16.007	13.040	■ 23 %
davon Versicherungsplattform	14.826	12.290	7.443	6.710	■ 21 %
davon Holding und Überleitung	564	679	293	398	□ -17 %
EBITDA	46.036	36.173	21.343	17.003	■ 27 %
EBIT	30.183	21.838	13.308	9.768	■ 38 %
davon Kreditplattform	30.978	20.807	16.428	10.934	■ 49 %
davon Privatkunden	13.855	12.354	5.804	6.191	■ 12 %
davon Immobilienplattform	-853	-1.434	-1.551	-1.586	■ 41 %
davon Versicherungsplattform	-1.690	-1.018	-1.147	-595	□ -66 %
davon Holding und Überleitung	-12.107	-8.871	-6.226	-5.176	□ -36 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	20,8	19,4	18,4	17,2	7 %
Konzernergebnis nach Steuern	22.535	16.717	9.696	7.365	■ 35 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	22.802	16.578	10.272	7.391	■ 38 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,62	2,63	1,63	1,12	■ 38 %
Vermögenslage (in TEUR)	30.06.2022	31.12.2021			Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	136.524	136.168			0 %
Langfristiges Vermögen	468.476	459.601			2 %
Eigenkapital	276.785	253.432			9 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	275.402	251.782			9 %
Eigenkapitalquote in %	45,7	42,5			8 %
Bilanzsumme	605.000	595.769			2 %

Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €) ■ H1 2022 ■ H1 2021

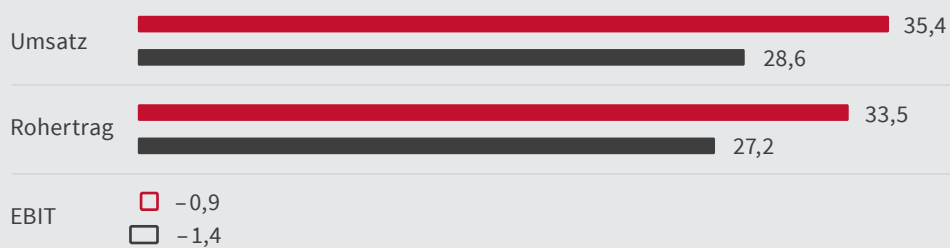
Segment Kreditplattform



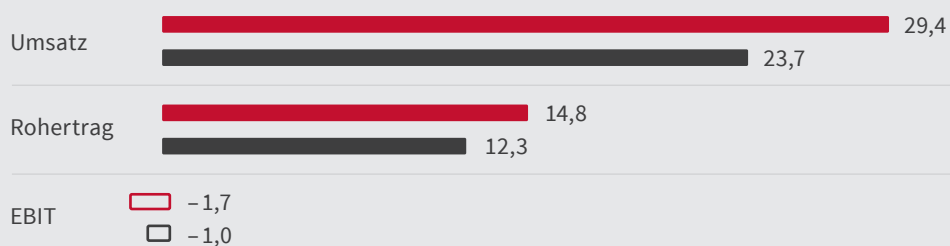
Segment Privatkunden



Segment Immobilienplattform



Segment Versicherungsplattform



Inhalt



*Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:
> Sprung zum jeweiligen Kapitel*



*Klick auf die Kopfzeile:
< Sprung zurück zum Inhaltsverzeichnis*

Vorwort des Vorstands	6
Lagebericht	8
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	12
Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	16
Investitionen	19
Mitarbeiter	20
Prognosebericht	20
Aktie und Investor Relations	22
Konzernzwischenabschluss	24
Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	29

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre,

unser wichtigstes Marktumfeld, das der privaten Immobilienfinanzierung, war im ersten Halbjahr 2022 durch einer Reihe von veränderten negativen Rahmenbedingungen geprägt. Vorrangig hierbei sind die Zinssteigerungen, eine drohende Rezession in Deutschland, gestörte Lieferketten und Mitarbeitermangel in der Bauindustrie sowie schlecht koordiniertes Förderungsmanagement der Bundesregierung zu nennen. Dennoch stiegen die Immobilienpreise und das Neugeschäft der private Immobilienfinanzierung in Deutschland jeweils prozentual zweistellig im Vorjahresvergleich. Wie passt das zusammen?

In der Vergangenheit hatte jeder der genannten Einzelfaktoren keine deutliche negative Auswirkung auf unser Marktumfeld. Die Entscheidung der Verbraucher zum Kauf einer Immobilie wird in Deutschland nicht durch das aktuelle Zinsniveau, sondern durch Lebensumstände wie Partnerschaft, Nachwuchs oder Trennung gefällt. Durch das Zinsniveau erfolgt dann meist lediglich eine Anpassung an Lage, Größe sowie Ausstattung der Immobilie und Ausgestaltung der Finanzierung (Tilgung, Zinsbindung). Rezessionen und Konjunkturabschwünge hatten in der letzten Dekade aufgrund des Arbeitskräftemangels in Deutschland keine oder lediglich eine geringe Auswirkung auf unsere gutausgebildete Endkonsumentengruppe. Ressourcenmangel der Bauindustrie und Probleme beim staatlichen Förderungsmanagement waren in der Vergangenheit meist von verhältnismäßig kurzer Dauer und wurden durch Marktmechanismen/Preisanpassungen gelöst.

Dieses außergewöhnliche Marktumfeld, verbunden mit teils ähnlichen Entwicklungen in unseren anderen Märkten im Zusammenspiel mit der starken Wettbewerbsstellung unserer B2B-Plattformen, verschaffte uns auch im ersten Halbjahr 2022 eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

- + 23 % Umsatzerlöse auf 262 Mio. € (6M 2021: 213 Mio. €),
- + 29 % Rohertrag auf 145 Mio. € (6M 2021: 112 Mio. €),
- + 27 % EBITDA auf 46 Mio. € (6M 2021: 36 Mio. €),
- + 38 % EBIT auf 30 Mio. € (6M 2021: 22 Mio. €),
- + 38 % Ergebnis pro Aktie auf 3,62 € (6M 2021: 2,63 €)

Diese gute Entwicklung resultiert aus weiteren Marktanteilsgewinnen nahezu aller Hypoport Plattformen. Insbesondere unsere Angebote für die Marktteilnehmer im Umfeld der privaten Immobilienfinanzierung haben sich erneut als Wachstumstreiber gezeigt. Auch das bereits im zweiten Halbjahr 2021 starke Corporate Finance Geschäft für den deutschen Mittelstand sowie das Geschäft mit der institutionellen Wohnungswirtschaft leisteten einen relevanten Beitrag zum Konzernergebnis.

Die bereits in der Vergangenheit getätigten sehr hohen Investitionen in die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen, die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen untereinander sowie der Ausbau der Kapazitäten für Key Account Manager wurden im ersten Halbjahr 2022 fortgesetzt. Da die hervorragende operative Entwicklung diese

Zukunftsinvestitionen überlagerte, stieg die Profitabilität der Hypoport-Gruppe von 19% auf 21% (EBIT zu Rohertrag) weiter an.

