



Zwischenbericht  
Hypoport AG  
zum 30.9.2019

Berlin, 4. November 2019

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

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Umsatz	247.663	191.761	29 %
Rohertrag	130.856	101.994	28 %
EBITDA	38.956	29.163	34 %
EBIT	25.045	22.161	13 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	19,1	21,7	-12 %
Konzernergebnis nach Steuern	18.938	16.924	12 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	18.910	16.887	12 %
Ergebnis je Aktie in EUR	3,02	2,76	9 %

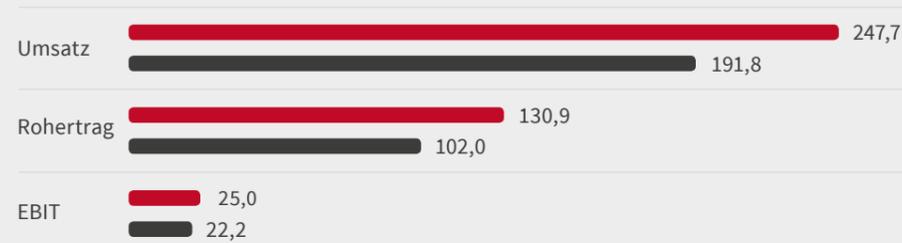
	Q3 2019	Q3 2018	Veränderung
Umsatz	90.595	70.016	29 %
Rohertrag	48.701	36.712	33 %
EBITDA	14.231	10.158	40 %
EBIT	9.232	7.374	25 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	19,0	20,1	-6 %
Konzernergebnis nach Steuern	6.925	5.558	25 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	6.917	5.544	25 %
Ergebnis je Aktie in EUR	1,10	0,88	25 %

Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	84.835	84.645	0 %
Langfristiges Vermögen	297.125	220.973	34 %
Eigenkapital	173.494	153.484	13 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	173.142	153.170	13 %
Eigenkapitalquote in %	45,4	50,2	-10 %
Bilanzsumme	381.960	305.618	25 %

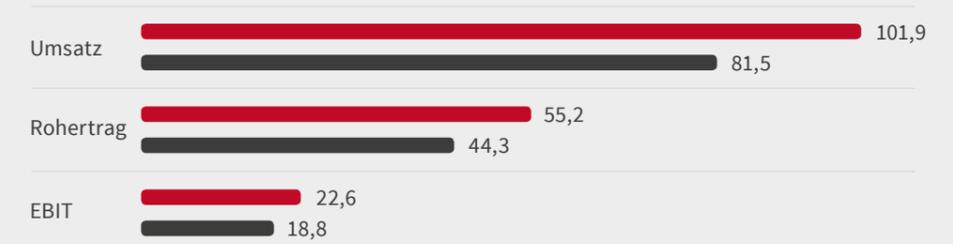
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

● 9M 2019 ● 9M 2018

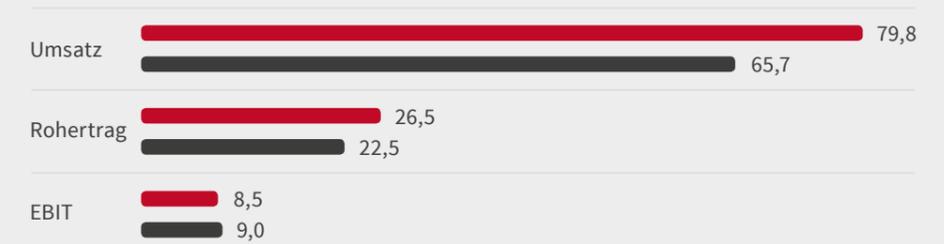
### Segment Hypoport-Gruppe



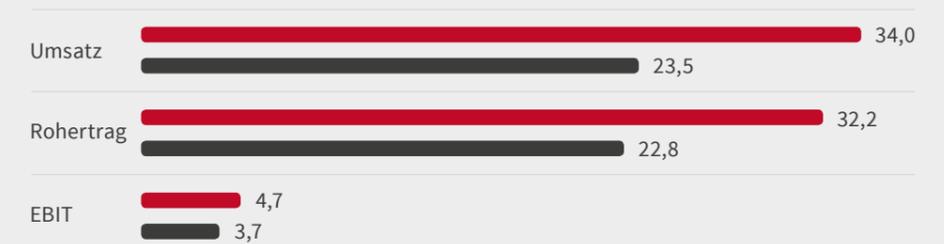
### Segment Kreditplattform



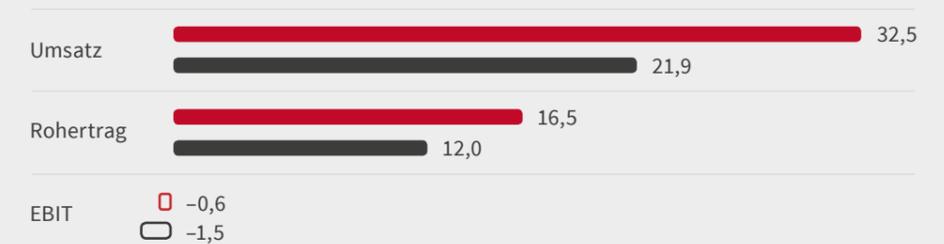
### Segment Privatkunden



### Segment Immobilienplattform



### Segment Versicherungsplattform



# Inhalt

 *Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel*

 *Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis*

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>10</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Ertragsentwicklung	18
Bilanzentwicklung	20
Cashflow-Entwicklung	21
Investitionen	22
Mitarbeiter	22
Prognosebericht	22
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>25</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>28</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>33</b>

# Vorwort des Vorstands

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Hypoportler,

unsere Hypoport-Gruppe ist in den ersten neun Monaten 2019 um knapp 30% gewachsen und hat damit Umsatzerlöse von einer Viertelmilliarde erwirtschaftet! Der Anstieg auf 248 Mio. € ergab sich aus einem breiten organischen Wachstum fast aller bestehenden Hypoport-Gesellschaften sowie der erfolgreichen Integration der 2018 erworbenen neuen Gesellschaften. Die operative, kulturelle und technische Anbindung dieser neuen Gesellschaften kommt dabei gut voran. Wir investieren heute für morgen!

Zusätzlich werden wir die Investitionen und Aufwendungen in neue Technologie, Ausbau von zusätzlichen Vertriebskapazitäten und Anbindung neuer Produktpartner auch zukünftig hoch halten und somit das Wachstum von Hypoport langfristig sichern. Für die ersten drei Quartale 2019 haben wir trotz dieser Investitionen unser EBIT um 13% auf 25 Mio. € steigern können.

