



Zwischenbericht  
Hypoport SE  
1. Quartal 2021

10. Mai 2021



# Finanzkennzahlen im Überblick

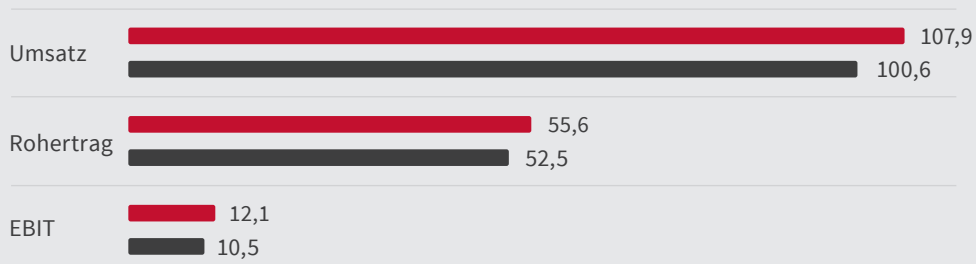
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	Q1 2021	Q1 2020	Veränderung
Umsatz	107.882	100.638	7%
Rohertrag	55.592	52.540	6%
EBITDA	19.170	16.671	15%
EBIT	12.070	10.518	15%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	21,7	20,0	8%
Konzernergebnis nach Steuern	9.352	7.998	17%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	9.517	7.992	19%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	1,51	1,27	19%

Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	105.115	112.830	-7%
Langfristiges Vermögen	460.775	439.217	5%
Eigenkapital	231.311	221.392	4%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	230.240	220.456	4%
Eigenkapitalquote in %	40,9	40,1	2%
Bilanzsumme	565.890	552.047	3%

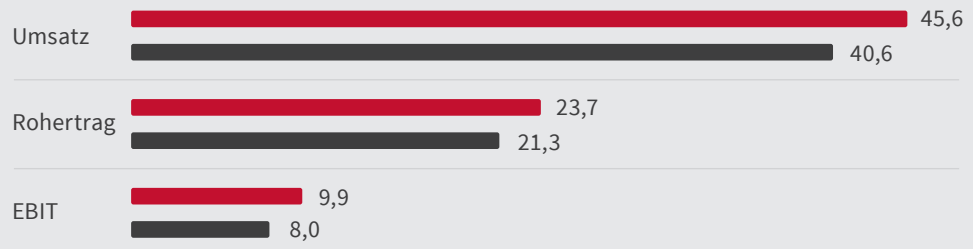
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ Q1 2021 ■ Q1 2020

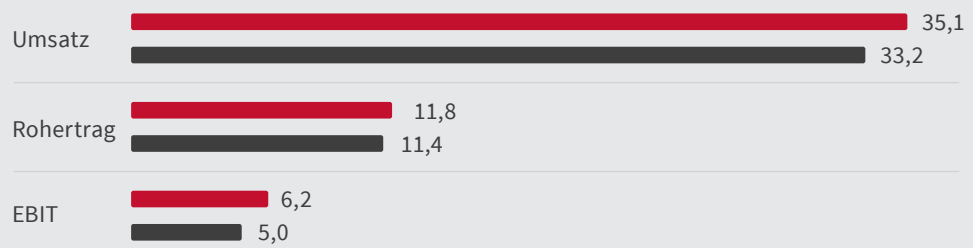
### Hypoport Konzern



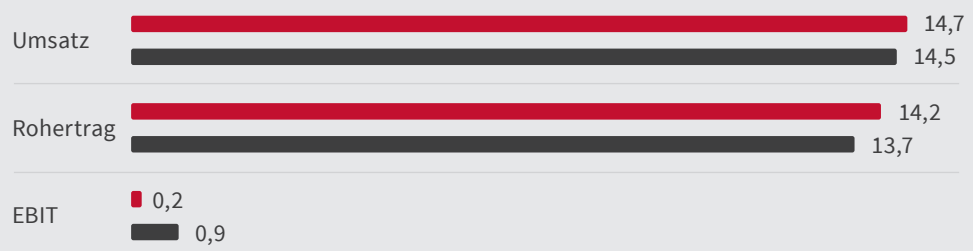
### Kreditplattform



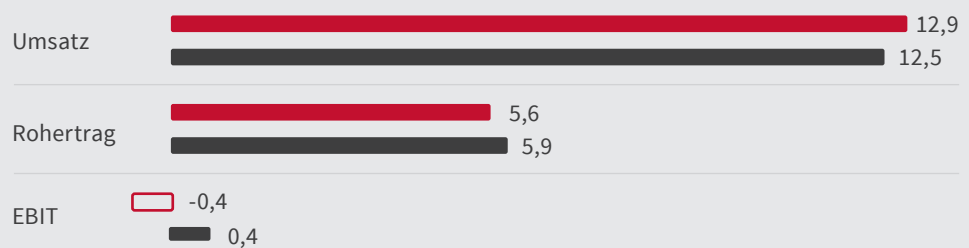
### Privatkunden



### Immobilienplattform



### 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	15
Ertragsentwicklung	21
Bilanzentwicklung	23
Cashflow-Entwicklung	24
Investitionen	24
Mitarbeiter	24
Prognosebericht	25
<b>Aktie &amp; Investor Relations</b>	<b>28</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>32</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>38</b>

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

die dramatischen Auswirkungen der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre, verbunden mit einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher (nachfolgend verkürzt „Corona-Krise“) haben im Jahr 2020, und mit Einsetzen der sogenannten „Dritten Corona-Welle“ im ersten Quartal 2021 erneut, deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft im allgemeinen und in vielen teilweise traditionsreichen Unternehmen im Speziellen hinterlassen. Vor dem Hintergrund dieser schweren Wirtschaftssituation konnte unsere Hypoport SE ein solides erstes Quartal 2021 vorweisen. Unser Umsatzwachstum, welches von allen Hypoport-Segmenten getragen wurde, betrug 7% gegenüber dem sehr guten Ergebnis des Vorjahresquartals und blieb sich somit auf rund 108 Mio. Euro.

Die Hypoport-Gruppe wächst somit auch in diesem Pandemie-Umfeld. Die Gründe hierfür sind erstens unsere Marktumfelder, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, welche sich traditionell recht autark gegenüber kurzfristigen Konjunktorentwicklungen zeigen. Zweitens können wir als modernes Technologieunternehmen aktuell durch deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern unsere Marktanteile ausbauen.

Über die Leistung unseres Netzwerkes berichten wir in unseren vier Segmenten, die sich im ersten Quartal 2021 wie folgt entwickelt haben:

Das **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz Europace im Zentrum entwickelte sich sehr gut. Europace steigerte sein Transaktionsvolumen gegenüber den ersten drei Monaten 2020 um 30% auf 26,9 Mrd. €. Die seit 2018 anhaltende Dynamik von GENOPACE bewirkte, einen Anstieg des Transaktionsvolumens aus den genossenschaftlichen Instituten um 82% auf 3,1 Mrd. € gegenüber Q1 2020. Der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS, leistete mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 35% auf 2,6 Mrd. € ebenfalls einen maßgeblichen Beitrag. Führt man sich die Entwicklung des Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung von +7% vor Augen wird deutlich, wie stark Hypoport's Marktanteilsge Gewinn durch seine Plattformen derzeit ist. Zusammen mit den ebenfalls gestiegenen Umsatzerlösen der vertriebsunterstützenden Maklerpools bewirkte der Anstieg des Transaktionsvolumens einen Zuwachs der Umsätze aus den Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung von rund 16% trotz einer deutlich reduzierten durchschnittlichen Zinsbindungsdauer und daher leicht gesunkenen durchschnittlichen Transaktionserlösen. Die Umsätze der Corporate Finance-Beratung REM Capital ging aufgrund einer Umstellung der Fördersystematik und einer daraus resultierenden Verlagerung von Förderzusagen ins zweite Halbjahr 2021 zurück. Die Umsätze aus dem white-label-Geschäft mit Ratenkredit gingen aufgrund des pandemiebedingten Marktumfeldes zurück. Der gesamte Segmentumsatz stieg um 12% auf 46 Mio. Euro (Q1 2020: 41 Mio. €). Trotz hoher Investitionen wurde das EBIT des Segments um 23% auf 9,9 Mio. € (Q1 2020: 8,0 Mio. €) gesteigert. Gründe für den starken EBIT Anstieg waren auch Sachkostenreduzierung im Zuge der gestiegenen Homeoffice Tätigkeit und geringerer Reisetätigkeit.