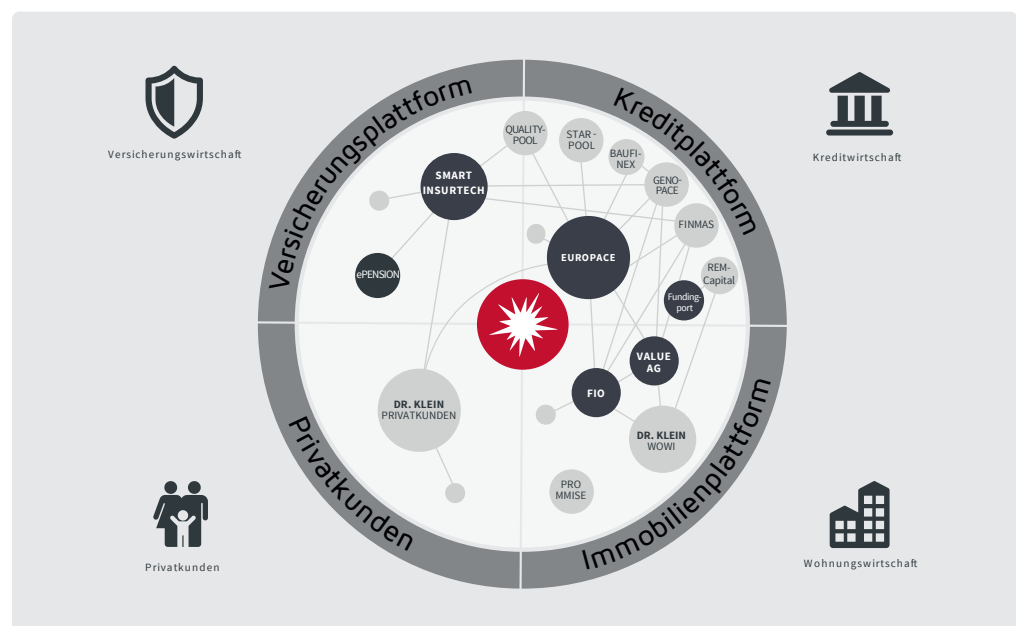
Wie eingangs erläutert, hatten die einzelnen veränderten Parameter in der Vergangenheit wenig negativen Einfluss auf den Markt der privaten Immobilienfinanzierung. Zwischenzeitlich wieder leicht fallende Zinsen, die Hoffnung auf zukünftig sinkende Immobilienpreise und die zunehmende Unsicherheit bzgl. der Energiesicherheit können Ersterwerber und Bauherren jedoch erheblich verunsichern und die Vertriebszeiten für Immobilienfinanzierungen deutlich ansteigen lassen. Die Unentschlossenheit der Bundesregierung, zu diesen vielfältigen Herausforderungen passende Förderprogramme für private Haushalte und den Mittelstand zur Verfügung zu stellen, ist ebenfalls kontraproduktiv. Aus diesen Gründen haben wir uns entschlossen, trotz eines sehr guten Halbjahresergebnisses, unserer Jahresprognose von 500–540 Mio. Euro Umsatz und 51–58 Mio. Euro EBIT zum derzeitigen Stand nicht anzupassen.

Wir nutzen dieses besondere Marktumfeld für die Fortsetzung unserer langfristig ausgerichteten Wachstumsstrategie. Denn besonders in diesem dynamischen Marktumfeld braucht es eine beschleunigte Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft.

Alles Gute,



Ronald Slabke



Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunktorentwicklung. Lediglich das Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) in den vergangenen Jahren einen gewissen Einfluss auf die Ausgestaltung der Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher, der Wohnungswirtschaft und des Mittelstandes gehabt.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im ersten Quartal 2022 um 7% stark an und verharrte im zweiten Quartal 2022 zwischen 7 und 8%, was die Europäische Zentralbank zur Ankündigung ihrer ersten Leitzinserhöhung seit über zehn Jahren veranlasste. Diese Entwicklung führte im ersten Halbjahr zu einer Beschleunigung des bereits 2021 eingesetzten Zinsanstieges. So stieg der Durchschnittszinssatz der Baufinanzierung von rund 1% am Jahresanfang auf bis zu 3% Anfang Juni 2022.

Branchenverlauf

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“).

Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Referenzmarkt dar, weil diese Kennzahl maßgeblich für die Entwicklung der adressierten Geschäftsprozesse ist.

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.

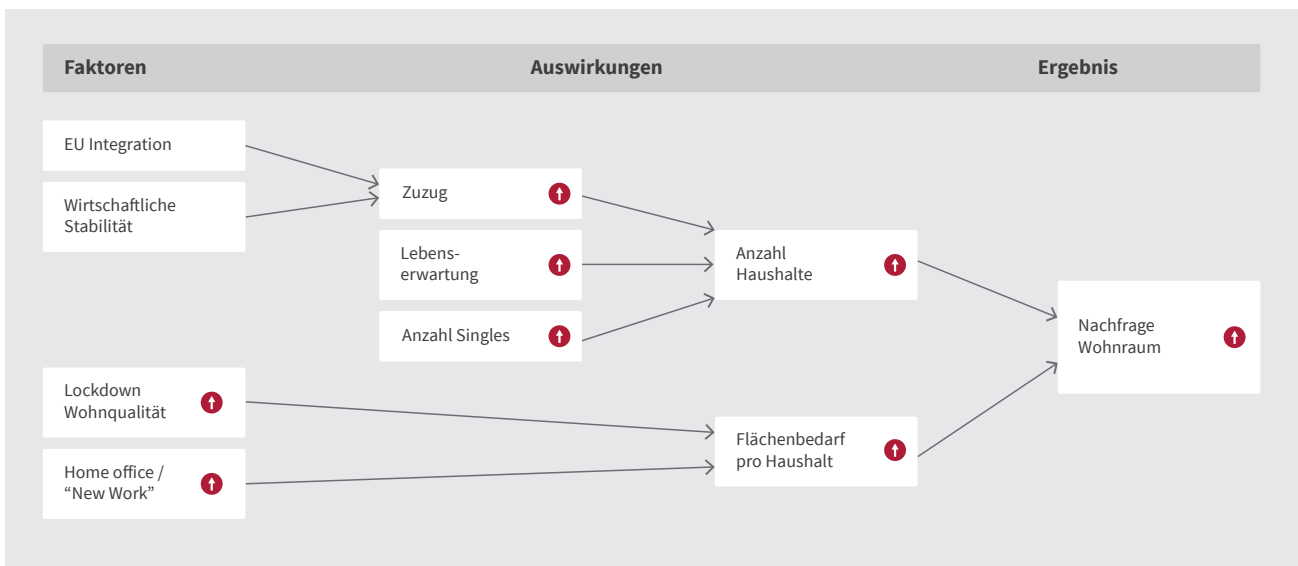
Wohnungsmarkt in Deutschland

Dem Branchenumfeld Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (Segment Kreditplattform und Segment Privatkunden) sowie dem Branchenumfeld Wohnungstransaktionsvolumen (Segment Immobilienplattform) liegt der deutsche Wohnimmobilienmarkt zugrunde. Dieser entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei im Wesentlichen von fünf Langfristfaktoren beeinflusst, welche sich unabhängig von kurzfristigen Ereignissen und Trends entwickeln:

