

Zwischenmitteilung
Hypoport SE
zum 31.03.2023

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

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

Geschäftsverlauf - Übersicht

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

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

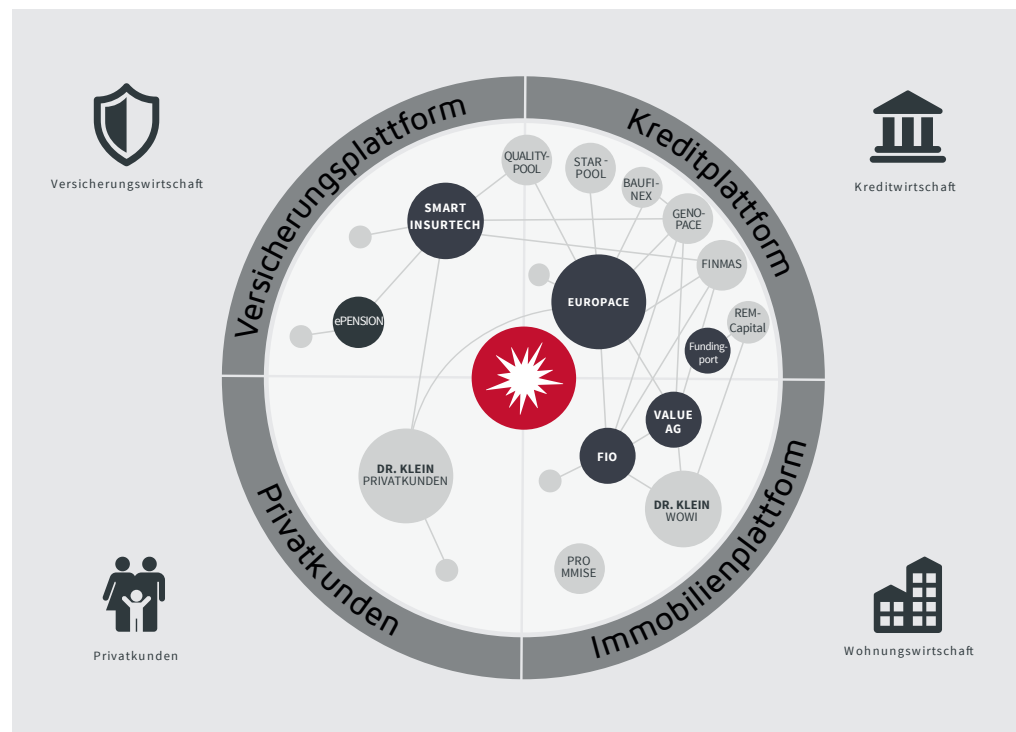
Erste Anzeichen für eine Bodenbildung im für viele Hypoport-Geschäftsmodelle zentralen Markt der privaten Immobilienfinanzierung haben wir bereits nach Vorlage der Q4 Zahlen am Jahresanfang feststellen können. Rückblickend hat sich diese Annahme in Q1 2023 durch den leichten Wiederanstieg des Transaktionsvolumens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

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

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

Geschäftsverlauf - Details

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



Segment Kreditplattform

Der internetbasierte B2B-Kreditmarktplace Europace, größter deutscher Marktplace zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, im Zentrum des Segments verzeichnete nach dem sehr schwachen Q4 2022 einen soliden Jahresstart 2023. So stieg das gesamte Transaktionsvolumen* von Europace um 7% gegenüber dem vierten Quartal 2022 auf 16 Mrd. Euro an. Das Volumen der privaten Immobilienfinanzierungen erhöhte sich sogar um 10% auf 13 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen Bausparen sank in Q1 2023 gegenüber Q4 2022 um 16% auf 2,1 Mrd. Euro. Am positivsten zeigte sich die Entwicklung in der Produktgruppe Ratenkredit, in der das Volumen in Q1 2023 um 29% auf 1,4 Mrd. Euro anstieg. Das Transaktionsvolumen von FINMAS, dem Teilmarktplace für Institute des Sparkassen-Sektors, stieg gegenüber Q4 2022 um 17% auf 1,7 Mrd. Euro. Die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplaces GENOPACE ein Volumen von 2,6 Mrd. Euro, was einem Plus von 22% entspricht.













