



Zwischenmitteilung
Hypoport SE
zum 30.09.2024

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2024	9M 2023	Veränderung	Q3 2024	Q3 2023	Veränderung
Umsatz	331.945	267.125	 24%	113,858	88.124	 29%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	230.531	169.721	 36%	80.286	56.007	 43%
davon Financing Platforms	54.443	51.290	 6%	18.105	16.312	 11%
davon Insurance Platforms	48.409	47.179	 3%	15.901	16.195	 -2%
davon Holding & Überleitung	-1.438	-1.065	 -35%	-434	-390	 -11%
Rohertrag	170.321	152.760	 11%	56.624	50.560	 12%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	101.550	86.034	 18%	33.600	28.893	 16%
davon Financing Platforms	44.467	42.671	 4%	14.511	13.144	 10%
davon Insurance Platforms	23.397	23.303	 0%	8.178	8.246	 -1%
davon Holding & Überleitung	907	752	 21%	335	277	 21%
EBITDA	37.697	23.235	 62%	12.269	7.647	 60%
EBIT	11.528	-2.854	 504%	3.642	-1.131	 422%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	20.532	6.883	 198%	5.847	2.897	 102%
davon Financing Platforms	3.186	2.223	 43%	1.105	-410	 370%
davon Insurance Platforms	893	9	 9.822%	390	384	 2%
davon Holding & Überleitung	-13.083	-11.969	 -9%	-3.700	-4.002	 8%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	6,8	-1,9	 462%	6,4	-2,2	 388%
Konzernergebnis nach Steuern	7.235	-3.239	 323%	1.861	-1.017	 283%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	7.248	-3.096	 334%	1.806	-994	 282%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	1,08	-0,46	 335%	0,27	-0,14	 293%
Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung			
Kurzfristiges Vermögen	146.840	174.264	 -16%			
Langfristiges Vermögen	458.328	451.510	 2%			
Eigenkapital	347.933	340.643	 2%			
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	345.897	338.604	 2%			
Eigenkapitalquote in %	57,5	54,4	 6%			
Bilanzsumme	605.168	625.774	 -3%			

Geschäftsverlauf – Übersicht

Nach neun Monaten kann der Hypoport-Konzern im Geschäftsjahr 2024 trotz weiterhin schwacher Rahmenbedingungen und unvermindert hohen Zukunftsinvestitionen ein solides Ergebnis vorweisen. So zeigten sich insbesondere die Unternehmen der privaten Immobilienfinanzierung im Segment **Real Estate & Mortgage Platforms** in einem sich langsam erholenden Gesamtmarkt stark. Grundlage dieser positiven Entwicklung war eine deutliche Zunahme von Transaktionsvolumen (Europace, Finmas, Genopace) und Vertriebsvolumen (Dr. Klein, Qualitypool), welche aus Marktanteilsgewinnen und einer steten Belegung des Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung im Jahresverlauf entstanden.

Die positive Entwicklung des Gesamtmarkts basiert auf einem quantitativ und qualitativ stetig unattraktiveren Mietwohnungsmarktes, welcher zunehmend für die Mitte unserer Gesellschaft als Alternative zum Eigentumserwerb ausfällt. Zusätzlich zu diesem seit vielen Jahren anhaltenden Trend, sanken die Immobilienfinanzierungszinsen gegenüber 2023 wesentlich und bei Verbrauchern verfestigte sich die Erkenntnis, dass die Preise von Bestandsimmobilien nach den Preisrückgängen bis Jahresende 2023 nicht weiter sinken werden. Folglich zeigte sich das Volumen mit Verwendungszweck Kauf von Bestandsimmobilien stark. Das Kreditvolumen für Wohnungsbau bleibt, aufgrund der ausufernden Regulierung und daraus resultierenden hohen Baukosten, gering. Gleiches gilt für die Kreditaufnahmen für energetische Sanierungen und die Refinanzierung auslaufender Kreditverträge, wobei hier die gefallenen Energiekosten und das Warten auf weiter fallende Zinsen hauptursächlich sind. Ergänzt durch ebenfalls gestiegene Umsätze der Immobilien-Vermarktungsplattform und gesunkene Umsätze im regulatorisch weiterhin anspruchsvollen Markt der Immobilienbewertung stiegen die 9M-Umsatzerlöse des Segments Real Estate & Mortgage Platforms um 36 % auf 231 Mio. €.