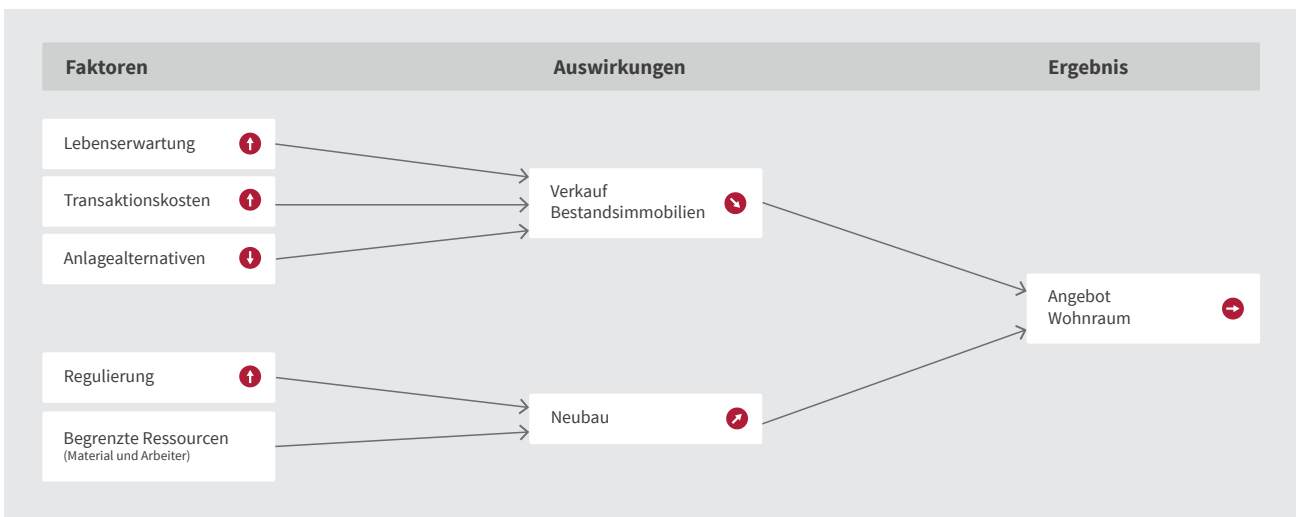
1. die Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. eine höhere Lebenserwartung,
3. steigende Anzahl von Single-Haushalten,
4. dem höheren Flächenbedarf aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit sowie
5. der Wunsch nach Unabhängigkeit vom immer schwächeren Mietmarkt.

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2021, Textabschnitt „Branchenverlauf“.

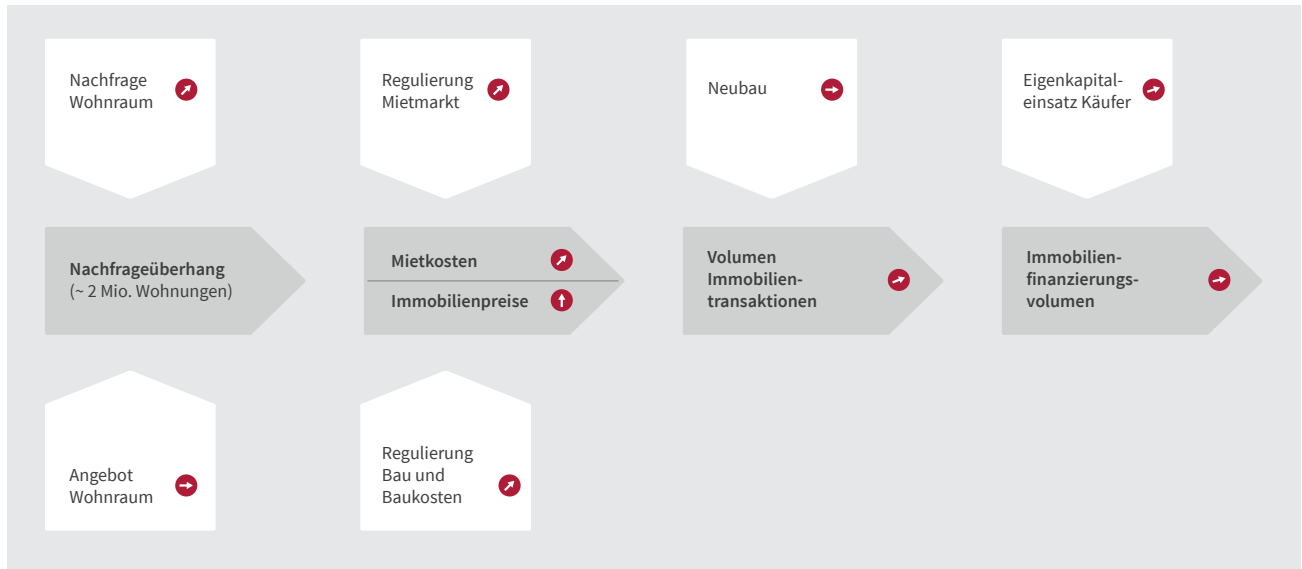
Faktoren für die **Nachfrageentwicklung** im deutschen Immobilienmarkt:



Faktoren für die **Angebotsentwicklung** im deutschen Immobilienmarkt:



Faktoren für das Volumen Immobilienfinanzierung in Deutschland:



Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld für Segment Immobilienplattform)

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS¹ schätzt die Hypoport-Gruppe das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2021 auf rund 235 Mrd. €. Für das laufende Jahr 2022 liegen keine unterjährigen Daten vor, jedoch nimmt Hypoport die Entwicklung des Gesamtmarktes als eine Trendfortsetzung der letzten Quartale wahr: Einer rückläufigen Anzahl an vermarkteten Wohnimmobilien steht ein Anstieg der Immobilienpreise gegenüber. Ob es bei den gegenläufigen Faktoren zu einem Anstieg oder Absinken des Gesamtmarktvolumens in 2022 kommt, wird erst in einer Rückbetrachtung deutlich werden.

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2021, Textabschnitt „Branchenverlauf“.

¹ „IMA® info 2021 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien (Marktumfeld für Segmente Kreditplattform und Privatkunden)

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 Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Für die Entwicklung des ersten Faktors verweisen wir auf die vorherigen Textabschnitte „Wohnungsmarkt in Deutschland“ sowie „Wohnungstransaktionsvolumen“, sowie auf den Geschäftsbericht 2021, Textabschnitt „Branchenverlauf“.

Beim zweiten Faktor kommt es seit Jahren zu einer systematischen Ausweitung der europäischen und nationalen Regulierung den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland, oft mit dem Ziel des Verbraucherschutzes. Insbesondere Banken und Versicherungen werden veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden. Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktdynamik. Im Jahr 2022 gab es keine wesentlichen zusätzlichen regulatorischen Eingriffe.

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung spielt für Entscheidungen zum erstmaligen Immobilienerwerb und Immobilienbau der Verbraucher eher eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die besser passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen. Für die Wahl des Zeitpunkts der Anschlussfinanzierung ist die aktuelle Zinsentwicklung jedoch von gewisser Bedeutung. Daher stieg das Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen für Umschuldungen bestehender Darlehen aufgrund kürzerer Entscheidungszeiten der Verbraucher im ersten Halbjahr deutlich an. Während gleichzeitig die Kombination Zinsanstieg, hohe Baukosten und Unklarheit in der Fördersystematik der Bundesregierung die Abschlussneigung von privaten Neubaufinanzierungen senkte.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank² im ersten Halbjahr 2022 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 10% auf 160 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 145 Mrd. €.