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein gewann durch die Nutzung von Europace und den Einsatz von videotelefonie-gestützter Beratung weitere Marktanteile. Das Vertriebsvolumen in den ersten drei Monaten stieg auf 2,6 Mrd. € und somit um 14% in einem nur leicht gestiegenem Gesamtmarkt (+2%) an. Die Umsätze im Segment Privatkunden betrugen 35 Mio. € (Q1 2020: 33 Mio. €), ein Plus von 6%. Das EBIT des Segments stieg aufgrund eines verbesserten Produktmixes und pandemiebedingt geringerer Sachkosten überproportional um 23% auf 6,2 Mio. € (Q1 2020: 5,0 Mio. €).

Im **Segment Immobilienplattform** sanken durch den geplanten Verzicht auf Einzelprojektgeschäft zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells die Umsätze der Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen leicht. Die eng mit der Kreditplattform verzahnte Bewertungsplattform hingegen steigerte ihre Umsätze trotz der im Arbeitsalltag mit der dritten Welle der Corona-Krise kämpfenden Bankpartner. Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies aufgrund der etwas höheren Zinsvolatilität in 2021 eine leicht positive Umsatzentwicklung auf. Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze auf 14,7 Mio. € und stiegen somit um 1% (Q1 2020: 14,5 Mio. €). Diese operative Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des strategisch beabsichtigten Wegfalls von Projektgeschäft zu sehen. Ohne dieses Projektgeschäft hätte sich ein Umsatzwachstum von knapp 10% ergeben. Nach der schrittweisen Reduzierung bis Anfang 2020 besitzt das Projektgeschäft damit zukünftig keine Relevanz mehr für das Segment Immobilienplattform. Das Segment Immobilienplattform ist ein wichtiger Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2021, folglich sank das EBIT des Segments von 0,9 Mio. € auf 0,2 Mio. €.

Dem **Segment Versicherungsplattform** mit der vollintegrierten Plattform SMART INSUR im Zentrum konnte durch die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform in 2020 zunehmende Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Vertriebsorganisationen und Maklerpools schaffen. Darüber hinaus schreitet die Migration der Versicherungsbestände aus den Altsystemen auf SMART INSUR gut voran. Zum Stichtag 31.03.2021 waren bereits 2,97 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert, was einer Migrationsquote von über 30% entspricht. Durch Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf wiederkehrende Erlösströme aus Plattformgeschäft stieg der Umsatz in den ersten drei Monaten 2021 nur um 3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 12,9 Mio. € (Q1 2020: 12,5 Mio. Euro). Das EBIT fiel leicht von 0,4 Mio. € auf -0,4 Mio. €.

Im Ergebnis stieg das EBIT der **gesamten Hypoport-Gruppe** in den ersten drei Monaten 2021 um 15% auf 12,1 Mio. Euro. Wie in der Vergangenheit wird Hypoport seine hohen Investitionen in die operativen Geschäftsmodelle der einzelnen Hypoport-Segmente sowie übergeordneter Zukunftsinvestitionen wie neue Büro-Standorte und ein bei der Hypoport SE angesiedeltes Innovation-Hub weiter fortsetzen.

**Vorwort des Vorstands**

Zwischenbericht der Hypoport SE, 1. Quartal 2021

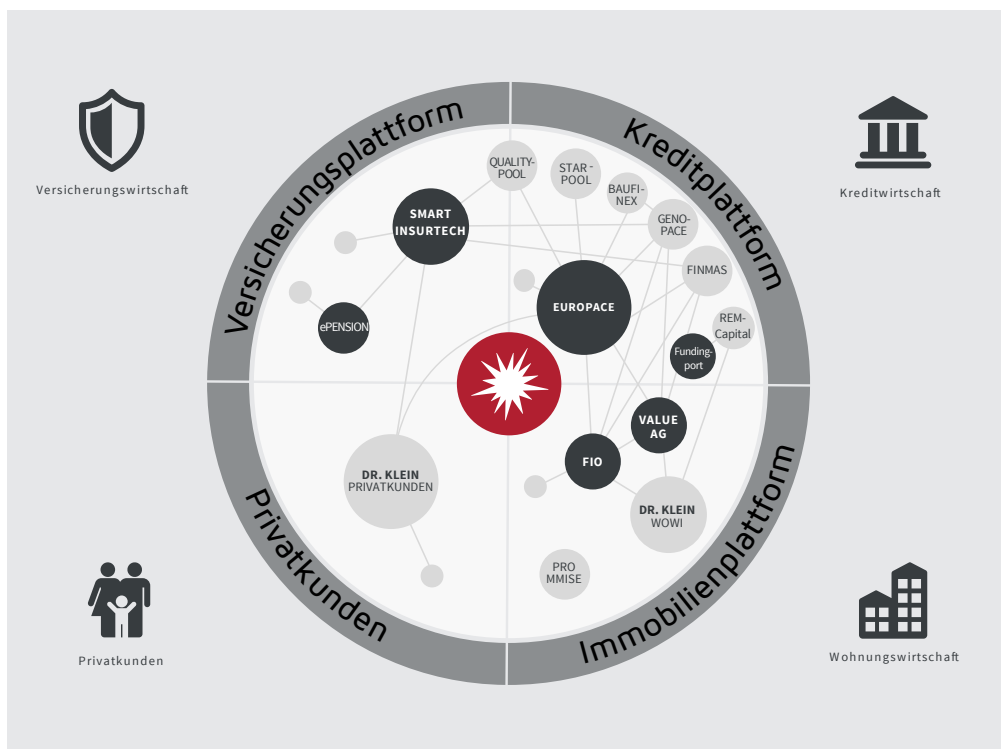
Liebe Leser/innen,

die Dimension der Auswirkungen der Corona-Krise und insbesondere der dritten Corona-Welle sind immer noch nicht einfach zu prognostizieren. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland wieder deutlich an und die Bundesregierung führte erneut Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehen ein („Corona-Notbremse“). Diese Maßnahmen könnten den Auftakt für weitere Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern bilden. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen aus 2020 weiterhin keine spürbaren Einschränkungen für unsere eigenen Geschäftsabläufe. Die Hypoport-Gruppe ist daher weiterhin zuversichtlich, gut durch die Corona-Krise zu kommen.

Bleiben Sie gesund und alles Gute,



Ronald Slabke







# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

Im ersten Quartal 2021 hatte zudem, wie schon im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020, die Ausbreitung des Corona-Virus und die hierdurch notwendigen Gegenmaßnahmen der Eindämmung der Pandemie Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche sowie branchenspezifische Umfeld. Die genauen Auswirkungen lassen sich aufgrund der hohen Dynamik der Pandemie naturgemäß noch nicht abschließend quantifizieren, jedoch können aktuelle Einschätzungen zu den Auswirkungen diesem Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliches Umfeld“ sowie den Textabschnitten „Geschäftsverlauf“ und „Prognosebericht“ entnommen werden.