Die Entwicklung im Segment **Financing Platforms** zeigte sich dreigeteilt. Das Teilsegment Wohnungswirtschaft erreichte trotz eines schwachen Marktumfeldes verglichen mit dem schwachen Vorjahr drei erfolgreiche Quartale in 2024. Die Umsätze stiegen durch Marktanteilsgewinne bei allen Produkten insgesamt prozentual zweistellig an. Im Teilsegment Ratenkredit konnten wir unsere Partnerbasis und unseren Marktanteil ausbauen. Jedoch begrenzten zunehmend restriktivere Kreditbanken und ein impulsloser Gesamtmarkt den Umsatzanstieg auf einen prozentual hohen einstelligen Wert. Im Geschäftsmodell Corporate Finance (REM Capital) stieg das Neugeschäftsvolumen zwar an, jedoch haben sich die Projektvorbereitungs- und Bearbeitungszeiten für Förderprogramme deutlich verlängert, sodass das realisierte Geschäftsvolumen der Unternehmensfinanzierung gegenüber dem Vorjahreszeitraum gleich blieb. Durch Änderungen in der Zusammensetzung der nachgefragten Beratungsart ergab sich für das Teilsegment Corporate Finance ein Umsatzrückgang, sodass der Umsatzanstieg für das Gesamtsegment sich auf lediglich 6 % (54 Mio. €) belief.

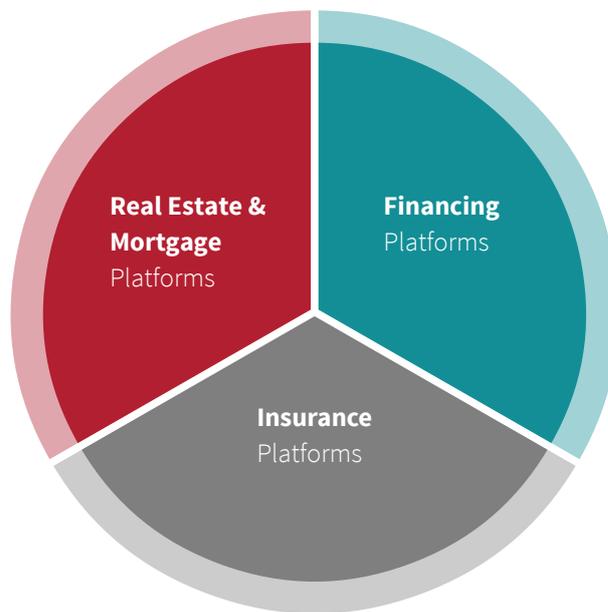
Das Segment **Insurance Platforms** erwirtschaftete in einem stabilen Gesamtmarkt ein leichtes Umsatzwachstum von 3 % auf 48 Mio. €. Die Migration der Versicherungsbestände auf die jeweiligen B2B-Plattformen kommt in den beiden Teilssegmenten Privatversicherung und betriebliche Vorsorge stetig voran. Parallel gewinnt das Teilssegment der Industrieversicherung weitere Pilotkunden für die neu entwickelte Plattform Corify.

Die verbesserte Geschäftsentwicklung der Gruppe zeigt sich auch in den wesentlichen Kennzahlen welche sich in 9M/24 gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt haben:

- +24% Umsatzerlöse auf 332 Mio. € (9M/23: 267 Mio. €),
- +11% Rohertrag auf 170 Mio. € (9M/23: 153 Mio. €),
- +62% EBITDA auf 38 Mio. € (9M/23: 23 Mio. €),
- EBIT auf 11,5 Mio. € (9M/23: – 2,9 Mio. €),
- Konzernergebnis auf 7,2 Mio. € (9M/23: – 3,2 Mio. €).

Geschäftsverlauf – Details

Gemeinsames Ziel aller Hypoport Unternehmen ist die Digitalisierung der Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland. Hierfür werden die dezentral-organisierten und im hohen Maß autonom agierenden Tochtergesellschaften der Hypoport SE seit 2024 in drei Segmenten gegliedert: Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms.



Segment Real Estate & Mortgage

Die Gesellschaften innerhalb des Segmentes Real Estate & Mortgage Platforms befassen sich schwerpunktmäßig mit der Entwicklung von Technologieplattformen für die Vermittlung, Finanzierung und Bewertung von privaten Wohnimmobilien.