² Bundesbank unter https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD231&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0

Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)

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

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2021, Textabschnitt „Branchenverlauf“.

Geschäftsverlauf

Gemeinsames Ziel aller Hypoport Unternehmen ist die Digitalisierung der Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland. Hierfür werden die dezentral-organisierten und im hohen Maß autonom 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 ein gutes erstes Halbjahr 2022 und steigerte sein Transaktionsvolumen um³ 15% auf 60 Mrd. € deutlich. FINMAS und GENOPACE die beiden Teilmarktplätze für Institute des Sparkassen-Sektors bzw. des genossenschaftlichen Bankensektors erhöhten ihre Volumen um 23% auf 6,5 Mrd. € bzw. um 28% auf 8,1 Mrd. € überproportional gegenüber dem Gesamtmarktplatz.

Das deutlich gestiegene Transaktionsvolumen von Europace und die ebenfalls erhöhten Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Starpool und Qualitypool bewirkten einen spürbaren Anstieg der Umsätze aus den Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung. Die Umsätze aus dem white-label-Geschäft mit Ratenkrediten stiegen aufgrund des hohen Vermittlungsvolumens leicht trotz einer breiteren Kundenbasis mit niedrigeren Einzelprovisionen. Zusätzlich erhöhten sich die Umsätze der Corporate Finance-Beratung REM Capital gegenüber H1 2021 deutlich. Grund ist die Überarbeitung der KfW Förderung, welche ab Q3 2021 zu einer deutlichen Ausweitung der Geschäftsaktivitäten geführt hat.






³ Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen und Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

Diese gute Entwicklung der einzelnen Geschäftsmodelle führten im Segment Kreditplattform zu einem Umsatzanstieg um 29% auf 120 Mio. Euro (6M 2021: 93 Mio. Euro). Nach Abzug der Vertriebskosten ergab sich ein um 42% gesteigener Rohertrag von 69 Mio. € (6M 2021: 49 Mio. €). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von Europace und den Aufbau der Corporate Finance Plattform fundingport sowie den Ausbau von Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken und Ratenkredit wurde das EBITDA des Segments um 45% auf 36 Mio. € ausgebaut (6M 2021: 21 Mio. €). Das EBIT betrug 31 Mio. € (6M 2021: 21 Mio. €); ein Plus von 49%.

Kennzahlen Kreditplattform	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Transaktionsvolumen (Mrd. €)					
Gesamt	60,23	52,16	26,41	25,21	 15%
davon Baufinanzierung	49,35	43,38	21,25	20,98	 14%
davon Bausparen	7,99	6,80	3,65	3,23	 18%
davon Ratenkredit	2,89	1,98	1,51	1,00	 46%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	120,2	93,0	60,4	47,4	 29%
Rohertrag	69,4	49,0	36,3	25,3	 42%
EBIT	31,0	20,8	16,4	10,9	 49%

Segment Privatkunden

Im Segment Privatkunden gewann der internetbasierte und ungebundene Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG durch die Nutzung von Europace weitere Marktanteile im ersten Halbjahr 2022. Dieses Wachstum wurde durch das besonders starke Q1 mit einer hohen Nachfrage nach Anschlussfinanzierung erreicht. Im Q2 verlängerten sich die Vermarktungszeiträume von Immobilien, und damit auch die zugehörige Finanzierungsprozesse, unter anderem aufgrund häufig deutlich unterschiedlicher Preisvorstellungen der Verkäufer und Käufer von Immobilien. Das kumulierte Vertriebsvolumen im ersten Halbjahr stieg um 18% auf 6 Mrd. € an (6M 2021: 5 Mrd. €). Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug 78 Mio. €, was einem Anstieg um 14% gegenüber dem Vorjahreswert (6M 2021: 69 Mio. €) entspricht. Der leicht unterproportionale Anstieg zum Vermittlungsvolumen ergibt sich durch einen veränderten Produktmix. Der nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer) verbleibende Rohertrag erhöhte sich proportional um 15% auf 27 Mio. € (6M 2021: 23 Mio. €). Das EBITDA im Segment Privatkunden stieg um 12% von 13 Mio. € auf 15 Mio. € an. Das EBIT betrug 14 Mio. € und erhöhte sich um 12% (6M 2021: 12 Mio. €).

Kennzahlen Privatkunden	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Operative Kennzahlen					
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €)	6,02	5,12	2,51	2,48	 18 %
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb *	641	620	-	-	 3 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	78,3	68,7	35,6	33,6	 14 %
Rohertrag	26,7	23,3	12,4	11,5	 15 %
EBIT	13,9	12,4	5,8	6,2	 12 %

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

Segment Immobilienplattform

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

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 ersten Halbjahr 6,7 Mrd. € – ein Rückgang um 28% gegenüber 6M 2021 (9,4 Mrd. €), bedingt durch eine deutlich geringere Anzahl zur Vermarktung anstehender Objekte, welche nicht durch den Immobilienpreisanstieg kompensiert werden konnte. Die Kreditwirtschaft tut sich im aktuellen Marktumfeld schwer, ihre Führungsposition in der Immobilienvermarktung zu verteidigen. Diese Schwäche adressiert die Vermarktungsplattform unmittelbar und wächst in diesem herausfordernden Umfeld durch die Gewinnung neuer Kunden.










Bei der Bewertungsplattform stieg der Wert der bewerteten Immobilien weiter an und erreichte mit 18,0 Mrd. € einen neuen Rekord. Der Anstieg betrug 17% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (6M 2021: 15,3 Mrd. €).

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten sechs Monaten 2022 ein um 28% gestiegenes Vermittlungsvolumen von 1,3 Mrd. € (6M 2021: 1,0 Mrd. €) auf, welches durch die gestiegene Abschlussneigung der Wohnungswirtschaft in Folge des Zinsanstiegs unterstützt wurde.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnten die Erfolge des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 fortgesetzt werden. Ende März 2022 wurde bereits knapp 150.000 Wohneinheiten über die Plattform verwaltet bzw. befanden sich in der Migration.

Zusammen beliefen sich die Segmentumsätze auf 35 Mio. € und stiegen somit um 24% (6M 2021: 29 Mio. €) an. Der Rohertrag betrug 34 Mio. € nach 27 Mio. € in 6M 2021 (+23%). Das Segment

Immobilienplattform ist auch im Jahr 2022 der wichtigste Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe. Das positive EBITDA von 2,7 Mio. € (6M 2021: 1,8 Mio. €; +52%) und gestiegene EBIT von –0,9 Mio. € (6M 2021: –1,4 Mio. €) ergaben sich vorrangig durch den äußerst positiven Geschäftsverlauf der Finanzierungsplattform, welcher jedoch in dieser Dimension nicht für den weiteren Jahresverlauf zu erwarten ist.