Bis 2019 wuchs die deutsche Wirtschaft zehn Jahre in Folge. Es handelt sich somit um die längste Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland. In 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt aufgrund der Auswirkungen der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus um 4,9% gegenüber dem Vorjahr. Die Prognose des Bruttoinlandsproduktes für das Gesamtjahr 2021 ist aufgrund der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus nicht abschließend zu quantifizieren, jedoch gehen die Wissenschaftler der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrgutachten von einem Wachstum von +3,1% aus.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2020 0,5% und lag damit deutlich unter der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank von „knapp unter 2,0%“. In den ersten drei Monaten 2021 stieg sie zwar schrittweise von 1,0% auf 1,7% an, lag aber weiterhin unterhalb der EZB-Zielmarke. Diese Rahmenbedingungen sollten trotz möglicherweise auftretender kurzfristiger Schwankungen tendenziell zu einem Fortbestehen des derzeitigen Niedrigzinsumfelds führen.

### Branchenverlauf

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

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

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

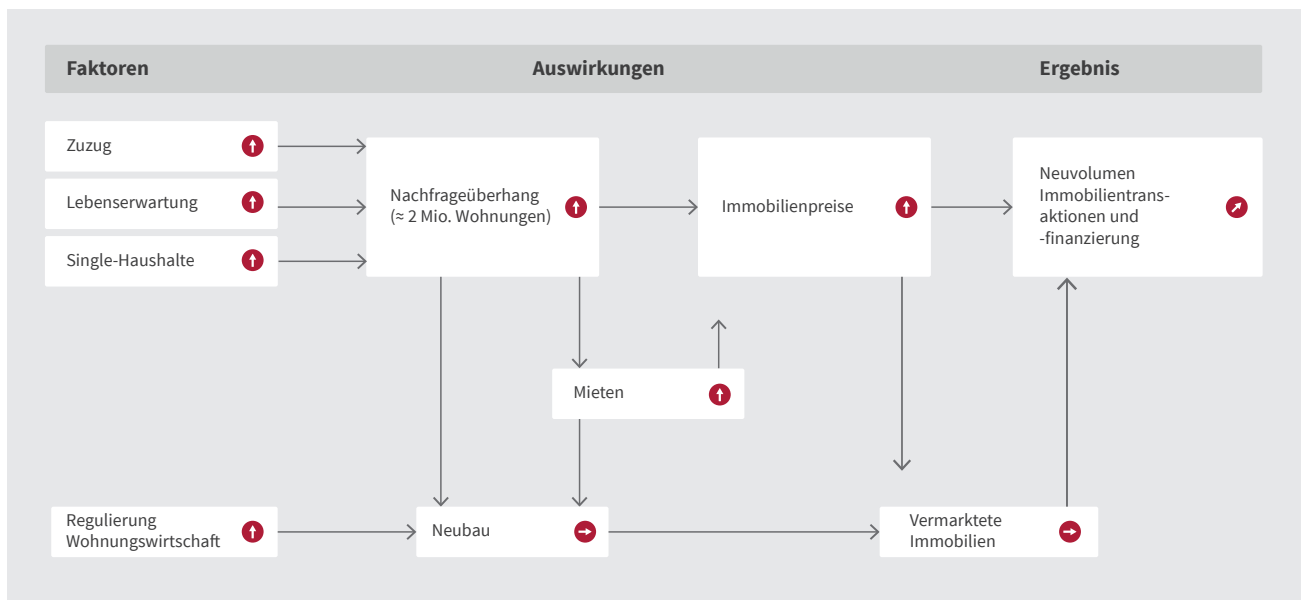
Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C InsurTech-Unternehmen an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

### Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei im Wesentlichen von vier Langfristfaktoren beeinflusst:

- 1. die Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
- 2. eine höhere Lebenserwartung,
- 3. steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie
- 4. der Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen

Die drei erstgenannten Faktoren bewirken eine seit Jahren steigende Nachfrage von Verbrauchern nach Wohnimmobilien in Deutschland. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur mäßigen Neubautätigkeit. Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der – je nach Experteneinschätzung – besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Der Nachfrageüberhang trifft auf einen engen und stark regulierten Mietmarkt und führt in der Konsequenz zu steigenden Immobilienpreisen, zu einem steigenden Wohnungstransaktionsvolumen (vgl. folgenden Textabschnitt „Wohnungstransaktionsvolumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“ auf Seite 13).



### **Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld für Segment Immobilienplattform)**

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS<sup>1</sup> schätzt die Hypoport-Gruppe das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2020 auf rund 220 Mrd. €. Der leichte Anstieg von ca. 5% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch einen Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war.

Die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wurde in 2020 von der aktuellen Situation rund um das Corona-Virus überlagert. Die langfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund des erläuterten Nachfrageüberhangs nach Wohnimmobilien ungebrochen.

Die Nachfrage nach sowie das Angebot von Wohnraum in Deutschland ging im Frühjahr 2020 bedingt durch den ersten Lockdown (März bis Mai) deutlich zurück, erholte sich aber bereits zeitnah wieder spürbar. In 2020 gewann der eigene Wohnraum für einen signifikanten Teil der Bevölkerung unmittelbar aufgrund von Homeoffice und häuslicher Kinderbetreuung zunehmend an Bedeutung. Bereits im zweiten Quartal kam es daher zu einer deutlichen Erholung der Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum in Deutschland, sodass die Nachfrage im zweiten Quartal sprunghaft anstieg und im weiteren Jahresverlauf sowie im ersten Quartal 2021 hoch blieb.

Auch das Angebot an Wohnimmobilien verbesserte sich bereits ab dem 2. Quartal wieder spürbar. Wie in den letzten Jahren, begrenzt das geringe Angebot an Wohnraum die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen, was - wie in der Vergangenheit auch - zu deutlichen Preissteigerungen geführt hat. So stieg der EPX-Hauspreisindex von Europace innerhalb 2020 um 11% von 170 auf 188 Punkte an. Zu Beginn des Jahres 2021 setzte sich dieser Trend fort, sodass der EPX bis März 2021 auf 194 kletterte; ein Plus von 11% gegenüber März 2020.

Unabhängig von der positiven Preisentwicklung dürfte es aufgrund der zur Bekämpfung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperrungen in 2020 temporär zu einem Rückgang der Anzahl von Wohnimmobilientransaktionen gekommen sein. Aufgrund der erläuterten Überkompensation durch die gestiegenen Immobilienpreise war dieser negative Einfluss auf das Wohnungstransaktionsvolumen jedoch begrenzt.

### **Kreditwirtschaft für 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 Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

<sup>1</sup> „JMA® info 2020 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Für die Entwicklung des ersten Faktors verweisen wir auf die vorherigen Textabschnitte „Wohnungsmarkt in Deutschland“ sowie „Wohnungstransaktionsvolumen“.

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

Der dritte Faktor, die kurzfristige Zinsentwicklung spielt für Entscheidungen zum Immobilienwerb von Verbrauchern eher eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen. Zudem kann man davon ausgehen, dass die langfristige Zinsentwicklung und die Höhe von Immobilienpreisen in einer balancierenden Korrelation stehen.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank in Q1 2021 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 6,9% auf 72,5 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 67,8 Mrd. €.

#### **Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)**

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Jedoch bewegt sich der Vertrieb von Lebensversicherungen und privaten Krankenversicherungen bedingt durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorischen Eingriffen des Gesetzgebers seit Jahren auf einem schwachen Absatzniveau und erschwert somit das Wachstum der gesamten Branche.

Für das Geschäftsjahr 2020 stiegen die Beiträge um 1,2% an und lagen damit nur unwesentlich unterhalb der vom Branchenverband GDV im Januar 2020, also vor der Corona-Krise erstellten Prognose, von 1,5% bis 2,0%. Diese Entwicklung zeigt erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen. Lediglich die Abschlussneigung von Verbrauchern für Kapitallebensversicherungen hatte sich im Zuge der Corona-Krise temporär reduzieren.