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

Unser **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz EUROPACE, dem größten deutschen Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, entwickelte sich ausgezeichnet. EUROPACE steigerte sein Transaktionsvolumen um 18% auf 50,4 Mrd. €. Insbesondere die seit 2018 anhaltende Dynamik von GENOPACE, des Teilmarktplatzes für genossenschaftliche Finanzinstitute, ist hierbei hervorzuheben. In den ersten neun Monaten 2019 steigerte GENOPACE sein Transaktionsvolumen auf 3,0 Mrd. € was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Anstieg um 157% entspricht. Der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS konnte mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 55% auf 4,6 Mrd. € in den ersten neun Monaten ebenfalls überzeugen. Die hohe Dynamik bei der Durchdringung unserer Angebote aus dem Segment Kreditplattform in die beiden großen regionalen deutschen Bankenverbände hält somit weiter an. Ergänzt um die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der vertriebsunterstützenden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater sowie die erstmalige Konsolidierung der zum 1. Juli erworbenen REM Capital AG stiegen die Segmentumsätze um 25% auf 102 Mio. € (9M 2018: 82 Mio. €). Das EBIT des Segments erhöhte sich um 20% auf 22,6 Mio. € (9M 2018: 18,8 Mio. €).

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein („Die Partner für Ihre Finanzen“) baute durch die Nutzung von EUROPACE sein Vertriebsvolumen in den ersten neun Monaten um 16% auf rund 5,6 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Der Umsatz im Segment Privatkunden stieg entsprechend auf 80 Mio. € (9M 2018: 66 Mio. €) um 21% an. Das EBIT des Segments reduzierte sich trotz positiver Umsatzentwicklung leicht um 5% auf 8,5 Mio. € (9M 2018: 9,0 Mio. €). Ursächlich waren die weiterhin hohen Aufwendungen für eine vertragliche Anbindung neuer Produktpartner, Investitionen in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau von Personalkapazitäten.

Im **Segment Immobilienplattform** wies die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform aufgrund des relativ impulslosen Zinsumfeldes und der politisch motivierten Diskussion über Mietobergrenzen sinkende Umsätze auf. Die Verwaltungs- und Vermarktungsplattformen steigerten, auch aufgrund eines außerordentlich starken Projektgeschäfts, ihre Umsätze deutlich. Die Bewertungsplattform baute ihre Marktposition deutlich aus. Insgesamt beliefen sich die Umsätze des Segments Immobilienplattform auf 34 Mio. € und stiegen um 45% (9M 2018: 24 Mio. €) an. Trotz eines deutlich schwächeren EBIT-Beitrags der Finanzierungsplattform, Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weitere Investitionen zur Hebung von Synergien zwischen den Segmenten Immobilienplattform und Kreditplattform, stieg das EBIT des Segments um 24% auf 4,7 Mio. € (9M 2018: 3,7 Mio. €).

Dem **Segment Versicherungsplattform** mit der vollintegrierten Plattform SMART INSUR im Zentrum gelang die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden. Ergänzt um anorganisches Wachstum führte dies zu Umsatzerlösen von 33 Mio. € was eine Steigerung um 48% bedeutet. Das EBIT verbesserte sich daher ebenfalls deutlich auf -0,6 Mio. € nach -1,5 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Für unserer Hypoport-Gruppe lässt sich zusammenfassend feststellen: Wir konnten im Einklang mit unserer Mission „Digitalisierung der deutschen Kredit-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft“ in den ersten neun Monaten 2019 unseren Wachstumspfad erfolgreich fortsetzen und unsere Marktanteile weiter ausbauen.

Ich wünsche Ihnen/Euch eine angenehme Lektüre des Berichts,



Ronald Slabke



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im ersten Quartal 2019 nur noch leicht um +0,4% gestiegen ist und im zweiten Quartal 2019 mit -0,1% sogar leicht rückläufig war, haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten 2019 ihre Prognosen für das Gesamtjahr 2019 auf +0,5% gesenkt. Im Frühjahrgutachten 2019 waren die Institute noch von einem Zuwachs von +0,8% ausgegangen. Grund ist die schwächere Nachfrage deutscher Exportgüter in Folge von Zoll- bzw. Handelskonflikten.

Die Inflationsrate für Deutschland lag in acht der ersten neun Monate 2019 weiterhin unter der Zielvorgabe von „knapp unter 2,0%“ und hat sich zuletzt auf 1,2% im September 2019 reduziert. Da hochrangige Vertreter der EZB zudem mehrfach betont haben, dass sie beabsichtigen den Leitzins bis mindestens 2020 auf dem aktuellen Niveau zu halten, erscheint eine kurzfristige Leitzinserhöhung weiterhin als unwahrscheinlich. Auch die geplante Neuauflage der Anleihekäufe durch die EZB ab November 2019 dürfte eher zu einer schrittweisen Zinssenkung, zumindest aber zu einem Fortbestehen des derzeitigen Niedrigzinsumfelds führen.

### Branchenumfeld

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. Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Finanzierung, Verwaltung, Vermarktung und Bewertung von Immobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmarkt dar, weil diese Kennzahl die Vermarktung, Bewertung und Finanzierung von Wohnobjekten in Deutschland umfasst. Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C Insurtech-Unternehmen an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

Die Branchenumfelder Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien, Wohnungstransaktionsvolumen sowie Versicherungswirtschaft haben sich seit der Darstellung im Halbjahresbericht 2019 nicht wesentlich verändert.

### Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien

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

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

Der erste Faktor, die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes, hat sich im laufenden Geschäftsjahr nicht wesentlich verändert. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, getrieben durch Netto-Zuwanderung nach Deutschland, dem Wunsch nach einem längerem selbstbestimmten Wohnen im Alter oder der steigenden Anzahl von Single-Haushalten ist weiterhin hoch. Die Angebotsseite des Wohnimmobilienmarktes kann, trotz leichter Verbesserungen durch Neubautätigkeiten, diesen in den letzten Jahren entstandenen Nachfrageüberhang nicht kompensieren.

Hinsichtlich des zweiten Faktors, Regularien, lässt sich festhalten, dass seit Jahren zunehmende europäische und nationale Vorschriften den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland belasten. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden (z.B. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Basel III, Solvency II, MiFID 2, IDD 2). Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger, als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen.

Aus dem Zusammenspiel der oben genannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank im den ersten neun Monaten 2019 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 8,5% auf 197,5 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 181,9 Mrd. €.

### Wohnungstransaktionsvolumen

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst (vergleiche auch Textabschnitt „Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien“). Die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, eine höhere Lebenserwartung, steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen bewirken eine seit Jahren ansteigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur leicht angestiegenen Neubautätigkeit. Hierdurch ergibt sich ein Nachfrageüberhang der, je nach Experteneinschätzung, auf eine bis

zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Basierend auf diesem Nachfrageüberhang sieht die Hypoport-Gruppe die weitere Entwicklung des privaten Wohnungstransaktionsvolumens in Deutschland positiv. Auf der Grundlage des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (siehe Textabschnitt „Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien“) und der von EUROPACE gewonnenen Daten sowie einer aktuellen Studie der GEWOS<sup>1</sup> schätzt die Hypoport-Gruppe dieses Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland, und damit das Marktumfeld des Segments Immobilienplattform, im Jahr 2018 auf knapp 200 Mrd. €.