Zum Segment gehören: Technologie der FIO Systems AG für die Vermarktung von Immobilien (Vermarktungsplattform), Dr. Klein Privatkunden AG, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, die Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Europace AG, Genopace GmbH, Baufinex GmbH, Finmas GmbH, die Finanzierungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, Starpool Finanz GmbH (zusammen Finanzierungsplattformen) und die Bewertungsplattform Value AG.

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots für große bankgebundene Immobilienmaklerorganisationen. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug im Zeitraum 9M/24 8,4 Mrd. €, was einem Anstieg von 14 % gegenüber 9M/23 entspricht.

Der internetbasierte B2B-Kreditmarktplatz Europace, größter deutscher Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukten, verzeichnete mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens für private Immobilienfinanzierung um 23% auf 48 Mrd. € eine erfolgreiche Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die an die Teilmarktplätze für Institute des Sparkassen-Sektors (Finmas) und für die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors (Genopace) angeschlossenen Vertriebe zeigten hierbei einen überproportionalen Anstieg ihrer jeweiligen Transaktionsvolumen in der privaten Immobilienfinanzierung. Während dieses Volumen auf Finmas um 50% auf 7,3 Mrd. € gesteigert werden konnte, wurde das Volumen auf Genopace um 43% auf 11,8 Mrd. € ausgebaut. Das vom Franchisesystem Dr. Klein vermittelte private Immobilienfinanzierungsvolumen wuchs im Zeitraum 9M/24 gegenüber 9M/23 um 23% auf 5,0 Mrd. €. Das Volumen des Maklerpools Qualitypool in der privaten Immobilienfinanzierung stieg ebenfalls prozentual zweistellig an, während das Volumen des Maklerpools Starpool, durch Nachlaufeffekte von Störungen in den Backoffice-Prozessen unseres Joint Venture Partners beeinträchtigt war und gegenüber 9M/23 nur prozentual einstellig wuchs.

Der durch VALUE besichtigte oder begutachtete Wohnimmobilienwert betrug 23 Mrd. €, was einen Anstieg von 5% gegenüber 9M/23 darstellt. Der gegenüber dem Finanzierungsvolumen unterproportionale Anstieg ergab sich neben einer verzögerten Wiederbelebung des Bewertungsmarktes auch durch regulatorische Veränderungen im Produktmix.

Geschäftsverlauf - Details

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2024

Die im Zeitraum 9M/24 gestiegenen Volumen in der privaten Immobilienfinanzierung ergaben einen prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zusätzlich erhöhte eine Bündelung von Einkaufskonditionen der Hypoport Finanzvertriebe und die Einbeziehung zusätzlicher Europace-Partner in die Einkaufsgemeinschaft Umsatz und Unterprovisionen. Die Vermarktungsplattform lieferte ebenfalls einen prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse, während die Umsätze der Bewertungsplattform prozentual zweistellig zurückgingen.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse des Segments um 36% auf 231 Mio. € an. Nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Dr. Klein-Franchise-Nehmer oder Untervermittler der Pooler bzw. der Einkaufsgemeinschaft) verblieb ein um 18% angestiegener Rohertrag von 102 Mio. € in der Hypoport-Gruppe. EBITDA und EBIT erhöhten sich um 83% bzw. 198% auf 31 Mio. € bzw. 21 Mio. €.

Kennzahlen Real Estate & Mortgage Platforms	9M 2024	9M 2023	Veränderung	Q3 2024	Q3 2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Transaktionsvolumen* Immobilienfinanzierung Europace	48,30	39,14	 23%	17,09	13,64	 25%
davon Finmas	7,32	4,86	 51%	2,57	1,77	 45%
davon Genopace	11,81	8,28	 43%	4,32	3,14	 38%
davon Vertriebsvolumen Dr. Klein Privatkunden	4,99	4,05	 23%	1,73	1,39	 25%
Transaktionsvolumen* Bausparen Europace	4,89	5,72	 -15%	1,63	1,77	 -8%
Wert besichtigter und begutachteter Wohnimmobilien VALUE AG	23,43	22,40	 5%	8,02	7,29	 10%
Wert vermarkteten Immobilien FIO	8,44	7,41	 14%	3,09	2,60	 19%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	230,5	169,7	 36%	80,3	56,0	 43%
Rohertrag	101,6	86,0	 18%	33,6	28,9	 16%
EBITDA	31,1	17,0	 83%	9,4	6,4	 48%
EBIT	20,5	6,9	 198%	5,8	2,9	 102%

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

Segment Financing Platforms

Das Segment Financing Platforms bündelt alle Technologie- und Vertriebsunternehmen der Hypoport-Gruppe für Finanzierungsprodukte außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere in den Kreditmärkten Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit.