Für das angelaufene Geschäftsjahr 2021 rechnet der GDV, unter Annahme von Lockerungen bei den Corona-Einschränkungen und großen Fortschritten bei der Impfkampagne im Laufe des Frühjahrs, mit einem Beitragsplus von rund 2%.

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Monaten 2021 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 7% auf 107,9 Mio. € (Q1 2020: 106,7 Mio. €). Unter Abzug der Vertriebskosten in Höhe von 52,3 Mio. € (Q1 2020: 48,1 Mio. €) erwirtschaftete das gesamte Hypoport-Netzwerk einen Rohertrag von 55,6 Mio. € (Q1 2020: 52,5 Mio. €), was einen Anstieg um 6% darstellt.

Die bereits in der Vergangenheit getätigten sehr hohen Investitionen in die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen, die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen untereinander sowie die Kapazitäten für Key Account Manager insbesondere für die Regionalbanken wurden auch im ersten Quartal 2021 fortgesetzt. Gleichzeitig ergab sich jedoch auch eine Reduzierung der Sachkosten beispielsweise durch geringere Reise- oder Werbeaufwendungen im Zuge der Corona-Pandemie. Insgesamt erhöhte sich das EBIT (Ertrag vor Zinsen und Steuern) somit um 15% auf 12,1 Mio. € (Q1 2020: 10,5 Mio. €) 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. Zudem wird seit 2019 im Segment Kreditplattform ein Bereich Corporate Finance-Beratung und Corporate Finance-Plattform aufgebaut.

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 um 30% auf 27 Mrd. Euro. In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung wurde das Transaktionsvolumen um 34% auf 22 Mrd. Euro ausgebaut. Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen erhöhte sich um 16% auf rund 3 Mrd. Euro. Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit konnte in einem deutlich rückläufigen Gesamtmarkt bei 1 Mrd. Euro stabil gehalten werden. Alle drei Produktgruppen auf Europace erreichten somit erneut Steigerungsraten deutlich oberhalb des jeweiligen Marktumfeldes.

FINMAS, der Teilmarktplatz für Institute des Sparkassen-Sektors, erhöhte sein Transaktionsvolumen in den ersten drei Monaten 2021 um 35% auf über 2,6 Mrd. Euro. Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein Volumen von 3,1 Mrd. Euro und erreichten somit sogar eine Steigerung von 82%. Die beiden Plattformen ermöglichten den angeschlossenen Banken daher erneut deutliche Produktivitätsgewinne.

Neben diesen beiden Institutsgruppen haben sich die Volumina der weiteren Europace-Nutzergruppen, der ungebundene Finanzierungsvertriebe und insbesondere das der privaten Banken, mit rund 20% bzw. 40%-Anstieg ebenfalls deutlich stärker als das Marktumfeld entwickelt.

<b>Kennzahlen Kreditplattform</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>			
Gesamt	26,9	20,8	 30%
davon Baufinanzierung	22,4	16,7	 34%
davon Bausparen	3,6	3,1	 17%
davon Ratenkredit	1,0	1,0	 0%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			
EUROPACE (inkl. GENOPACE und FINMAS)	782	726	 8%
GENOPACE	378	354	 7%
FINMAS	313	287	 9%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	45,6	40,6	 12%
Rohrertrag	23,7	21,3	 12%
EBIT	9,9	8,0	 23%

Das gestiegene Transaktionsvolumen von Europace und die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool bewirkten trotz verkürzter Zinsbindungsdauer einen Anstieg der Umsätze aus dem Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung von 16% gegenüber Q1 2020. Die Umsätze der Corporate Finance-Beratung REM Capital sowie die Umsätze aus dem Geschäft mit Ratenkredit gingen zurück. Beim Corporate Finance Geschäft wird durch die Struktur der KfW Förderung eine Verlagerung maßgeblicher Umsätze ins zweite Halbjahr erwartet. In der Produktgruppe Ratenkredit war wie schon ab Q2 2020 die geringere Nachfrage der Verbraucher nach Konsumentenkrediten und die restriktivere Kreditvergabe der Banken ausschlaggebend für den Rückgang gegenüber dem noch nicht durch das Corona-Umfeld gekennzeichnete Q1 2020. Diese beiden Effekte, gute Entwicklung in den Geschäftsmodellen für die private Immobilienfinanzierung und Rückgang im Corporate Finance und Ratenkreditgeschäft, ergaben zusammen einen Umsatzanstieg um 12% von 40,6 Mio. Euro auf 45,6 Mio. Euro im Segment Kreditplattform.

Nach Abzug der Vertriebskosten ergab sich ein um 12% gestiegener Rohrertrag von 23,7 Mio. € (Q1 2020: 21,3 Mio. €). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von Europace und den Aufbau der Corporate Finance Plattform fundingport sowie den Ausbau von Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken wurde das EBIT des Segments um 23% von 8,0 Mio. € in Q1 2020 auf 9,9 Mio. € in den ersten drei Monaten 2021 gesteigert. Hierbei profitierte das Segment auch von einer pandemiebedingten Reduzierung der Sachkosten.








### 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 230 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über acht 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 31.03.2021 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 14% von 528 auf 603 gesteigert werden.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit in den ersten drei Monaten 2021 belief sich auf rund 2,6 Mrd. € (Q1 2020: 2,4 Mrd. €), was einer deutlichen Steigerung von 14% entspricht.

Die Dr. Klein Berater bieten seit Jahren neben der Beratung im persönlichen Gespräch auch eine Video-gestützte Beratung an, welche sich bei der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre („Lockdown“) als deutlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber weniger modernen Beratern erwies. Folglich haben sich durch das Auftreten der Corona-Pandemie bisher keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Segments ergeben.

Kennzahlen Privatkunden	Q1 2021	Q1 2020	Veränderung
Vermittlungsvolumen (Mrd. €) Finanzierung	2,65	2,35	 14%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb *	603	528	 14%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	35,1	33,2	 6%
Rohertrag	11,8	11,4	 4%
EBIT	6,2	5,0	 23%

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

<sup>2</sup> Mit der Kennzahl „Anzahl Dr. Klein Berater“ werden ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater erfasst.

Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug in den ersten drei Monaten 2021 35,1 Mio. €, was einen Anstieg um 6% gegenüber dem Vorjahreswert (Q1 2020: 33,2 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer und Leadgewinnungskosten an Dritte weitergeleitet und als Vertriebskosten berücksichtigt. Der nach Abzug dieser Vertriebskosten verbleibende Rohertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4% auf 11,8 Mio. € (Q1 2020: 11,4 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden stieg um 23% von 5,0 Mio. € auf 6,2 Mio. € deutlich an. Grund hierfür waren ein verbesserter Produktmix und geringere Sachkosten im Zuge der Corona-Pandemie.

### **Segment Immobilienplattform**

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

Bei der Vermarktungs- & Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots. Die Vermarktungslösung konnte innerhalb der Sparkassenorganisation zum Stichtag 31.03.2021 insgesamt 326 Sparkassen als Nutzer aufweisen (31.03.2020: 319). Die Anzahl der angeschlossenen Institute innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe betrug 82 (31.03.2020: 73). Die unterschiedlichen Zuwachsraten von 3% im Sparkassensektor und 18% im Genossenschaftlichen Bankensektor erklären sich durch die unterschiedlichen Marktdurchdringung. Während im Sparkassenlager bereits knapp 90% der rund 376 Sparkassen mit der Vermarktungsplattform von FIO arbeiten, bietet der genossenschaftliche Bankensektor mit 82 nutzenden Instituten von rund 810 Genossenschaftsbanken noch großes Potenzial für Neukunden, welches stetig erschlossen wird. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug insgesamt 3,66 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten 2021 – ein leichter Rückgang von -1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1 2020: 3,69 Mrd. €). Der leichte Rückgang der Vermarktungstätigkeit im Vorjahresvergleich erklärt sich durch ein sehr gutes erstes Quartal 2020 und etwas geringere Tätigkeit der kreditwirtschaftlichen Immobilienmakler im Zuge der dritten Welle der Corona-Krise zu Beginn des Jahres 2021.

Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner um 23% von 367 (31.03.2020) auf 451 zum 31.03.2021 erhöht. Auch der Wert der bewerteten Immobilien stieg weiter an und lag mit 7,7 Mrd. Euro im ersten Quartal 2021 rund 16% höher als im Vorjahreszeitraum (Q1 2020: 6,7 Mrd. €). Das Wachstum war wegen vereinzelt mit der dritten Welle der Corona-Krise zu kämpfenden Bankpartner im Arbeitsalltag etwas gebremst.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten drei Monaten 2021 ein konstantes Vermittlungsvolumen von 0,51 Mrd. € auf (Q1 2020: 0,51 Mrd. €) auf. Die mittelfristig ungünstigen Rahmenbedingungen aufgrund von Diskussion der Politik auf Bundes- und Landesebene über Eingriffe in den Mietmarkt wurden somit durch höhere Zinsvolatilität, welche zu kurzfristiger Abschlussneigung der Wohnungswirtschaft mit entsprechend höheren Provisionen führte, ausgeglichen.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnte die Verwaltungsplattform erste Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 und im ersten Quartal 2021 verzeichnen. Ende März 2021 wurde bereits eine hohe fünfstellige Anzahl an Wohneinheiten über die Plattform verwaltet.

<b>Kennzahlen Immobilienplattform</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Veränderung</b>
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mrd. €)	0,5	0,5	0 %
Wert bewertete Immobilien der Vermarktungsplattform (Mrd. €)	3,7	3,7	█ -1 %
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform (Mrd. €)	7,7	6,7	█ 16 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	14,7	14,5	█ 1 %
davon Finanzierungsplattform (der Wohnungswirtschaft)	4,3	4,0	█ 6 %
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	4,6	5,5	□ -15 %
davon Bewertungsplattform	5,8	5,0	█ 15 %
Rohrertrag	14,2	13,7	█ 3 %
EBIT	0,2	0,9	□ -83 %

Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- & Verwaltungsplattformen beliefen sich auf 4,6 Mio. € (Q1 2020: 5,5 Mio. €). Der Rückgang von 15% trotz guter operativer Entwicklung ergab sich durch den geplanten Verzicht auf das insbesondere im zweiten Halbjahr 2019 starke Einzelprojektgeschäft, welches auch das Q1 2020 noch leicht positiv beeinflusste. Bei dem bereits 2020 kommunizierten Verzicht handelt es sich um eine strategische Entscheidung zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen trotz der mit der dritten Welle der Corona-Krise zu kämpfenden Bankpartner im Arbeitsalltag um 15% auf 5,8 Mio. € (Q1 2020: 5,0 Mio. €). Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform stieg trotz des gleichgebliebenen Transaktionsvolumens leicht um 6% auf 4,3 Mio. € (Q1 2020: 4,0 Mio. €).



In den ersten drei Monaten 2021 haben sich im Segment somit vereinzelt negative Auswirkungen der dritten Welle der Corona-Pandemie ergeben. Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze auf 14,7 Mio. € und stiegen somit um 1% (Q1 2020: 14,5 Mio. €). Diese operative Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des strategisch beabsichtigten Wegfalls von Projektgeschäft zu sehen. Ohne dieses Projektgeschäft hätte sich ein Umsatzwachstum von knapp 10% ergeben. Nach der Reduzierung bis Anfang 2020 besitzt das Projektgeschäft damit zukünftig keine Relevanz mehr für das Segment Immobilienplattform. Der Rohrertrag des Segmentes stieg um

3% auf 14,2 Mio. € nach 13,7 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Segment Immobilienplattform ist ein wichtiger Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2021. Das EBIT des Segments sank, bedingt durch diese hohen Zukunftsinvestitionen von 0,9 Mio. € auf 0,2 Mio. €.

### 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. Die Plattform wurde ab 2017 entwickelt und basiert auf den Altsystemen der 2016 bis 2019 akquirierten rund zehn Anbietern von Softwarelösungen für die Versicherungswirtschaft. Die Migration dieser Bestände aus den Altsystemen auf SMART INSUR ist entscheidend für Etablierung des prämiensbasierten Gebührenmodells in der Branche. Zum Stichtag 31.03.2021 gibt SMART INSUR erstmalig den Vertragsbestand (Jahresnettoprämie), welcher bereits auf die Plattform migriert wurde, bekannt. Hiernach wurden bereits 2,97 Mrd. € migriert. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes durchgeführt, welcher Validierter Vertragsbestand ist Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z.B. Robo-Advice darstellt.

Zusätzlich zur Plattform SMART INSUR stellt der Versicherungsbereich der Qualitypool GmbH kleineren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. In 2020 beteiligte sich die Hypoport Gruppe zudem an der AMEXPool AG, einem auf Gewerbeversicherung spezialisiertem Versicherungspool und erwarb eine Mehrheitsbeteiligung an der ePension GmbH & Co. KG, einer digitalen Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte.

Kennzahlen Versicherungsplattform	Q1 2021	Q1 2020	Veränderung
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	12,9	12,5	 3%
Rohertrag	5,6	5,9	 - 5%
EBIT	-0,4	0,4	- 217%

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform führen zu zunehmender Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Finanzvertriebe und Maklerpools.

Durch Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf den Ausbau der Plattform ergab sich lediglich ein leichter Anstieg der Umsätze um 3% auf 12,9 Mio. € in den ersten drei Monaten 2021 (Q1 2020: 12,5 Mio.€). Der Rohertrag des Segments fiel leicht um 5% auf 5,6 Mio. € (Q1 2020: 5,9 Mio. €). Das EBIT lag aufgrund des geringeren Projektgeschäfts und weiterhin hohen Investitionen mit -0,4 Mio. € leicht unter dem Ergebnis von 0,4 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich um 15% von 16,7 Mio. € auf 19,2 Mio. € und das EBIT von 10,5 Mio. € auf 12,1 Mio. € um 15%.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag erhöhte sich von 20,0% auf 21,7%.

<b>Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatz	107,9	100,6	7%
Rohertrag	55,6	52,5	6%
EBITDA	19,2	16,7	15%
EBIT	12,1	10,5	15%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	21,7%	20,0%	8%

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten Quartal 2021 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum aller Segmente.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2021 11,7 Mio. € (Q1 2020: 9,6 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden 5,8 Mio. € (Q1 2020: 5,0 Mio. €) aktiviert und 5,9 Mio. € (Q1 2020: 4,6 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Entwicklung der sonstigen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 1,5 Mio. € (Q1 2020: 1,2 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Q1 2020: 0,4 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,4 Mio. € (Q1 2020: 0,3 Mio. €).

### Entwicklung der Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 1.998 (Q1 2020) auf 2.261 Mitarbeiter.

### Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in (Mio. €)	Q1 2021	Q1 2020
Betriebsaufwendungen	2,4	2,7
Sonstige Vertriebsaufwendungen	0,7	2,5
Verwaltungsaufwendungen	4,3	4,9
Sonstige Personalaufwendungen	0,5	0,5
Sonstige Aufwendungen	1,2	1,1
	9,1	11,7

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungs- und EDV-Wartungskosten von 1,2 Mio. € (Q1 2020: 1,5 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 0,5 Mio. € (Q1 2020: 0,5 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 2,3 Mio. € (Q1 2020: 2,4 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 0,9 Mio. € (Q1 2020: 1,0 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,3 Mio. € (Q1 2020: 0,4 Mio. €).