Für die Finanzierungsplattform der Wohnungswirtschaft im Segment Immobilienplattform hat die Zinsentwicklung eine relevante Bedeutung. Der Dr. Klein Durchschnittszins fiel, unter monatlichen Schwankungen, in den ersten neun Monaten 2019 von 1,68% auf 1,15% deutlich. Somit ergab sich im Berichtszeitraum aufgrund der Zinsentwicklung ein eher schwieriges Marktumfeld für die Finanzierungsplattform im Segment Immobilienplattform.

Für das Segment Immobilienplattform insgesamt zeigen sich jedoch aufgrund des hohen Marktvolumens und des positiven Ausblicks große Entwicklungspotenziale für die einzelnen Geschäftsmodelle.

#### Versicherungsmarkt

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

## Geschäftsverlauf

In den ersten neun Monaten 2019 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 29% auf 247,7 Mio. € (9M 2018: 191,8 Mio. €). Unter Abzug der Vertriebskosten in Höhe von 116,8 Mio. € (9M 2018: 89,8 Mio. €) erwirtschaftete das gesamte Hypoport-Netzwerk einen Rohertrag von 130,9 Mio. € (9M 2018: 102,0 Mio. €), ein Plus von 28%. Parallel wurden erhebliche Investitionen in die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen sowie in die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen untereinander getätigt. Zudem wurden die Ka-

pazitäten für Key Account Manager insbesondere für die Banken der Sparkassen-Finanzgruppe und der genossenschaftlichen Finanzinstitute ausgeweitet. Diese Ressourcen dienen der Forcierung unseres weiteren Wachstums in den jeweiligen Zielgruppen. Das erzielte EBIT (Ertrag vor Zinsen und Steuern) betrug in den ersten drei Quartalen 2019 somit insgesamt 25,0 Mio. € (9M 2018: 22,2 Mio. €) und stieg um 13% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

#### Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehören die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.

EUROPACE verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produkthanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2019 um 18% von 42,8 Mrd. Euro auf 50,4 Mrd. Euro. Gerade im dritten Quartal 2019 hat sich die Wachstumsdynamik des gesamten Transaktionsvolumens, nach dem bereits guten ersten Halbjahr, noch einmal verstärkt. Der Anstieg auf 18,5 Mrd. Euro bedeutete ein Plus von insgesamt 24% gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2018: 14,9 Mrd. Euro).

Die Produktgruppe Immobilienfinanzierung steigerte das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2019 um 20% von 33,0 Mrd. Euro (9M 2018) auf 39,5 Mrd. Euro. Im dritten Quartal 2019 wurde die Wachstumsgeschwindigkeit ausgebaut, sodass eine Steigerung von 26% auf ein Transaktionsvolumen von 14,6 Mrd. Euro (Q3 2018: 11,5 Mrd. Euro) erzielt wurde. In der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen wurde das Transaktionsvolumen um 18% von 7,0 Mrd. Euro (9M 2018) auf 8,2 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2019 bzw. um 25% von 2,4 Mrd. Euro (Q3 2018) auf 3,0 Mrd. Euro im dritten Quartal 2019 gesteigert. Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit reduzierte sich gegenüber dem sehr starken Vorjahreszeitraum und durch eine Anpassung der Erhebungsweise leicht um 5% von 2,8 Mrd. Euro (9M 2018) auf 2,6 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2019. Im dritten Quartal 2019 blieb der Wert mit 0,9 Mrd. Euro konstant gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2018: 0,9 Mrd. €).

Die beiden großen Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen, welche zusammen 95% des Transaktionsvolumens auf EUROPACE ausmachen, erreichten somit erneut Steigerungsraten deutlich oberhalb des jeweiligen Marktumfeldes (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“).

Durch Nutzung von FINMAS, des Teilmarktplatzes für Institute der Sparkassenorganisation, haben die angeschlossenen Institute in den ersten neun Monaten 2019 ein um 55% höheres Transaktionsvolumen von 4,6 Mrd. Euro (9M 2018: 2,9 Mrd. Euro) bzw. im dritten Quartal ein um 52% gestiegenes Volumen von 1,8 Mrd. Euro (Q3 2018: 1,2 Mrd. Euro) vermittelt. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE in den ersten drei Quartalen 2019 ein Volumen von 3,0 Mrd. Euro

<sup>1</sup> Pressemitteilung der GEWOS vom 4.9.2019

bzw. 1,4 Mrd. Euro im dritten Quartal 2019. Das Volumen der ersten neun Monate wurde somit um rund 157% (9M 2018: 1,2 Mrd. Euro) ausgebaut. Die Steigerungsrate im dritten Quartal 2019 betrug 224% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q3 2018: 0,4 Mrd. Euro). Zusätzlich zu der guten Entwicklung der Sparkassen und genossenschaftlichen Institute haben sich auch die Volumen der auf EUROPACE vertretenen ungebundenen Finanzierungsvertriebe sowie der privaten Banken stärker als das Marktumfeld entwickelt.

Die Produktgeberseite des Kreditmarktplatzes EUROPACE setzt sich aus den drei Anbietergruppen private Banken & Versicherungen, Sparkassen und Genossenschaftsbanken zusammen. Private Banken & Versicherungen stellen die traditionell stärkste Gruppe dar und traten in den ersten neun Monaten 2019 für ein Volumen von 35,8 Mrd. Euro (9M 2018: 33,0 Mrd. Euro) als Produktgeber auf. Die Sparkassen fungierten im gleichen Zeitraum für ein Volumen von 8,0 Mrd. Euro (9M 2018: 6,1 Mrd. Euro) als Produktgeber, während die genossenschaftlichen Institute für ein Volumen von 6,6 Mrd. Euro (9M 2018: 3,7 Mrd. Euro) als Produktgeber eintraten. Damit haben die vergleichsweise weniger digitalisierten Verbände der Sparkassen und Genossenschaftsbanken ihr bilanzwirksames Neugeschäft gegenüber den privaten Banken & Versicherungen über den Marktplatz weiter ausgebaut.

Die zunehmende Verbreitung von EUROPACE, FINMAS und GENOPACE innerhalb der jeweiligen Sektoren zeigt sich auch durch die weiter ausgebauten Vertragspartneranzahl (Produktgeber und Vertriebe). FINMAS steigerte seine Vertragspartneranzahl von 227 (30.09.2018) um 15% auf 262. GENOPACE konnte im gleichen Zeitraum seine Anzahl an Vertragspartnern sogar um 23% auf 342 ausbauen (30.09.2018: 279).