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

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

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

Segment Privatkunden

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

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

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

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

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

Segment Immobilienplattform

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug in den ersten Monaten 2023 rund 2,3 Mrd. Euro – ein Rückgang um –9% gegenüber dem vierten Quartal 2022. Gründe waren weiterhin längere Vermarktungszeiten.

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

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

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

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

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

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

Segment Versicherungsplattform

Im Bereich Privatversicherung erhöhte sich die Migration der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR im Vergleich zum vierten Quartal aufgrund der kurzen Zeitspanne traditionell nur leicht auf 3,83 Mrd. Euro; ein Plus von 1%. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes mit den Versicherungsgesellschaften durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte wie z.B. Robo-Advice darstellt. Die Validierungsquote auf den migrierten Bestand lag weiterhin bei über 30%.

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

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

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

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

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

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

Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragsentwicklung

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

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

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

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

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

Bilanzentwicklung

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

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

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

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

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

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

Cashflow-Entwicklung

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

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

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

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

Mitarbeitende

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

Ausblick

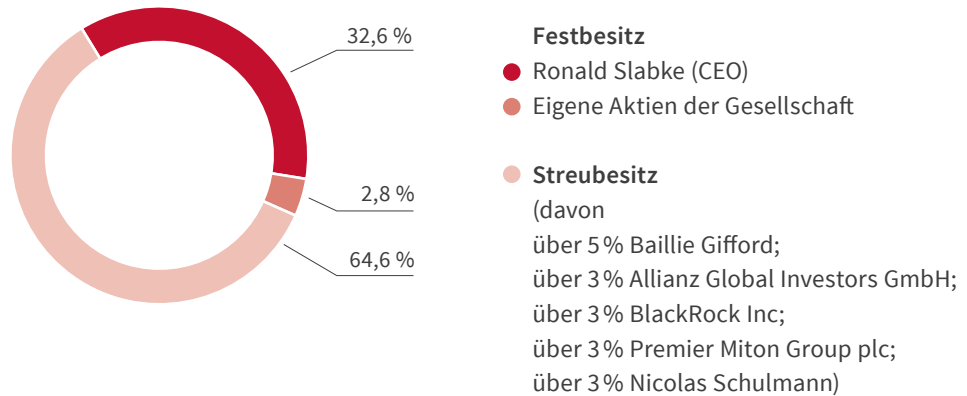
Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld für 2023 haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2022 nicht wesentlich verändert.

Im Jahresverlauf 2023 wird es aus Sicht des Hypoport-Vorstandes zu einer schrittweisen Erholung der Volumen in der privaten Immobilienfinanzierung kommen. Ein erwarteter sukzessiver Anstieg der Anzahl der vermarkteten Objekte im Jahresverlauf aufgrund steigender Mieten, steigender Nachfrage nach Wohnraum und einer Anpassung der Vorstellungen der Verbraucher hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer leistbaren Immobilie stützt diese Ansicht. Eine neue Erkenntnis sind die bereits im ersten Quartal 2023 nicht weiter sinkenden Preise für Wohnimmobilien (vgl. Europace Hauspreisindex EPX), welche ebenfalls zu einer frühzeitigen Stabilisierung der Kreditsummen beitragen dürfte.

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

Aktionärsstruktur und Investor Relations

Aktionärsstruktur zum 30.04.2023



Kapitalmarkt-Aktivitäten

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

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

Finanzinformationen

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

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

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

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

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

Konzernbilanz zum 31. März 2023

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2023

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Finanzinformationen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

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

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

Gezeichnetes Kapital

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

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

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

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

Berlin, 08. Mai 2023
Hypoport SE - Der Vorstand

Finanzkalender 2023:**Datum**

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

Hinweis:

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

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

Hypoport SE

Heidestraße 8 · 10557 Berlin

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

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