Kennzahlen Immobilienplattform	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Operative Kennzahlen					
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mrd. €)	1,32	1,03	0,74	0,52	 28%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform (Mrd. €)	6,69	9,35	3,32	5,69	 –28%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform (Mrd. €)	17,97	15,32	9,01	7,58	 17%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	35,4	28,6	17,0	13,9	 24%
davon Finanzierungsplattform	11,1	7,3	5,1	3,0	 52%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	10,8	9,6	5,3	5,0	 12%
davon Bewertungsplattform	13,5	11,7	6,6	5,9	 16%
Rohertrag	33,5	27,2	16,0	13,0	 23%
EBIT	–0,9	–1,4	–1,6	–1,6	 41%




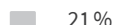

Segment Versicherungsplattform

Im Segment Versicherungsplattform kommt der zum Jahresbeginn 2022 aufgesetzte Prozess zur verbesserten strategischen Ausrichtung durch Trennung in die drei Bereiche Privatversicherung, Industrieversicherung und betriebliche Altersvorsorge weiter voran.

Im Bereich Privatversicherung ist die Migration der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR entscheidend für die Etablierung des prämiensbasierten Gebührenmodells in der Branche. Sie schreitet systematisch voran, sodass zum 30.06.2022 bereits 3,7 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren; ein Plus von 23%. Die Migrationsquote liegt damit zwischenzeitlich über 40%. Parallel zur Migration wird ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes mit den Versicherungsgesellschaften durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z. B. Robo-Advice darstellt. Die Validierungsquote auf den migrierten Bestand stieg weiter an auf 25 % zum 30.06.2022 (30.06.2021: 18%).

Im Bereich Industrieversicherung wurde in 2021 ein Evaluierungsprozess gestartet, welcher in 2022 fortgesetzt wird. Im Bereich betriebliche Altersvorsorge konnte die Plattform ePension im ersten Halbjahr 2022 zwei namhafte Neukunden gewinnen. Parallel stieg der Vertragsbestand auf der ePension-Plattform.

Die Segmentumsatzerlöse stiegen in H1 2022 auch aufgrund der Übernahme von AMEXPool um 24 % auf 29 Mio. € (6M 2021: 24 Mio. €). Das organische Wachstum beträgt knapp 10 %. Das EBIT-DA sank leicht von 0,9 Mio. € auf 0,8 Mio. € und das EBIT auf –1,7 Mio. € (6M 2021: –1,0 Mio. €).






Kennzahlen Versicherungsplattform	H1 2022	H2 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Operative Kennzahlen					
Migriertes Prämienvolumen SMART INSUR (Mrd. €)	3,66	2,97	-	-	 23 %
Validierungsquote SMART INSUR (in %)	25,3	17,5	-	-	 45 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	29,4	23,7	13,6	10,8	 24 %
Rohrertrag	14,8	12,3	7,4	6,7	 21 %
EBIT	-1,7	-1,0	-1,1	-0,6	 -66 %

Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 der Umsatz der Hypoport-Gruppe um 23 % auf 262,5 Mio. € nach 213,0 Mio. € in 6M 2021. Der Rohrertrag stieg aufgrund der guten Entwicklungen der Plattformen und der Corporate Finance Beratung überproportional um 29 % auf 144,9 Mio. € (6M 2021: 112,5 Mio. €). Das EBIT-DA legte deutlich um 27 % von 36,2 Mio. € auf 46,0 Mio. € und das EBIT um 38 % von 21,8 Mio. € auf 30,2 Mio. € zu.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohrertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 von 19,4 % auf 20,8 %.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Umsatz	262,5	213,0	126,1	105,2	 23 %
Rohrertrag	144,9	112,5	72,4	56,9	 29 %
EBITDA	46,0	36,2	21,3	17,0	 27 %
EBIT	30,2	21,8	13,3	9,8	 38 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag in %)	20,8	19,4	18,4	17,2	 7 %

Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch in den ersten sechs Monaten 2022 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 aller Segmente.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2022 23,9 Mio. € (H1 2021: 22,9 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 2022 12,5 Mio. € (Q2 2021: 11,2 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im ersten Halbjahr 2022 12,2 Mio. € (H1 2021: 11,7 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 2022 6,3 Mio. € (Q2 2021: 5,9 Mio. €) aktiviert und 11,7 Mio. € (H1 2021: 11,2 Mio. €) bzw. 6,2 Mio. € (Q2 2021: 5,3 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge







Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nahezu unveränderte Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,8 Mio. € (H1 2021: 1,0 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,8 Mio. € (H1 2021: 0,8 Mio. €). Zudem fielen nach dem Umzug in ein neu errichtetes Bürogebäude in Sofia Erträge aus dem Verkauf des bisherigen Bürogebäudes in Höhe von 0,8 Mio. € (H1 2021: 0,0 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,4 Mio. € (H1 2021: 1,7 Mio. €) an.

Entwicklung der Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2022 von 73,4 Mio. € in H1 2021 auf 87,1 Mio. € infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 2.184 auf 2.457 Mitarbeiter.

Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Wesentlichen bedingt durch höhere IT-Aufwendungen von 9,5 Mio. € (H1 2021: 5,0 Mio. €) innerhalb der Verwaltungskosten um insgesamt 8,6 Mio. € an und setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021	H1 Veränderung
Betriebsaufwendungen	4,2	4,9	2,2	2,5	 -14%
Sonstige Vertriebsaufwendungen	4,0	2,0	2,9	1,3	 100%
Verwaltungsaufwendungen	14,7	9,1	8,3	4,8	 62%
Sonstige Personalaufwendungen	1,4	1,0	0,8	0,5	 40%
Sonstige Aufwendungen	3,1	1,8	1,2	0,6	 72%
	27,4	18,8	15,4	9,7	 46%

Entwicklung der Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 15,9 Mio. € (H1 2021: 14,3 Mio. €) entfallen 8,9 Mio. € (H1 2021: 7,4 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 9,0 Mio. € (H1 2021: 6,9 Mio. €) auf Sachanlagen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen dabei im Wesentlichen mit 4,9 Mio. € Abschreibungen auf Miet- & Leasing-Nutzungsrechte (H1 2021: 4,9 Mio. €).

Entwicklung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht aufgrund geringerer Zinsaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € (H1 2021: 0,9 Mio. €) für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien, welche weiter planmäßig zurückgeführt wurden.

Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2022 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 605,0 Mio. € und liegt damit 2% über dem Niveau vom 31. Dezember 2021 (595,8 Mio. €).

Bilanzstruktur

Aktiva

31.12.2021	77%	23%
30.06.2022	77%	23%

■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte

Passiva

31.12.2021	43%	38%	19%
30.06.2022	46%	36%	18%

■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 468,5 Mio. € (31.12.2021: 459,6 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der aufgrund der Übernahme von AMEXPool leicht gestiegene Geschäfts- oder Firmenwert mit 229,1 Mio. € (31.12.2021: 222,4 Mio. €) und die weiter voranschreitenden Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 86,3 Mio. € (31.12.2021: 78,3 Mio. €). Der Rückgang der at-equity bewerteten Beteiligungen um 9,5 Mio. € betrifft fast ausschließlich die Übernahme der restlichen Anteile an der AMEXPool AG, die nun insgesamt vollkonsolidiert wird. Die leicht gesunkenen Sachanlagen beinhalten hauptsächlich Mietverträge & Leasing-Nutzungsrechte mit 78,9 Mio. € (31.12.2021: 81,3 Mio. €), welche planmäßig abgeschrieben wurden.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich mit 136,5 Mio. € nahezu nicht verändert (31.12.2021: 136,2 Mio. €) und bestehen im Wesentlichen aus Zahlungsmitteln und Forderungen.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2022 erhöhte sich aufgrund der sehr guten Unternehmensentwicklung um 9,4% bzw. 23,6 Mio. € auf 275,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 42,5% auf 45,7%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 10,8 Mio. € auf 216,1 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 8,0 Mio. € geringeren langfristigen Bankverbindlichkeiten nach der geplanten Tilgung.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen mit 13,0 Mio. € (31.12.2021: 15,7 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 4,7 Mio. € (31.12.2021: 5,4 Mio. €).