Kennzahlen Kreditplattform	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €) *</b>					
Gesamt	50,4	42,8	18,5	14,9	 18 %
davon Immobilienfinanzierung	39,5	33,0	14,6	11,5	 20 %
davon Bausparen	8,2	7,0	3,0	2,4	 18 %
davon Ratenkredit	2,6	2,8	0,9	0,9	 -5 %
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>					
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	693	598			 16 %
GENOPACE	342	279			 23 %
FINMAS	262	227			 15 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	101,9	81,5	36,4	28,3	 25 %
Rohertrag	55,2	44,3	20,4	15,3	 25 %
EBIT	22,6	18,8	8,4	7,4	 20 %

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

Das gestiegene Transaktionsvolumen von EUROPACE in den Produktgruppen Immobilienfinanzierung und Bausparen, die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool sowie die erstmalige Konsolidierung der Umsätze der REM Capital AG haben bewirkt, dass die gesamten Umsatzerlöse im Segments Kreditplattform in den ersten neun Monaten 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen sind. Lediglich im White-Label-Ratenkreditgeschäft lagen die Umsätze leicht unter dem guten Vergleichszeitraum. Die Umsatzerlöse des gesamten Segments Kreditplattform betragen 101,9 Mio. € in den ersten neun Monaten 2019. Die deutliche Steigerung von 25% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (9M 2018: 81,5 Mio. €) führte, nach Abzug der Vertriebskosten, zu einem Rohertrag von 55,2 Mio. € (9M 44,3 Mio. €; +25%). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von EUROPACE und den Ausbau der Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken wurde das EBIT des Segments um 20% von 18,8 Mio. € in 9M 2018 auf 22,6 Mio. € in den ersten neun Monaten 2019 gesteigert.

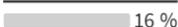
#### Segment Privatkunden

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

Dr. Klein bietet an über 200 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkredit an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über sieben eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum nicht vorrangig durch die Eröffnung neuer Standorte bestimmt. Maßgeblich für das weitere Wachstum ist die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater<sup>2</sup> in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 30.09.2019 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 11% auf 655 gesteigert werden.

<sup>2</sup> Als Dr. Klein Berater gelten Franchise-Nehmer, von Franchise-Nehmern angestellte Berater sowie Leiter und Berater in Niederlassungen welche in den vergangenen zwölf Monaten an einem Standort mind. ein Produkt vermittelt haben.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) in den ersten neun Monaten 2019 belief sich auf rund 5,6 Mrd. € (9M 2018: 4,8 Mrd. €). Diese Entwicklung entspricht einem Anstieg um 16%. Bei einer isolierten Betrachtung des Q3 2019 lässt sich ein außerordentlich starkes Quartal mit einem Vermittlungsvolumen von 2,1 Mrd. € (Q3 2018: 1,6 Mrd. €) erkennen, was eine Zunahme von rund 26% bedeutet.

Kennzahlen Privatkunden	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
Vermittlungsvolumen (Mrd. €) *	5,6	4,8	2,1	1,6	 16 %
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb	655	590			 11 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	79,8	65,7	29,3	21,6	 21 %
Rohrertrag	26,5	22,5	10,1	7,1	 18 %
EBIT	8,5	9,0	4,0	2,1	 -5 %

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

Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug in den ersten neun Monaten 2019 rund 79,8 Mio. €, was einen Anstieg um 21% gegenüber dem Vorjahreswert (9M 2018: 65,7 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden Provisionszahlungen an Franchisenehmer und Leadgewinnungskosten an Dritte weitergeleitet und als Vertriebskosten berücksichtigt. Der nach Abzug dieser Vertriebskosten verbleibende Rohrertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18% auf 26,5 Mio. € (9M 2018: 22,5 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden reduzierte sich trotz positiver Umsatzentwicklung um 5% von 9,0 Mio. € in 9M 2018 auf 8,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war die Aufwendungen für eine bessere vertragliche Anbindung einer großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner, Investitionen in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau weitere Personalkapazitäten.

#### Segment Immobilienplattform

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

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten neun Monaten 2019 ein Vermittlungsvolumen von 1,3 Mrd. € auf, was einer leichten Reduzierung von 5% entspricht (9M 2018: 1,3 Mrd. €). Das Marktumfeld (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) bleibt dabei aufgrund des relativ impulslosen Zinsumfeldes und der politisch motivierten Diskussion über Mietsteigerungen, welche zu Investitionszurückhaltung innerhalb der Wohn- und Immobilienwirtschaft führte, schwierig. Bei der Verwaltungsplattform sowie der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Die Vermarktungslösung konnte innerhalb der Sparkassenorganisation zum Stichtag 30.09.2019 insgesamt 320 Institute der Sparkassenorganisation als Nutzer aufweisen (30.09.2018: 308). Die Anzahl der Nutzer innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe stieg auf 67 angeschlossene Institute (30.09.2018: 57). Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner von ca. 150 (30.09.2018) auf 332 zum 30.09.2019 erhöht.

Kennzahlen Immobilienplattform	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mio. €)	1.254	1.326	292	424	 -5 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	34,0	23,5	13,1	9,0	 45 %
davon Finanzierungsplattform	8,9	10,4	1,5	2,7	 -14 %
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	15,3	7,5	7,8	3,6	 103 %
davon Bewertungsplattform	9,8	5,5	3,8	2,7	 77 %
Rohrertrag	32,2	22,8	12,4	8,8	 41 %
EBIT	4,7	3,7	2,2	0,6	 24 %

Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform sank infolge des niedrigeren Transaktionsvolumens und niedrigerer Einzelprovisionen um 14% auf 8,9 Mio. € (9M 2018: 10,4 Mio. €). Die Umsatzerlöse aus den Verwaltungs- und Vermarktungsplattformen beliefen sich auf 15,3 Mio. € (9M 2018: 7,5 Mio. €) und verdoppelten sich damit. Der starke Anstieg begründet sich neben dem schrittweisen Ausbau der wiederkehrenden Software-as-a-Service-Erlösen auch in einem sehr starken Projektgeschäft im dritten Quartal 2019. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen ebenfalls deutlich an (+77%) und beliefen sich auf 9,8 Mio. € (9M 2018: 5,5 Mio. €).

Insgesamt beliefen sich die Umsätze des Segments Immobilienplattform somit auf 34,0 Mio. € und stiegen um 45% (9M 2018: 23,5 Mio. €). Der Rohrertrag des gesamten Segmentes stieg proportional zum Umsatz um 41% auf 32,2 Mio. € nach 22,8 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das EBIT des Segments stieg, trotz deutlich schwächeren EBIT-Beitrag der Finanzierungsplattform, Anlaufinvestitionen in die Bewertungsplattform und weitere Investitionen, um 24% auf 4,7 Mio. € (9M 2018: 3,7 Mio. €) an.

### Segment Versicherungsplattform

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

Kennzahlen Versicherungsplattform (Mio. €)	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
Umsatz	32,5	21,9	11,9	11,3	 48 %
Rohertrag	16,5	12,0	5,7	5,3	 37 %
EBIT	-0,6	-1,5	-0,3	0,2	 59 %

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung neuer Kunden sowie das anorganische Wachstum durch die in 2018 erfolgte Übernahme von ASC (zwischenzeitlich auf Qualitypool verschmolzen) bewirkten einen Anstieg der Umsatzerlöse um 48 % auf 32,5 Mio. € (9M 2018: 21,9 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 37 % auf 16,5 Mio. € (9M 2018: 12,0 Mio. €) an. Das EBIT lag mit -0,6 Mio. € deutlich über dem Ergebnis von -1,5 Mio. € in 9M 2018.

### Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2019 das EBITDA von 29,2 Mio. € auf 39,0 Mio. € und das EBIT von 22,2 Mio. € auf 25,0 Mio. €. Im dritten Quartal 2019 wurde ein EBITDA von 14,2 Mio. € (Q3 2018: 10,2 Mio. €) und ein EBIT von 9,2 Mio. € (Q3 2018: 7,4 Mio. €) erwirtschaftet.

Bei gestiegenen Personalkosten aufgrund des deutlichen Anstiegs der Mitarbeiteranzahl und sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierte sich die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag für die ersten neun Monate 2019 von 21,7 % auf 19,1 %.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
Umsatz	247,7	191,8	90,6	70,0	 29 %
Rohertrag	130,9	102,0	48,7	36,7	 28 %
EBITDA	39,0	29,2	14,2	10,2	 34 %
EBIT	25,0	22,2	9,2	7,4	 13 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	19,1 %	21,7 %	19,0 %	20,1 %	 -12 %

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2019 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der vier Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2019 9,7 Mio. € (Q3 2018: 6,8 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2019 24,4 Mio. € (9M 2018: 17,6 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2019 4,2 Mio. € (Q3 2018: 2,7 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2019 12,0 Mio. € (9M 2018: 7,6 Mio. €) aktiviert und 5,5 Mio. € (Q3 2018: 4,1 Mio. €) bzw. 12,4 Mio. € (9M 2018: 10,0 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten. Der Anstieg der Entwicklungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den neuerworbenen Softwareunternehmen.

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,9 Mio. € (9M 2018: 0,8 Mio. €) und periodenfremde Erträge in Höhe von 0,5 Mio. € (9M 2018: 0,5 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2019 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 1.311 auf 1.658 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018	9M Veränderung
Betriebsaufwendungen	6,2	7,6	2,5	2,9	 -18 %
Sonstige Vertriebsaufwendungen	5,3	4,0	1,9	1,3	 33 %
Verwaltungsaufwendungen	12,4	9,1	4,8	3,5	 36 %
Sonstige Personalaufwendungen	1,4	1,2	0,5	0,4	 17 %
Sonstige Aufwendungen	2,5	2,0	0,3	0,4	 25 %
	27,8	23,9	10,0	8,5	 16 %

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus EDV-Wartungskosten von 3,4 Mio. € (9M 2018: 1,5 Mio. €), Fahrzeugkosten von 1,1 Mio. € (9M 2018: 2,2 Mio. €) und Mieten für Gebäude von 0,2 Mio. € (9M 2018: 2,3 Mio. €). Der Rückgang der Fahrzeugkosten und Mietaufwendungen resultiert aus der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16) zum 1. Januar 2019. Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Projektaufwendungen von 5,8 Mio. € (9M 2018: 4,2 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 2,7 Mio. € (9M 2018: 2,3 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1,1 Mio. € (9M 2018: 0,7 Mio. €).

### Entwicklung der Abschreibungen

Der Anstieg der Abschreibungen um 6,9 Mio. € auf 13,9 Mio. € (9M 2018: 7,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich mit 4,3 Mio. € erstmalige Abschreibungen auf Leasing-Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16).

### Entwicklung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1,2 Mio. € (9M 2018: 0,8 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2019 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 382,0 Mio. € und liegt damit 25 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 (305,6 Mio. €).

### Aktiva



● Langfristige Vermögenswerte    ● Kurzfristige Vermögenswerte

### Passiva



● Eigenkapital    ● Langfristige Schulden    ● Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 297,1 Mio. € (31.12.2018: 221,0 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 179,5 Mio. € (31.12.2018: 140,5 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 43,6 Mio. € (31.12.2018: 36,0 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen um 28,8 Mio. € auf 39,1 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 26,5 Mio. € die erstmalige Aktivierung von Leasing-Nutzungsrechten in Folge der Anwendung der neuen Leasingbilanzierung (IFRS 16).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 2,4 Mio. € (31.12.2018: 1,1 Mio. €) und Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 0,5 Mio. € (31.12.2018: 0,8 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2019 erhöhte sich um 13,0 % bzw. 20,0 Mio. € auf 173,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme von 50,2 % auf 45,4 %.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 48,9 Mio. € auf 139,0 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 35,4 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestanden aus Bankdarlehen in Höhe von 96,0 Mio. € (31.12.2018: 80,6 Mio. €) und aus Leasingverhältnissen in Höhe von 26,8 Mio. € (31.12.2018: 0,2 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen resultiert aus der Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 sowie der Erfassung von neuen Leasingverbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2019. Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 8,1 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 23,5 Mio. €.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten aus einem Besserungsschein mit den Altgesellschaftern der ASC Assekuranz-Service Center GmbH und der REM Capital AG.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 4,0 Mio. € (31.12.2018: 4,7 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 2,5 Mio. € (31.12.2018: 2,2 Mio. €).

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 7,3 Mio. € auf 32,3 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. September 2019 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 22,5 Mio. € (9M 2018: 28,9 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 13,7 Mio. € auf minus 9,8 Mio. € (9M 2018: 3,9 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 46,0 Mio. € (9M 2018: 79,3 Mio. €) betrifft hauptsächlich den Erwerb der REM Capital AG mit 23,8 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 14,3 Mio. € (9M 2018: 8,6 Mio. €) und Earnout-Zahlungen in Höhe von 2,6 Mio. € aus einem Unternehmenserwerb der Vorjahre.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 11,5 Mio. € (9M 2018: 65,1 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Darlehen mit 23,5 Mio. € (9M 2018: 70,5 Mio. €) und planmäßige Tilgungen von Darlehen mit 8,1 Mio. € (9M 2018: 5,4 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen mit 3,9 Mio. € (9M 2018: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 19,9 Mio. € zum 30. September 2019 um 11,9 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

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

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2018 um 22% auf 1.831 Mitarbeiter (31.12.2018: 1.500 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2019 betrug 1.658 (9M 2018: 1.311 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Halbjahresbericht 2019 nicht verändert.

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

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2019 von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes für 2019 von 0,5% und für 2020 von 1,1% aus. Zudem ist aufgrund der zuletzt etwas schwächeren Konjunktorentwicklung und den Wiederaufnahme der Anleihekäufe der EZB mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes bis mindestens Ende 2020 zu rechnen.