### Entwicklung der Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 7,1 Mio. € (Q1 2020: 6,2 Mio. €) entfallen 3,6 Mio. € (Q1 2020: 2,6 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 3,5 Mio. € (Q1 2020: 3,6 Mio. €) auf Sachanlagen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 2,5 Mio. € Abschreibungen auf Miet- & Leasing-Nutzungsrechte (Q1 2020: 2,4 Mio. €).

### Entwicklung des Finanzergebnisses

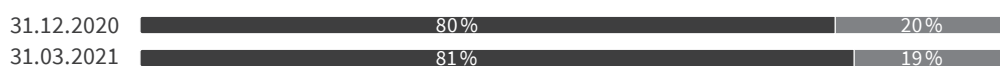
Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,4 Mio. € (Q1 2020: 0,5 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2021 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 565,9 Mio. € und liegt damit 3% über dem Niveau vom 31. Dezember 2020 (552,0 Mio. €).

### Bilanzstruktur

#### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

#### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 460,8 Mio. € (31.12.2020: 439,2 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 222,4 Mio. € (31.12.2020: 222,0 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 66,5 Mio. € (31.12.2020: 62,2 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen um 13,0 Mio. € auf 110,7 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 9,9 Mio. € die Aktivierung von Leasing-Nutzungsrechten, hier insbesondere Mietverträge für Büroräume.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 2,6 Mio. € (31.12.2020: 2,7 Mio. €) und Umsatzsteuerguthaben in Höhe von 1,0 Mio. € (31.12.2020: 0,4 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2021 erhöhte sich um 4,4% bzw. 9,8 Mio. € auf 230,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der minimal höheren Bilanzsumme leicht von 40,1% auf 40,9%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 18,5 Mio. € auf 246,7 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 15,7 Mio. €.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestanden aus Bankdarlehen in Höhe von 115,5 Mio. € (31.12.2020: 109,0 Mio. €) und aus Mietverhältnissen in Höhe von 91,0 Mio. € (31.12.2020: 80,7 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 3,5 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. €. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen betrifft im Wesentlichen den Abschluss neuer Mietverträge für Büroräumlichkeiten.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Steuerverbindlichkeiten mit 3,8 Mio. € (31.12.2020: 4,6 Mio. €), abgegrenzte Erträge mit 3,6 Mio. € (31.12.2020: 1,0 Mio. €) und Tantiemeverpflichtungen mit 2,7 Mio. € (31.12.2020: 5,5 Mio. €).

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,3 Mio. € auf 16,2 Mio. €. Insgesamt wurde zum 31. März 2021 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 12,9 Mio. € (Q1 2020: 6,4 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 5,2 Mio. € auf minus 3,3 Mio. € (Q1 2020: minus 8,5 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 12,8 Mio. € (Q1 2020: 26,8 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 7,6 Mio. € (Q1 2020: 6,1 Mio. €) und den Erwerb von Unternehmensanteilen mit 1,5 Mio. €.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4,4 Mio. € (Q1 2020: Mittelzufluss 29,1 Mio. €) betrifft die Aufnahme von Bankdarlehen mit 10,0 Mio. € (Q1 2020: 20,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 3,5 Mio. € (Q1 2020: 3,2 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen mit 2,1 Mio. € (Q1 2020: 2,2 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 38,0 Mio. € zum 31. März 2021 um 4,5 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

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

## Mitarbeiter

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2021 2.261 Mitarbeiter (31. März 2020: 1.998 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2020 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 130 Mitarbeiter (31.12.2020: 2.131 Mitarbeiter).



## Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2020 nicht verändert.

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben durch Einschränkung der Konsumneigung von Verbrauchern und Investitionsneigung von Unternehmen zu einem deutlichen Absinken des Bruttoinlandsprodukts von 5,0% in 2020 geführt. Laut Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und staatlicher Institutionen wird für das bereits angelaufene Jahr 2021 wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von rund +3% gerechnet. Aufgrund der weiterhin schwächeren Konjunktur durch die Corona-Krise und der Anleihekäufe der EZB ist zudem mit einer Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes in der EURO-Zone in 2021 und darüber hinaus zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland weiterhin deutlich an und die Bundesregierung nahm die im März 2021 beschlossenen Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens durch die Einführung einer bundesweiten „Corona-Notbremse“ zurück. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen der ersten beiden Lockdowns im März-Mai 2020 bzw. seit November 2020 derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere Geschäftsabläufe im Jahresverlauf 2021, da die B2B-Plattformgeschäftsmodele der Hypoport-Gruppe keine direkten Kundenkontakten aufweisen. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Hier wurde jedoch durch das Angebot einer Video-unterstützten Beratung konsequent den Bedürfnissen der Verbraucher entsprochen.

Gleichwohl kann es im Zuge einer schwerwiegenden Rezession in Deutschland zu temporärer Zurückhaltung der Verbrauchernachfragen nach Wohnimmobilien und Neuabschlüssen für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukten kommen. Andererseits existieren aktuell deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern durch Einsatz von Video-gestützter Beratung und der digitalen Abwicklung der Finanzierungsanfragen über Europace, wodurch die Position gegenüber weniger digitalaffinen Anbietern deutlich gestärkt ist. Sollte es in 2021 zu einem Rückgang der Verbrauchernachfrage kommen, ist aktuell noch nicht abschätzbar, ob die Auswirkungen dieses Nachfragerückgangs durch die Marktanteilsgewinne reduziert oder sogar überkompensiert werden können.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe ergibt sich daher gegenüber der Prognose im Geschäftsbericht 2020 keine wesentliche Änderung.

Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** rechnen wir - unter der Annahme, dass es weiterhin zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft kommt - für das Geschäftsjahr 2021 bei einem prozentual zweistelligen Wachstum weiterhin mit einem Konzernumsatz zwischen 430 und 460 Mio. € und einem EBIT zwischen 40 und 45 Mio. €.

**Lagebericht**

Zwischenbericht der Hypoport SE, 1. Quartal 2021

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



# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 31. März 2021



Innerhalb der ersten drei Monate 2021 sank der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um rund 12%. Damit entwickelte sich die Hypoport-Aktie schlechter als das allgemeine Kapitalmarktumfeld (DAX +9%, SDAX +5%, TecDax +6%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 4,6 Mio. €.

## Indexzugehörigkeit

Im SDAX belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung aufgrund des Kursanstieges der letzten Quartale im März 2021 den Rang 86, was bereits die Zulassungsvoraussetzungen zum MDAX erfüllt. In der Kategorie Handelsvolumen belegt Hypoport nach einem sukzessiven Anstieg in 2020 im März 2021 mit Rang 111 nun eine Position im oberen Drittel des SDAX.

Die im zweiten Halbjahr 2020 geführte Diskussion über eine Erweiterung des DAX sowie Veränderung der Zulassungsregeln begrüßt Hypoport ausdrücklich und hat sich aktiv an der laufenden Marktkonsultation der Deutschen Börse beteiligt. Auch wenn das sich hieraus ableitende Ergebnis nicht in allen Punkten den Vorstellungen von Hypoport entspricht, handelt es sich insgesamt um eine deutliche Verbesserung für die Aktienkultur in Deutschland. Gleichzeitig fordert die Hypoport SE wie schon in der Vergangenheit weiterhin eine Erneuerung der Definitionen zur Zuordnung einzelner Aktien zu Industriesektoren. Insbesondere die Definition zur Zugehörigkeit zum Sektor „Technologie“ ist veraltet und entspricht aus Sicht der Hypoport SE nicht der technologischen Innovation im 21. Jahrhundert. Insbesondere der nahezu ausschließliche Fokus auf produzierendes Gewerbe und Technologieerfindungen des 20. Jahrhunderts wie beispielsweise Mobilfunk zulasten von innovativen Geschäftsmodellen mit internetbasierter Technologie schadet der Aktienkultur und damit der Innovationskraft des Wirtschaftsstandorts Deutschland. Hypoport wird sich weiterhin für einen Dialog zur Modernisierung dieser Definition einsetzen.