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow aufgrund der guten Geschäftsentwicklung um 10,1 Mio. € auf 39,5 Mio. €. Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2022 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 29,8 Mio. € (H1 2021: 26,2 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich im Wesentlichen durch die Ausweitung der Geschäftstätigkeiten die Mittelbindung im Working Capital um 6,4 Mio. € auf minus 9,7 Mio. € (H1 2021: minus 3,3 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen betrug 16,4 Mio. € nach 22,7 Mio. € in H1 2021 aufgrund etwas geringere Auszahlungen für Investitionen in das bestehende Sachanlagevermögen bzw. immaterielle Anlagevermögen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 12,7 Mio. € (H1 2021: Mittelzufluss 8,4 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 8,0 Mio. € (H1 2021: 7,3 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen mit 4,6 Mio. € (H1 2021: 4,3 Mio. €). Im Vorjahreszeitraum wurden zudem Darlehen in Höhe von 20,0 Mio. € aufgenommen, was im ersten Halbjahr 2022 nicht erfolgte.

Der Finanzmittelfonds ist mit insgesamt 49,7 Mio. € zum 30. Juni 2022 um 0,8 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen den vollständigen Erwerb der AMEXPool 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 2021 um 6 % auf 2.479 Mitarbeiter (31.12.2021: 2.332 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2022 betrug 2.457 (H1 2021: 2.184 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2021, leicht verändert. Durch das anziehende Zinsniveau hat sich das Marktumfeld im ersten Halbjahr 2022 für die Geschäftsmodelle Corporate Finance und Finanzierung der institutionellen Wohnungswirtschaft verbessert, bei gleichzeitig nachlassender Dynamik der privaten Neubauaktivitäten und längeren Vermarktungsprozessen von Immobilien bzw. zugehörigen Finanzierungsprozessen.

Daher ergaben sich innerhalb der Segmente Kreditplattform und Immobilienplattform Verschiebungen der Umsätze und Ergebnisse, welche jedoch auf die Prognose des Gesamtsegmentes keine Auswirkungen haben. Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungsmärkten kommt - folglich weiterhin im Geschäftsjahr 2022 mit einem Konzernumsatz zwischen 500 und 540 Mio. € und einem EBIT zwischen 51 und 58 Mio. €.

Gleichwohl kann es im Zuge einer schwerwiegenden Rezession in Deutschland in Kombination mit einem Gas-Lieferstopp im Zuge des Ukraine-Krieges, einem weiteren Zinsanstieg oder der Hoffnung auf fallende Immobilienpreise zu temporärer Zurückhaltung der Verbraucher nach Wohnimmobilien und Neuabschlüssen für Immobilienfinanzierung sowie Versicherungsprodukten kommen. Andererseits würde dieses Umfeld langfristig auch Chancen für Nutzer unserer Plattform bieten ihre Marktanteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern stärken.

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.

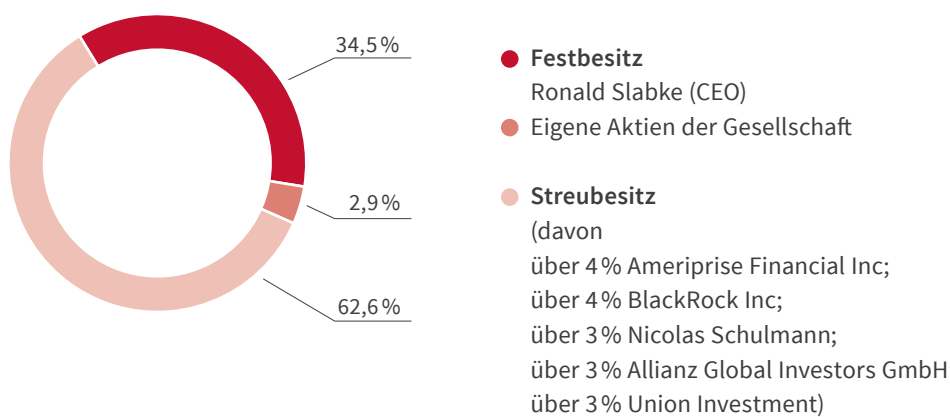
Aktie und Investor Relations

Aktienkursentwicklung

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. Juni 2022



Aktionärsstruktur zum 30.06.2022



Kapitalmarkt-Aktivitäten

In den ersten sechs Monaten 2022 setzte sich die hohe Intensität der Kapitalmarktbetreuung fort. Es wurden rund 120 Investorengespräche geführt. Aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung der Reisetätigkeit fanden ab März 2020 die Meetings vorrangig per digitalem Videochat statt.

Veranstaltungsart	Ort	Zeitraum
Konferenzen (phy./dig.)	Lyon, Hamburg, Frankfurt	H1/2022
Roadshow (dig.)	UK (2x), USA, D-A-CH (2x)	H1/2022
Konferenzen (phy./dig.)	Amsterdam, Berlin, Frankfurt (2x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris, USA (2x)	2021
Roadshow (dig.)	D-A-CH, London (2x), USA	2021

Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022

	H1 2022 in TEUR	H1 2021 in TEUR	Q2 2022 in TEUR	Q2 2021 in TEUR
Umsatzerlöse	262.499	213.044	126.136	105.162
Unterprovisionen und Leadkosten	- 117.571	- 100.551	- 53.741	- 48.261
Rohhertrag	144.928	112.493	72.395	56.901
Aktivierete Eigenleistungen	12.242	11.734	6.306	5.951
Sonstige betriebliche Erträge	3.408	4.029	2.298	1.402
Personalaufwand	- 87.059	- 73.392	- 44.198	- 37.410
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 27.376	- 18.845	- 15.374	- 9.772
Ergebnis aus at - equity bewerteten Beteiligungen	- 107	154	- 84	- 69
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	46.036	36.173	21.343	17.003
Abschreibungen	- 15.853	- 14.335	- 8.035	- 7.235
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30.183	21.838	13.308	9.768
Finanzerträge	9	9	0	0
Finanzaufwendungen	- 1.612	- 1.703	- 806	- 900
Ergebnis vor Steuern (EBT)	28.580	20.144	12.502	8.868
Ertragsteuern und latente Steuern	- 6.045	- 3.427	- 2.806	- 1.503
Konzernergebnis	22.535	16.717	9.696	7.365
davon auf andere Gesellschafter entfallend	- 267	139	- 576	- 26
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	22.802	16.578	10.272	7.391
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,62	2,63	1,63	1,12

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022

	H1 2022 in TEUR	H1 2021 in TEUR	Q2 2022 in TEUR	Q2 2021 in TEUR
Konzernergebnis	22.535	16.717	9.696	7.365
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	22.535	16.717	9.696	7.365
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 267	139	- 576	- 26
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	22.802	16.578	10.272	7.391