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

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe ergibt sich gegenüber dem Halbjahresbericht 2019 keine wesentliche Änderung:

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

Das **Segment Privatkunden** fokussiert sich bei der Kundengewinnung auf Finanzierungsprodukte. Die steigende Nachfrage der Kunden nach produktanbieterunabhängigen Finanzierungen, durch einen freien Berater ist ein seit Jahren anhaltender Trend, der auch in 2019 anhalten dürfte. Der Vorteil der Vergleichbarkeit von mehreren Finanzierungsprodukten liegt hierbei auf der Hand und wird von mehr und mehr Verbrauchern realisiert. Von zentraler Bedeutung für das weitere Wachstum dieses Segments wird somit die Gewinnung und Anleitung neuer Berater sein, um der steigenden Nachfrage der Verbraucher gerecht werden zu können. Für das Segment Privatkunden wird in 2019 weiterhin eine Umsatzsteigerung erwartet. Aufgrund der Anbindung zusätzlicher Produktpartner, Investition in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau von Personalkapazitäten in der Organisation wird von einem leicht rückläufigen Ergebnis (EBIT) für das Gesamtjahr 2019 ausgegangen.

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

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

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

Hinweis: Dieser Konzernzwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport-Gruppe sowie auf wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## Aktie und Investor Relations

### Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie startete mit einem Kurs von 149,00 € (Schlusskurs XETRA am 2.1.2019) in das neue Börsenjahr 2019. Dieser Wert markierte gleichzeitig den Jahrestiefstkurs 2019. In den folgenden Wochen stieg der Aktienkurs als Gegenreaktion gegenüber dem schwachen Börsenumfeld zum Ende 2018 auf ein Niveau von rund 180 € um sich bis Ende Mai in einem Korridor zwischen ca. 170-190 € zu bewegen. Ab Anfang Mai stieg der Kurs stark an und bewegte sich ab Mitte Juni bis zum Ende des Berichtszeitraums in einem Korridor zwischen 220 und 260 Euro. Zum Stichtag 30.09.2019 betrug er 228,50 €.

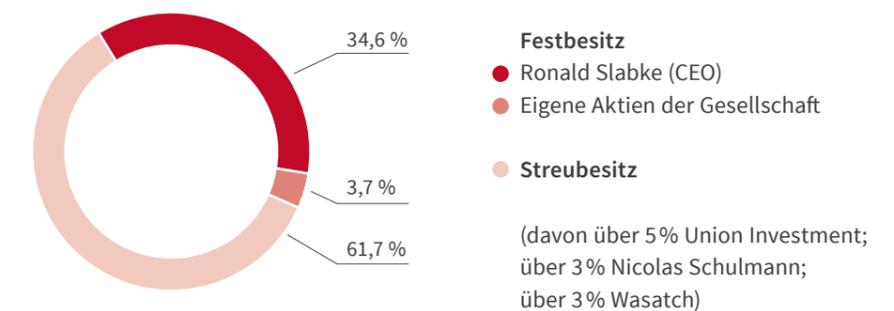
Innerhalb der ersten neun Monaten 2019 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra somit um 54% an. Der Anstieg lag damit deutlich über dem guten Kapitalmarktumfeld (DAX +18%, SDAX +16%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 1,5 Mio. €.

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

### Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen hat sich im dritten Quartal 2019 keine mitteilungsrelevante Veränderung ergeben.

#### Aktionärsstruktur zum 30.09.2019



**Research**

Die Hypoport-Aktie wurde im dritten Quartal 2019 von sechs professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, KBW - A Stifel Company, Pareto Securities und Warburg Research. Zum 30.09.2019 lauteten die Handlungsempfehlungen von drei dieser Analysten „Kaufen“, von zwei Analysten „Halten“ und von einem Analysten „verkaufen“. Je nach Analysteneinschätzung wurde ein Kursziel von 214,00 € bis 280,00 € berechnet.

**Kapitalmarkt-Aktivitäten**

<b>Veranstaltungsart</b>	<b>Ort</b>	<b>Datum</b>
Konferenz	München	09/2019
Roadshow	Paris	09/2019
Konferenz	Frankfurt	08/2019
Roadshow	Zürich	08/2019
Roadshow	London	08/2019
Konferenz	Hamburg	06/2019
Konferenz	Berlin	06/2019
Konferenz	New York	05/2019
Roadshow	Chicago	05/2019
Konferenz	Warschau	04/2019
Roadshow	Kopenhagen, Helsinki	04/2019
Konferenz	Paris	04/2019
Roadshow	Brüssel	04/2019
Roadshow	London	03/2019
Konferenz	Frankfurt	02/2019
Konferenz	Lyon	01/2019

**Designated Sponsoring**

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wurde zum Stichtag 30.09.2019 von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.

# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum 30. September 2019

	9M 2019 TEUR	9M 2018 in TEUR	Q3 2019 TEUR	Q3 2018 in TEUR
Umsatzerlöse	247.663	191.761	90.595	70.016
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-116.807	-89.767	-41.894	-33.304
<b>Rohrertrag</b>	<b>130.856</b>	<b>101.994</b>	<b>48.701</b>	<b>36.712</b>
Aktivierete Eigenleistungen	12.047	7.591	4.210	2.735
Sonstige betriebliche Erträge	2.076	2.200	449	680
Personalaufwand	-77.499	-58.712	-28.884	-21.409
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.779	-23.933	-9.963	-8.570
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-745	23	-282	10
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>38.956</b>	<b>29.163</b>	<b>14.231</b>	<b>10.158</b>
Abschreibungen	-13.911	-7.002	-4.999	-2.784
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>25.045</b>	<b>22.161</b>	<b>9.232</b>	<b>7.374</b>
Finanzerträge	133	62	6	48
Finanzaufwendungen	-1.527	-853	-590	-385
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>23.651</b>	<b>21.370</b>	<b>8.648</b>	<b>7.037</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-4.713	-4.446	-1.723	-1.479
<b>Konzernergebnis</b>	<b>18.938</b>	<b>16.924</b>	<b>6.925</b>	<b>5.558</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	28	37	8	14
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>18.910</b>	<b>16.887</b>	<b>6.917</b>	<b>5.544</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,02</b>	<b>2,76</b>	<b>1,10</b>	<b>0,88</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis zum 30. September 2019

	9M 2019 TEUR	9M 2018 TEUR	Q3 2019 TEUR	Q3 2018 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>18.938</b>	<b>16.924</b>	<b>6.925</b>	<b>5.558</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>18.938</b>	<b>16.924</b>	<b>6.925</b>	<b>5.558</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	28	37	8	14
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>18.910</b>	<b>16.887</b>	<b>6.917</b>	<b>5.544</b>

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

## Konzernbilanz zum 30. September 2019

	30.09.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	237.426	190.636
Sachanlagen	39.133	10.332
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	5.844	6.500
Finanzielle Vermögenswerte	170	290
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.930	7.562
Sonstige Vermögenswerte	1.047	1.065
Latente Steueransprüche	6.575	4.588
	<b>297.125</b>	<b>220.973</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	888	780
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.407	47.974
Sonstige Vermögenswerte	5.156	3.521
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	524	609
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	19.860	31.761
	<b>84.835</b>	<b>84.645</b>
	<b>381.960</b>	<b>305.618</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	-241	-246
Rücklagen	166.890	146.923
	<b>173.142</b>	<b>153.170</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	352	314
	<b>173.494</b>	<b>153.484</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	106.385	70.956
Rückstellungen	34	34
Sonstige Verbindlichkeiten	19.766	7.400
Latente Steuerschulden	12.841	11.770
	<b>139.026</b>	<b>90.160</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	346	250
Finanzverbindlichkeiten	16.426	9.780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.404	32.543
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.240	3.778
Sonstige Verbindlichkeiten	19.024	15.623
	<b>69.440</b>	<b>61.974</b>
	<b>381.960</b>	<b>305.618</b>