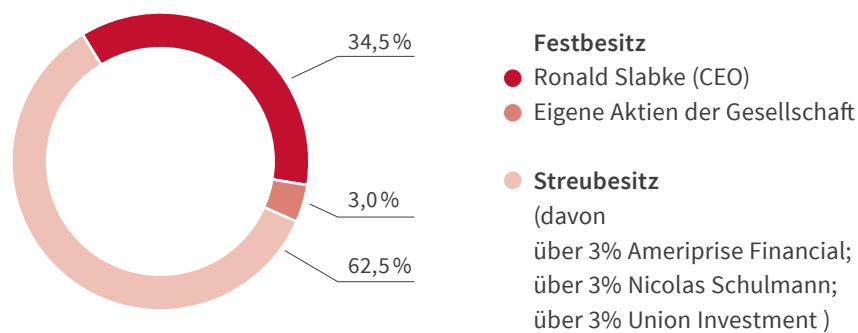
### Aktionärsstruktur

Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich im Berichtszeitraum zwei mitteilungsrelevante Veränderungen ergeben:

Die Ameriprise Financial, Inc. teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport SE am 01.03.2021 über 3 % betrug und sich an diesem Tag auf 4,31 % belief.

Die Ameriprise Financial, Inc. teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport SE am 18.03.2021 über 3 % betrug und sich an diesem Tag auf 4,38 % belief.

#### Aktionärsstruktur zum 31.03.2021



### Research

Die Hypoport-Aktie wurde in den ersten drei Monaten 2021 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

**Kapitalmarkt-Aktivitäten**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 fanden auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen sowie bei Meetings im Gebäude der Hypoport SE über 400 persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt. Im ersten Quartal 2021 setzte sich diese hohe Intensität fort und es wurden über 120 Gespräche geführt. Aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung der Reisetätigkeit fanden alle Meetings ab März 2020 per digitalem Videochat statt.

<b>Veranstaltungsart</b>	<b>Ort</b>	<b>Datum</b>
Roadshow (dig.)	D-A-CH	Q1/21
Konferenzen (dig.)	Amsterdam, Frankfurt, Lyon	Q1/21
Konferenzen (dig.)	Berlin, London, Frankfurt	Q4/20
Roadshows (dig.)	Paris, USA	Q4/20
Konferenzen (dig.)	Frankfurt, München	Q3/20
Roadshows (dig.)	Kopenhagen, London, D-A-CH, Edinburgh, USA	Q3/20
Konferenzen (dig.)	Kanada, USA	Q2/20
Roadshows (dig.)	Kanada, D-A-CH, UK, USA	Q2/20
Konferenzen	London, Lyon	Q1/20
Konferenzen	Berlin (2x), Frankfurt (3x), Hamburg, London, München, New York, Paris, Warschau	2019
Roadshows	Brüssel, Chicago, Edinburgh, London (2x), Paris, Kopenhagen, Helsinki, Zürich	2019

**Hauptversammlung**

Aufgrund der Corona-Situation wurde die Rede des Vorstandes auf der ordentlichen Hauptversammlung der Hypoport SE aufgezeichnet und ist in voller Länge auf dem YouTube-Kanal der Hypoport SE dauerhaft verfügbar.

**Designated Sponsoring**

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



# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. März 2021

	Q1 2021 in TEUR	Q1 2020 in TEUR
Umsatzerlöse	107.882	100.638
Unterprovisionen und Leadkosten	-52.290	-48.098
<b>Rohertrag</b>	<b>55.592</b>	<b>52.540</b>
Aktivierete Eigenleistungen	5.783	4.979
Sonstige betriebliche Erträge	2.627	1.977
Personalaufwand	-35.982	-31.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.073	-11.734
Ergebnis aus at- equity bewerteten Beteiligungen	223	-91
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>19.170</b>	<b>16.671</b>
Abschreibungen	-7.100	-6.153
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>12.070</b>	<b>10.518</b>
Finanzerträge	9	10
Finanzaufwendungen	-803	-675
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>11.276</b>	<b>9.853</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.924	-1.855
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9.352</b>	<b>7.998</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-165	6
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	9.517	7.992
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>1,51</b>	<b>1,27</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. März 2021

	Q1 2021 in TEUR	Q1 2020 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9.352</b>	<b>7.998</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>9.352</b>	<b>7.998</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-165	6
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	9.517	7.992

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



**Konzernbilanz zum 31. März 2021**

<b>Aktiva</b>	<b>31.03.2021 in TEUR</b>	<b>31.12.2020 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	312.843	306.423
Sachanlagen	110.656	97.655
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	15.636	15.413
Finanzielle Vermögenswerte	262	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.987	5.782
Sonstige Vermögenswerte	367	365
Latente Steueransprüche	15.024	13.181
	<b>460.775</b>	<b>439.217</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.756	1.509
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.356	70.232
Sonstige Vermögenswerte	5.790	6.346
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	1.225	1.230
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	37.988	33.513
	<b>105.115</b>	<b>112.830</b>
	<b>565.890</b>	<b>552.047</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	-193	-194
Rücklagen	223.940	214.157
	<b>230.240</b>	<b>220.456</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.071	936
	<b>231.311</b>	<b>221.392</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	183.265	167.524
Rückstellungen	34	34
Sonstige Verbindlichkeiten	43.249	43.029
Latente Steuerschulden	20.153	17.614
	<b>246.701</b>	<b>228.201</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	327	706
Finanzverbindlichkeiten	23.189	22.139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.175	47.896
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.586	3.145
Sonstige Verbindlichkeiten	29.601	28.568
	<b>87.878</b>	<b>102.454</b>
	<b>565.890</b>	<b>552.047</b>

**Konzernzwischenabschluss**

Zwischenbericht der Hypoport SE, 1. Quartal 2021

**Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2021**

<b>2020 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Eigene Anteile</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2020	6.493	-241	51.111	120.670	178.033	342	178.375
Abgabe eigener Aktien	0	46	14.328	436	14.810	0	14.810
Gesamtergebnis	0	0	0	7.992	7.992	6	7.998
<b>Stand 31.03.2020</b>	<b>6.493</b>	<b>-195</b>	<b>65.439</b>	<b>129.098</b>	<b>200.835</b>	<b>348</b>	<b>201.183</b>

<b>2021 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Eigene Anteile</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2021	6.493	-194	65.773	148.384	220.456	936	221.392
Abgabe eigener Aktien	0	1	261	5	267	0	267
Änderung Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	300	300
Gesamtergebnis	0	0	0	9.517	9.517	-165	9.352
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>6.493</b>	<b>-193</b>	<b>66.034</b>	<b>157.906</b>	<b>230.240</b>	<b>1.071</b>	<b>231.311</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. März 2021**