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

Konzernbilanz zum 30. Juni 2022

Aktiva	30.06.2022 in TEUR	31.12.2021 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	340.923	322.891
Sachanlagen	98.329	101.892
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	6.141	15.611
Finanzielle Vermögenswerte	774	779
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.789	5.738
Sonstige Vermögenswerte	359	345
Latente Steueransprüche	14.161	12.345
	468.476	459.601
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.466	1.498
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.704	77.877
Sonstige Vermögenswerte	9.109	6.200
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	1.585	1.671
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	49.660	48.922
	136.524	136.168
	605.000	595.769
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	-190	-193
Rücklagen	269.099	245.482
	275.402	251.782
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.383	1.650
	276.785	253.432
Langfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	89.526	97.538
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	73.523	75.589
Rückstellungen	88	88
Sonstige Verbindlichkeiten	29.371	32.078
Latente Steuerschulden	23.596	21.632
	216.104	226.925
Kurzfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	16.106	16.106
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	8.248	8.180
Rückstellungen	511	528
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.259	50.725
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.880	951
Sonstige Verbindlichkeiten	39.107	38.922
	112.111	115.412
	605.000	595.769

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2022

2021 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2021	6.493	-194	65.773	148.384	220.456	936	221.392
Abgabe eigener Aktien	0	1	712	6	719	0	719
Änderung Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	300	300
Gesamtergebnis	0	0	0	16.578	16.578	140	16.718
Stand 30.06.2021	6.493	-193	66.485	164.968	237.753	1.376	239.129

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

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022

	H1 2022 in TEUR	H1 2021 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	30.183	21.838
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-3.105	-2.532
Zinseinnahmen	9	9
Zinsausgaben	-1.612	-1.703
Auszahlungen für Ertragsteuern	-2.221	-2.632
Veränderung der latenten Steuern	1.014	248
Ergebnis aus at – equity bewerteten Beteiligungen	107	-154
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.853	14.335
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-730	18
Cashflow	39.498	29.427
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-17	-375
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions – oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.970	7.577
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions – oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.639	-10.469
Veränderung des Working Capitals	-9.686	-3.267
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.812	26.160
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-18.053	-20.136
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immateriellen Anlagevermögen	1.460	0
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	175	-2.945
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	5	539
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	-112
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.413	-22.654
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-4.619	-4.261
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	20.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-8.042	-7.291
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.661	8.448
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	738	11.954
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	48.922	33.513
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	49.660	45.467

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien plattform	Versicherungs plattform	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden							
H1 2022	119.404	78.222	35.113	29.196	564	0	262.499
H1 2021	92.149	68.488	28.451	23.277	679	0	213.044
Q2 2022	60.005	35.521	16.808	13.509	293	0	126.136
Q2 2021	46.893	33.555	13.814	10.502	398	0	105.162
Segmenterlöse mit anderen Segmenten							
H1 2022	830	115	262	228	15.675	-17.110	0
H1 2021	847	189	124	374	14.719	-16.253	0
Q2 2022	415	52	160	108	7.987	-8.722	0
Q2 2021	459	52	68	283	7.307	-8.169	0
Segmenterlöse, gesamt							
H1 2022	120.234	78.337	35.375	29.424	16.239	-17.110	262.499
H1 2021	92.996	68.677	28.575	23.651	15.398	-16.253	213.044
Q2 2022	60.420	35.573	16.968	13.617	8.280	-8.722	126.136
Q2 2021	47.352	33.607	13.882	10.785	7.705	-8.169	105.162
Rohhertrag							
H1 2022	69.374	26.703	33.461	14.826	16.239	-15.675	144.928
H1 2021	49.011	23.320	27.193	12.290	15.398	-14.719	112.493
Q2 2022	36.271	12.381	16.007	7.443	8.280	-7.987	72.395
Q2 2021	25.268	11.485	13.040	6.710	7.705	-7.307	56.901
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)							
H1 2022	35.650	14.133	2.705	806	-7.258	0	46.036
H1 2021	24.662	12.631	1.782	932	-3.834	0	36.173
Q2 2022	18.819	5.929	242	130	-3.777	0	21.343
Q2 2021	12.917	6.324	45	390	-2.673	0	17.003
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)							
H1 2022	30.978	13.855	-853	-1.690	-12.107	0	30.183
H1 2021	20.807	12.354	-1.434	-1.018	-8.871	0	21.838
Q2 2022	16.428	5.804	-1.551	-1.147	-6.226	0	13.308
Q2 2021	10.934	6.191	-1.586	-595	-5.176	0	9.768
Segmentvermögen							
30.06.2022	145.570	29.762	168.959	160.434	100.275	0	605.000
31.12.2021	154.048	31.359	160.510	145.321	104.531	0	595.769

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Informationen zum Unternehmen

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Hierfür sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck.

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 immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. FIO Systems AG bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs. Die Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung.

Schon seit 1954 ist die Dr. Klein Wowi Finanz AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft. Dr. Klein Wowi Finanz unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung in den kaufmännischen Feldern Finanzierung, Versicherung und Portfoliosteuerung. Die Dr. Klein WoWi Digital AG sowie die FIO SYSTEMS AG bietet Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft mit folgendem Schwerpunkt: ERP, Vermietungsmanagement, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadensmanagement. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Immobilienkreditportfolien.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. 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 Vertriebsgesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Die ePension Holding GmbH betreibt eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte.

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Die Aufgaben der Shared Services werden von der Tochtergesellschaft Hypoport hub SE ausgeführt. Die Hypoport SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022 der Hypoport SE wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 hinter-

legten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer Periode nur eingeschränkt möglich.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- IAS 16: „Erlöse vor beabsichtigter Nutzung“
- IAS 37: „Verlustbringende Verträge“
- IFRS 3: „Referenzen zum Rahmenkonzept“
- Verschiedene Verbesserungen an IFRS (2018 – 2020)

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

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2022 sind neben der Hypoport SE grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport SE beherrscht werden.

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

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Zwischenbericht der Hypoport SE, 1. Halbjahr 2022

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

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

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

Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2022 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 26. Januar 2022 wurde eine bestehende Kauf-Option ausgeübt und die ausstehenden Anteile von 50,003% an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX erweitert die Hypoport-Gruppe ihre Versicherungsproduktpalette. Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der AMEX beträgt 12,6 Mio. €. Hiervon entfallen 5,0 Mio. € auf einen bereits im Geschäftsjahr 2020 gezahlten Betrag. 7,6 Mio. € waren mit Ausübung der Option Ende Januar 2022 zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf Versicherungsbestände, einen Markennamen und Geschäfts- oder Firmenwert.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins einer bedingten Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen (IFRS 3.B55(a)) und da der Kaufpreis unter Einbezug des fixen Bestandteils nicht schon am oberen Ende des Intervalls möglicher Unternehmenswerte liegt, wurde der Erwerb der AMEX nach IFRS 3 als Erwerbsvorgang bilanziert.

Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die AMEX hat seit dem Erwerbszeitpunkt 4,4 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,5 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 263,4 Mio. € und das Konzernergebnis auf 22,5 Mio. € belaufen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Erstkonsolidierung AMEXPool AG	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR
Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	3.818
Sachanlagen	335
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.388
Sonstige Vermögenswerte	2.265
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.305
	16.111
Schulden	
Finanzverbindlichkeiten	(279)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.486)
Sonstige Verbindlichkeiten	(3.290)
Latente Steuerschulden	(1.162)
	(10.217)
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	5.894
Beizulegender Zeitwert des zuvor gehaltenen Anteils	4.971
Gesamte Gegenleistung	7.596
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	6.673
Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	8.305
Abfluss von Zahlungsmitteln	(12.596)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	4.290

Die Kaufpreisallokation erfolgte durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und ist als abgeschlossen zu betrachten. Die verwendete Bewertungstechnik zur Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen und bisher nicht bilanzierten immateriellen Vermögenswerte (Sachversicherungsbestand 3,5 Mio. €, Personenversicherungsbestand 0,1 Mio. € und Markenname 0,2 Mio. €) war die Residualwertmethode (Multi-Period-Excess-Earnings Methode (MEEM)). Für die drei immateriellen Vermögenswerte wurden Nutzungsdauern von 12 Jahren (Sachversicherungsbestand), von 8 Jahren (Personenversicherungsbestand) und von 3 Jahren (Markenname) zugrunde gelegt.

Der beizulegende Zeitwert und der Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf jeweils 1,4 Mio. €. Die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringlich.

Der Konzern hat die erworbenen Leasingverbindlichkeiten zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen zum Zeitpunkt des Erwerbs bewertet. Die Nutzungsrechte wurden mit demselben Betrag wie die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 0,3 Mio. € bewertet.

Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert resultiert in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte des erworbenen Unternehmens. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögenswerte nicht genügen. Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit dem Unternehmenskauf verbundene Kosten von insgesamt 0,1 Mio. € für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Auszahlung für einen Besserungsschein in Höhe von 0,5 Mio. € aus dem Erwerb der ASC Assekuranz-Service Center GmbH.

Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen 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 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021
Ertragsteuern und latente Steuern	6.045	3.427	2.806	1.503
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.059	3.675	4.516	2.000
davon latente Steuern	- 1.014	- 248	- 1.710	- 497
hiervon aus Verlustvorträgen	- 1.670	- 3.223	- 1.799	- 1.475
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	656	2.975	89	978

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

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im zweiten Quartal 2022 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

Ergebnis je Aktie	H1 2022	H1 2021	Q2 2022	Q2 2021
Konzernergebnis in TEUR	22.535	16.717	9.696	7.365
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	22.802	16.578	10.272	7.391
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.302	6.300	6.303	6.300
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,62	2,63	1,63	1,12

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2021: 6.300.415) um 2.997 Aktien auf 6.303.412 zum 30. Juni 2022 erhöht.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229,1 Mio. € (31.12.2021: 222,4 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 86,3 Mio. € (31.12.2021: 78,3 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 78,9 Mio. € Miet-/Leasing-Nutzungsrechte (31.12.2021: 81,3 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 8,4 Mio. € (31.12.2021: 8,9 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 BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), den vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1%) und GENOFLEX GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30%) sowie dem ehemaligen Gemeinschaftsunternehmen AMEXPool AG. Im ersten Halbjahr 2022 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf minus 107 T€ (H1 2021: 154 T€).

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2022 unverändert 6.493.376,00 € (31.12.2021: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2021: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2022 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 129.734.009,10 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. Juni 2022 189.964 eigene Aktien (entspricht 189.964,00 € bzw. 2,9% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2022 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2022	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2022	192.961		2,972	9.278.923,04		
Abgabe Januar 2022	565	565,00	0,009	6.752,46	272.194,24	265.441,78
Abgabe April 2022	202	202,00	0,003	2.457,05	71.164,60	68.707,55
Abgabe Mai 2022	2.230	2.230,00	0,034	27.438,64	590.950,00	563.511,36
Stand 30.06.2022	189.964	2.997,00	2,926	9.242.274,89	934.308,84	897.660,69

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält 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. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14,1 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (4.800 T€, davon im Geschäftsjahr 2022: 780 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 Unternehmenszusammenschlüssen. 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 minus 267 T€ für das erste Halbjahr 2022 (H1 2021: 139 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 1.383 T€ (31.12.2021: 1.650 T€), von denen 576 T€ (31.12.2021: 535 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2021: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), 3 T€ (31.12.2021: 3 T€) auf die Basler Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0%), 444 T€ (31.12.2021: 391 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 0 T€ (31.12.2021: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 76 T€ (31.12.2021: 80 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%), 398 T€ (31.12.2021: 487 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 223 T€ (31.12.2021: 282 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30%) und minus 447 T€ (31.12.2021: minus 238 T€) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 30%) entfallen.

Aktienorientierte Vergütung

Im zweiten Quartal 2022 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Nahе stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 30. Juni 2022 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.06.2022	Aktien in Stück 31.12.2021
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

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

Im ersten Halbjahr bzw. zweiten Quartal 2022 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 809 T€ (H1 2021: 570 T€) bzw. 446 T€ (Q2 2021: 278 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2022 2.230 T€ (31. Dezember 2021: 583 T€) und die Verbindlichkeiten 1.006 T€ (31. Dezember 2021: 1.066 T€).

Chancen und Risiken

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken verbunden. Oft entstehen daraus auch Chancen. Deshalb geht die Hypoport-Gruppe Risiken gezielt ein, um die Voraussetzungen für Wachstum, Profitabilität und Effizienz auch in Zukunft zu gewährleisten. Chancen konsequent zu nutzen ist die Grundlage für den unternehmerischen Erfolg der Hypoport-Gruppe. Veränderungen der allgemeinen Risikosituation werden dabei kontinuierlich bewertet und bei Bedarf in die innerjährigen und langfristigen Planungen eingearbeitet.

Kurz- und mittelfristig könnten ein Andauern des Krieges in der Ukraine oder ein Gasembargo und die vielfältigen indirekten Folgen hieraus das Nachfrageverhalten der Verbraucher negativ beeinflussen. Ein weiteres Risiko stellen der starke Anstieg der Inflation bzw. der Zinsen und ein Wiedererstarken der Corona-Pandemie dar, welche die Abschlussneigung von Verbrauchern nach Immobilienfinanzierungen reduzieren könnte. Ein möglicher Nachfragerückgang verbunden mit weiteren Zinserhöhungen durch die Notenbanken könnte zudem zu einer länger andauernden Rezession in Deutschland führen. Eine Kombination dieser Faktoren könnte kurz- bis mittelfristig zu einer Reduzierung von Wachstum und Profitabilität der Hypoport-Gruppe führen.

Für eine umfassende Darstellung der langfristigen Risiken und Chancen unseres Geschäftsmodells verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2021. Die dort beschriebenen langfristigen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum neben den oben beschriebenen Ausnahmen im Wesentlichen unverändert.

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

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

Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Im Wohnungsmarkt sowie der Kredit- und Versicherungswirtschaft gab es im ersten Halbjahr 2022 keine saisonalen Effekte. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und des Zinsanstiegs wurden in den Textabschnitten „Geschäfts- und Rahmenbedingungen“ und „Prognosebericht“ sowie im „Vorwort des Vorstands“ erläutert. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2022 sind.

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 8. August 2022
Hypoport SE – Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Hypoport SE
Heidestraße 8 · 10557 Berlin
Tel.: +49 (0)30 420 86 – 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 – 1999
E-Mail: ir@hypoport.de · www.hypoport.de