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2019

2018 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2018	5.946	2.905	73.749	82.600	306	82.906
Kapitalerhöhung	298	0	0	298	0	298
Abgabe eigener Aktien	3	47.501	22	47.526	0	47.526
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	8	8
Gesamtergebnis	0	0	16.887	16.887	37	16.924
<b>Stand 30.09.2018</b>	<b>6.247</b>	<b>50.406</b>	<b>90.658</b>	<b>147.311</b>	<b>351</b>	<b>147.662</b>

2019 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2019	6.247	50.678	96.245	153.170	314	153.484
Abgabe eigener Aktien	4	1.017	41	1.062	0	1.062
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	18.910	18.910	28	18.938
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>6.251</b>	<b>51.695</b>	<b>115.196</b>	<b>173.142</b>	<b>352</b>	<b>173.494</b>

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

	9M 2019 TEUR	9M 2018 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	25.045	22.161
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	462	1.627
Zinseinnahmen	68	62
Zinsausgaben	-1.527	-853
Auszahlungen für Ertragsteuern	-5.270	-3.048
Laufende Ertragsteuern	-271	-1.630
Veränderung der latenten Steuern	-828	-233
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	761	-23
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.911	7.002
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-11	-41
<b>Cashflow</b>	<b>32.340</b>	<b>25.024</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	96	80
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.055	9.280
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-833	-5.473
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-9.792</b>	<b>3.887</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.548</b>	<b>28.911</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-19.260	-12.034
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-26.771	-63.348
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	164	40
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-113	-4.002
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-45.980</b>	<b>-79.344</b>
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingver- hältnissen	-3.853	0
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	23.500	70.499
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-8.116	-5.422
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.531</b>	<b>65.077</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-11.901	14.644
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	31.761	14.333
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>19.860</b>	<b>28.977</b>

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

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

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
9M 2019	101.293	79.638	34.011	32.142	579	247.663
9M 2018	80.828	65.563	23.498	21.497	375	191.761
Q3 2019	36.185	29.241	13.138	11.832	199	90.595
Q3 2018	28.112	21.557	8.997	11.179	171	70.016
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
9M 2019	572	157	0	325	-1.054	0
9M 2018	682	139	21	389	-1.231	0
Q3 2019	178	72	0	108	-358	0
Q3 2018	188	39	21	142	-390	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
9M 2019	101.865	79.795	34.011	32.467	-475	247.663
9M 2018	81.510	65.702	23.519	21.886	-856	191.761
Q3 2019	36.363	29.313	13.138	11.940	-159	90.595
Q3 2018	28.300	21.596	9.018	11.321	-219	70.016
<b>Rohertrag</b>						
9M 2019	55.174	26.465	32.188	16.468	561	130.856
9M 2018	44.312	22.511	22.824	12.003	344	101.994
Q3 2019	20.377	10.086	12.373	5.656	209	48.701
Q3 2018	15.257	7.066	8.773	5.272	344	36.712
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
9M 2019	26.345	9.233	7.870	1.402	-5.894	38.956
9M 2018	21.480	9.337	5.084	-246	-6.492	29.163
Q3 2019	9.775	4.218	3.488	350	-3.600	14.231
Q3 2018	8.409	2.212	1.238	716	-2.417	10.158
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
9M 2019	22.644	8.530	4.654	-603	-10.180	25.045
9M 2018	18.792	8.961	3.746	-1.456	-7.882	22.161
Q3 2019	8.421	4.007	2.209	-335	-5.070	9.232
Q3 2018	7.407	2.095	583	233	-2.944	7.374
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2019	119.637	31.307	140.131	77.614	13.271	381.960
31.12.2018	69.930	22.852	129.926	73.932	8.978	305.618

### Informationen zum Unternehmen

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

Zum Segment Kreditplattform gehört die internetbasierte B2B-Kreditplattform EUROPACE, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten. Ebenfalls zum Segment Kreditplattform gehören auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.

Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden befassen sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Produkten für private Wohnimmobilienfinanzierungen an Verbraucher. Hierfür ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Neben dem Vertrieb von Produkten der Immobilienfinanzierungen an Verbraucher bieten die Gesellschaften des Segments ihren Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an.

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

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

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19026 HL eingetragen. Die

Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

#### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2019 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2018 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind die unten dargestellten Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards und die sich durch Überprüfung der erwarteten Nutzungsdauer von Software ergeben haben.

Der Konzern-Zwischenabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Transaktionsvolumen auf der Transaktionsplattform EUROPACE gezeigt. Das Transaktionsvolumen ist der vom Management genutzte Indikator für die aktuelle Nutzungsintensität des EUROPACE Marktplatzes. Die Transaktion wird am Ende des Beratungsprozesses ausgelöst. Sie erfolgt nach der konkreten Wahl eines Angebots durch den Berater/Verbraucher und beinhaltet die Prüfung aller hinterlegten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer

Periode nur eingeschränkt möglich. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 hatte auf Basis der zum Erstanwendungszeitpunkt existierenden Leasingverhältnisse folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss: Erstmalig wurden Leasing-Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten jeweils in Höhe von 24,3 Mio. € angesetzt. Der Ausweis der Leasing-Nutzungsrechte bzw. Leasingverbindlichkeiten erfolgt innerhalb des Bilanzpostens Sachanlagen bzw. Finanzverbindlichkeiten.

Aufgrund der Erfassung von Abschreibungen auf Nutzungsrechte und Effekten aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten, anstatt der bislang im sonstigen betrieblichen Aufwand erfassten Leasingaufwendungen, erhöhte sich das EBITDA der ersten neun Monate 2019 um 4,5 Mio. €. Daraus folgte eine Verbesserung des Cashflows und eine Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um jeweils 3,9 Mio. €. Wesentliche Effekte auf das EBIT und Konzernergebnis ergaben sich nicht.

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

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

#### Konsolidierungskreis

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

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

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

#### Gemeinschaftsunternehmen

FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00

#### Assoziierte Unternehmen

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

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

#### Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

In den ersten neun Monaten 2019 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 1. Juli 2019 wurden sämtliche Anteile an der REM CAPITAL AG („REM“), Stuttgart, erworben. Die REM ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel spezialisiertes Beratungs- und Umsetzungsunternehmen im Bereich gewerblicher Finanzierungen. Mit dem Erwerb der REM ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich industrielle und gewerbliche Kreditwirtschaft.

Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der REM beträgt 23,8 Mio. €. Zusätzlich wurde mit den Altgesellschaftern der REM ein Besserungsschein, abhängig vom REM-Ergebnis der Jahre 2020 bis 2022, in einer Gesamthöhe von maximal 15,0 Mio. € vereinbart. Aufgrund dessen, dass vornehmlich internes Know-how erworben wurde, entfiel der Kaufpreis im Wesentlichen auf einen Geschäfts- oder Firmenwert. Die REM hält sämtliche Anteile an der helber innomaxx GmbH, Stuttgart. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen als Versicherungsmakler. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Ergebnisse der REM und ihres Tochterunternehmens wurden ab dem 1. Juli 2019 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt. Die Aktivitäten werden dem Segment Kreditplattform zugeordnet. Die REM hat seit dem Erwerbszeitpunkt 1,9 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,3 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 252,7 Mio. € und das Konzernergebnis auf 19,4 Mio. € belaufen.

Mit Wirkung zum 1. August 2019 wurden sämtliche Anteile an der Maklaro GmbH („Maklaro“), Hamburg, erworben. Maklaro verbindet klassische Maklerservices mit moderner Technologie. Dazu zählen die kostenfreie Online-Bewertung der Immobilie, professionelle und verkaufsfördernde Exposés zur Vermarktung sowie das Interessentenmanagement und die Durchführung von Besichtigungsterminen. Mit dem Erwerb der Maklaro baut die Hypoport-Gruppe ihr Serviceangebot rund um die Vermarktungsplattform aus.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 hat die FIO Systems AG ihren langjährigen Kooperationspartner ICS Integra Computing Services GmbH („ICS“), Berlin, vollständig übernommen. Die ICS unterstützt FIO im Vertrieb und Consulting, bei der Implementierung sowie im laufenden Kundensupport ihrer Softwarelösung.

Die weiteren oben dargestellten Akquisitionen haben zusammen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und werden in der Spalte „Sonstige“ neben den anderen Erwerben zusammengefasst dargestellt.

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

<b>Erstkonsolidierungen</b>	<b>REM inkl. Tochterunternehmen</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>			
<b>Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	284	299
Sachanlagen	75	22	97
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.323	62	1.385
Sonstige Vermögenswerte	784	217	1.001
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4	304	308
	<b>2.201</b>	<b>889</b>	<b>3.090</b>
<b>Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(719)	(0)	(719)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(76)	(147)	(223)
Sonstige Verbindlichkeiten	(1.296)	(441)	(1.737)
Latente Steuerschulden	(0)	(0)	(0)
	<b>(2.091)</b>	<b>(588)</b>	<b>(2.679)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	110	301	411
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	38.640	395	39.035
Gesamte Gegenleistung	<b>38.750</b>	<b>696</b>	<b>39.446</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>			
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	4	304	308
Abfluss von Zahlungsmitteln	(23.750)	(696)	(24.250)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>23.746</b>	<b>392</b>	<b>24.138</b>

Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der vorstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe angepasst.

Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte von den erworbenen Unternehmen. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögensgegenwerte nicht genügen. Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen 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.

Zum 1. Januar 2019 wurde die Value AG auf die HypService GmbH verschmolzen und anschließend in Value AG the valuation group umbenannt. Ebenfalls zum 1. Januar 2019 wurde die ASC Assekuranz-Service Center GmbH auf die Qualitypool GmbH verschmolzen.

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:

<b>Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)</b>	<b>9M 2019</b>	<b>9M 2018</b>	<b>Q3 2019</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	4.713	4.446	1.723
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.542	4.677	1.852
davon latente Steuern	-829	-231	-129
hiervon aus Verlustvorträgen	-351	-1.288	729
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-478	1.057	-858

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5%.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. In den ersten neun Monaten 2019 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

Ergebnis je Aktie	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018
Konzernergebnis in TEUR	18.938	16.924	6.925	5.558
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	18.910	16.887	6.917	5.544
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.251	6.099	6.252	6.247
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>3,02</b>	<b>2,76</b>	<b>1,10</b>	<b>0,88</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2018: 6.247.970) um 4.448 Aktien auf 6.252.418 zum 30. September 2019 erhöht.

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 179,5 Mio. € (31.12.2018: 140,5 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 43,6 Mio. € (31.12.2018: 36,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 26,5 Mio. € Leasing-Nutzungsrechte (31.12.2018: 0,0 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 6,1 Mio. € (31.12.2018: 5,8 Mio. €).

### Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%) und Expertise Management & Holding GmbH (Hypoport-Anteil 50%, verkauft zum 30. Juni 2019) sowie den vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), Genoport Kreditmanagement GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 35%) und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). In den ersten neun Monaten 2019 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf minus 745 T€ (9M 2018: 23 T€).

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2019 6.493.376,00 € (31.12.2018: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2018: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2019 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 80.967.245,25 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

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

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2019 240.958 eigene Aktien (entspricht 240.958,00 € bzw. 3,7 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2019 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2019	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2019	245.406	3,779	9.831.426,02		
Abgabe Januar 2019	1.613	0,026	16.831,48	247.840,54	231.009,06
Abgabe März 2019	153	0,002	1.547,44	25.455,20	23.907,76
Abgabe April 2019	2.336	0,038	23.784,37	418.622,60	394.838,23
Abgabe Mai 2019	80	0,001	799,99	15.466,40	14.666,41
Abgabe Juni 2019	3	0,000	30,00	573,80	543,80
Abgabe Juli 2019	263	0,004	2.629,98	67.706,60	65.076,62
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>240.958</b>	<b>3,711</b>	<b>9.785.802,76</b>		

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

### Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (2.850 T€, davon im Geschäftsjahr 2019: 1.017 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 28 T€ für die ersten neun Monate 2019 (9M 2018: 37 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 352 T€ (31.12.2018: 314 T€), von denen 249 T€ (31.12.2018: 214 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2018: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 54,975 %) und minus 7 T€ (31.12.2018: 0 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%) entfallen.

### Aktienorientierte Vergütung

Im dritten Quartal 2019 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Änderungen Aufsichtsrat

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

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

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

	Aktien in Stück 30.09.2019	Aktien in Stück 31.12.2018
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.248.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	142.800	142.800
Hans Peter Trampe	61.690	61.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Dieter Pfeiffenberger	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 dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2019 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Höhe von 195 T€ (Q3 2018: 99 T€) bzw. 575 T€ (9M 2018: 231 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2019 1.710 T€ (31. Dezember 2018: 1.316 T€) und die Verbindlichkeiten 203 T€ (31. Dezember 2018: 551 T€).

### Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2018. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert. Die Risiken der Hypoport-Gruppe sind, sowohl einzeln als auch in Wechselwirkung mit anderen Risiken, begrenzt und gefährden nach heutiger Einschätzung nicht den Fortbestand einzelner Tochterunternehmen oder des Konzerns.

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

### Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Im Bereich der Immobilienfinanzierung waren die ersten neun Monate 2019 von einer guten Bautätigkeit gekennzeichnet. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### 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, 4. November 2019

Hypoport AG - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

**Hypoport AG**

Klosterstraße 71 · 10179 Berlin

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

E-Mail: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