	<b>Q1 2021 in TEUR</b>	<b>Q1 2020 in TEUR</b>
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	12.070	10.518
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-530	397
Zinseinnahmen	9	10
Zinsausgaben	-803	-675
Auszahlungen für Ertragsteuern	-1.188	-1.289
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-223	91
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.100	6.153
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	0	-8
<b>Cashflow</b>	<b>16.186</b>	<b>14.906</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-379	2
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.990	2.492
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.926	-10.966
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-3.315</b>	<b>-8.472</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.871</b>	<b>6.434</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen	-11.706	-8.951
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-1.484	-17.891
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	535	15
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-99	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.754</b>	<b>-26.827</b>
Abgabe eigener Aktien	0	14.535
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-2.121	-2.212
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	10.000	20.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.521	-3.188
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.358</b>	<b>29.135</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.475	8.742
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>33.513</b>	<b>24.892</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>37.988</b>	<b>33.634</b>

verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 31. März 2021

in TEUR	Kredit- plattform	Privat- kunden	Immobilien- plattform	Versicherungs- plattform	Holding	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>45.256</b>	<b>34.933</b>	<b>14.637</b>	<b>12.775</b>	<b>281</b>	<b>0</b>	<b>107.882</b>
Vorjahr	40.242	33.140	14.533	12.378	345	0	100.638
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>388</b>	<b>137</b>	<b>56</b>	<b>91</b>	<b>7.412</b>	<b>-8.084</b>	<b>0</b>
Vorjahr	352	85	0	112	5.966	-6.515	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>45.644</b>	<b>35.070</b>	<b>14.693</b>	<b>12.866</b>	<b>7.693</b>	<b>-8.084</b>	<b>107.882</b>
Vorjahr	40.594	33.225	14.533	12.490	6.311	-6.515	100.638
<b>Rohertrag</b>	<b>23.743</b>	<b>11.835</b>	<b>14.153</b>	<b>5.580</b>	<b>7.693</b>	<b>-7.412</b>	<b>55.592</b>
Vorjahr	21.275	11.364	13.698	5.858	6.311	-5.966	52.540
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.745</b>	<b>6.307</b>	<b>1.737</b>	<b>542</b>	<b>-1.161</b>	<b>0</b>	<b>19.170</b>
Vorjahr	9.544	5.130	2.281	1.028	-1.312	0	16.671
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>9.873</b>	<b>6.163</b>	<b>152</b>	<b>-423</b>	<b>-3.695</b>	<b>0</b>	<b>12.070</b>
Vorjahr	8.017	4.995	914	363	-3.771	0	10.518
<b>Segmentvermögen</b>							
31.03.2021	<b>126.185</b>	<b>27.501</b>	<b>159.706</b>	<b>142.644</b>	<b>109.854</b>	<b>0</b>	<b>565.890</b>
31.12.2020	128.681	30.577	148.323	146.111	98.355	0	552.047



# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

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

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

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Die Hypoport SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck. Ab 2021 werden die Shared Services in einer eigenständigen Gesellschaft, Hypoport hub SE, gebündelt.

### **Grundlagen der Erstellung des Abschlusses**

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2021 der Hypoport SE wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 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:

- IFRS 4: „Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge“
- IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: „Reform der Referenzzinssätze – Phase 2“

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

#### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2021 sind neben der Hypoport SE grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport SE beherrscht werden.

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



<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
1blick GmbH, Heidelberg	100,00
asseQ GmbH, Lübeck	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG, Dresden	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51,00
ePension Holding GmbH, Berlin	51,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FM InsurTech GmbH, Berlin	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	70,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, (Bulgarien)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport hub SE, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	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 BancAssurance GmbH, Berlin	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH i.L., Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00

<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
AMEXPool AG, Buggingen	49,997
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00

<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
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 / Akquisitionen**

Im Geschäftsjahr 2021 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2021 wurden sämtliche Anteile an der GWB Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH & Co. KG („GWB“), Dresden, erworben. Die GWB ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft. Mit dem Erwerb der GWB ergänzt die Hypoport-Gruppe ihr Portfolio im Bereich Gewerbeversicherung. Der Kaufpreis entfiel auf einen Versicherungsbestand.

Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die GWB hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,1 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

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

<b>Erstkonsolidierung GWB</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	1.932
Sachanlagen	8
Finanzielle Vermögenswerte	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0
Sonstige Vermögenswerte	7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
	<b>1.947</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(32)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	(431)
Latente Steuerschulden	(445)
	<b>(908)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.039
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb	445
Gesamte Gegenleistung	<b>1.484</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	0
Abfluss von Zahlungsmitteln	(1.484)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>1.484</b>

Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus der Berücksichtigung passiver latenter Steuern aufgrund der Aktivierung des Versicherungsbestands. Der erfasste Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

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

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</b>	<b>Q1 2021 in TEUR</b>	<b>Q1 2020 in TEUR</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	1.924	1.855
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.675	1.564
davon latente Steuern	249	291
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.997	1.423
hiervon aus Verlustvorträgen	-1.748	-1.132

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 und 25,5%.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im ersten Quartal 2021 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>Q1 2021 in TEUR</b>	<b>Q1 2020 in TEUR</b>
Konzernergebnis in TEUR	9.352	7.998
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	9.517	7.992
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien (in Tsd.)	6.300	6.282
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>1,51</b>	<b>1,27</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2020: 6.299.480) um 516 Aktien auf 6.299.996 zum 31. März 2021 erhöht.

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 222,4 Mio. € (31.12.2020: 222,0 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 66,5 Mio. € (31.12.2020: 62,2 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 89,3 Mio. € Miet-/Leasing-Nutzungsrechte (31.12.2020: 79,4 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 9,8 Mio. € (31.12.2020: 10,1 Mio. €).

### **Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen**

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den fünf 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%), AMEXPool AG, Buggingen (Hypoport-Anteil 49,997%) und BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), sowie den drei assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%). Im ersten Quartal 2021 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 223 T€ (Q1 2020: minus 91 T€).

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2021 6.493.376,00 € (31.12.2020: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2020: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.301.000,07 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Genehmigtes Kapital**

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

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. März 2021 193.380 eigene Aktien (entspricht 193.380,00 € bzw. 3,0% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2021 sind in folgender Übersicht dargestellt:

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2021</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Betrag des Grundkapitals in €</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
<b>Anfangsbestand 01.01.2021</b>	193.896		2,265	9.290.140,52		
Abgabe Januar 2021	516	516,00	0,008	6.191,56	267.045,48	260.853,92
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>193.380</b>	<b>516,00</b>	<b>2,978</b>	<b>9.283.948,96</b>	<b>267.045,48</b>	<b>260.853,92</b>

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

### Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14,1 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (3.128 T€, davon im Geschäftsjahr 2021: 261 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmens-zusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

### Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug minus 165 T€ für das erste Quartal 2021 (Q1 2020: 6 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 1.071 T€ (31.12.2020: 936 T€), von denen 307 T€ (31.12.2020: 288 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil

49,975 %), 110 T€ (31.12.2020: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), minus 2 T€ (31.12.2020: 1 T€) auf die Basler Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0%), 57 T€ (31.12.2020: 437 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 0 T€ (31.12.2020: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 247 T€ (31.12.2020: 56 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%), 44 T€ (31.12.2020: 44 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%) und 308 T€ (31.12.2020: 0 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30%) entfallen.

### Aktienorientierte Vergütung

Im ersten Quartal 2021 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. März 2021 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.03.2021	Aktien in Stück 31.12.2020
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.800
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

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

Im ersten Quartal 2021 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 292 T€ (Q1 2020: 345 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. März 2021 1.645 T€ (31. Dezember 2020: 817 T€) und die Verbindlichkeiten 257 T€ (31. Dezember 2020: 957 T€).

### **Chancen und Risiken**

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2020. 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 Wohnungsmarkt sowie der Kreditwirtschaft gab es im 1. Quartal keine saisonalen Effekte. Die Auswirkungen der Corona-Krise wurden im Textabschnitt „Geschäfts- und Rahmenbedingungen“ erläutert. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2021 sind.



**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

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

Berlin, 10. Mai 2021  
Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

**Hypoport SE**

Heidestr. 8 · 10557 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)