Zum Segment gehören: Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, die Aktivitäten der FIO Systems AG für die Verwaltung von Mietkautionen (zusammen Teilsegment Wohnungswirtschaft), REM Capital AG, Fundingport GmbH, Hypoport B.V. (zusammen Teilsegment Corporate Finance) und die Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Genoflex GmbH sowie der Geschäftsbereich Ratenkredite der Europace AG (zusammen Teilsegment Ratenkredit).

Die Geschäftsmodelle im Teilsegment Wohnungswirtschaft entwickelten sich trotz eines schwachen Marktumfeldes, welches durch ein zurückhaltendes Investitionsklima in der Wohnungswirtschaft im Zuge der in den letzten zwei Jahren gestiegenen Zinsen, stark steigender Baukosten durch Regulierung und der unattraktiven Förderprogramme geprägt ist, gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr positiv. Über die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wurden im Zeitraum 9M/24 0,8 Mrd. € vermittelt, was einem Plus von 7 % gegenüber 9M/23 entspricht. Der Vertragsbestand für die wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform legte durch Neukundengewinnung zum 30.09.2024 gegenüber 9M/23 auf rund 374.000 Wohneinheiten zu (+41%). Auch das Volumen der verwalteten Mietkautionen stieg an und betrug zum Ende 9M/24 1,2 Mrd. € (+7 % ggü. 9M/23).

Deutlich schwächer entwickelte sich das Geschäft der REM Capital im Teilsegment Corporate Finance. Hintergrund waren im aktuellen Umfeld aufgrund der Haushaltssperre des Bundes geschlossene Förderprogramme, kreditrestriktivere Banken, Investitionsverschiebungen der Kunden sowie nicht erfolgte Anpassungen der Förderprogramme von Bund, Ländern und EU an aktuelle Klimaziele und Krisenumfeld. Zwar stieg das bei REM zur Förderung, Bezuschussung oder Vermittlung angefragte Neugeschäftsvolumen deutlich an (+73%)¹, jedoch belief sich das abzurechnende Geschäftsvolumen auf 1,1 Mrd. € und lag damit in etwa auf Vorjahresniveau (+4%).

1 bis Q2/24 wurde für REM Capital ausschließlich das Neugeschäftsvolumen der Unternehmensfinanzierung („Book“) angegeben. Diese Kennzahl wird ab Q3/24 durch die Kennzahl Geschäftsvolumen Unternehmensfinanzierung REM Capital („Bill“) ergänzt.

Die Transaktionsvolumen im Teilsegment Ratenkredit stiegen zwar verglichen mit 9M/23 um 15 % an, jedoch bewirkten zunehmend restriktivere Banken höhere Ablehnungen bzw. Stornoquoten. Die im Zeitraum 9M/24 gestiegenen Geschäftsvolumen im Teilsegment Wohnungswirtschaft bewirkten einen prozentual zweistelligen Umsatzanstieg gegenüber 9M/23. Während die Umsätze im Teilsegment Ratenkredit leicht stiegen, sank der Umsatzbeitrag aus dem Teilsegment Corporate Finance deutlich. Insgesamt summierten sich die Segmentumsätze auf 54 Mio. €, was einem leichten Anstieg von 6 % entspricht. Der Rohertrag stieg um 4 % auf 44 Mio. €. EBITDA und EBIT stiegen bei weiterhin hohen Investitionen um 9 % bzw. 43 % auf 7,9 Mio. € bzw. 3,2 Mio. €.

Kennzahlen Financing Platforms	9M 2024	9M 2023	Veränderung	Q3 2024	Q3 2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Vermittlungsvolumen Finanzierungsplattform Dr. Klein Wowi	0,80	0,75	 7 %	0,28	0,25	12 %
Anzahl verwaltete Wohneinheiten WoWi Digital (in Tsd.)	374,1	265,6	 41 %	–	–	–
Volumen verwaltete Mietkautionen	1,16	1,09	 7 %	–	–	–
Transaktionsvolumen* Europace Ratenkredit	4,77	4,14	 15 %	1,51	1,37	10 %
Neugeschäftsvolumen Corporate Finance REM Capital ("Book")	1,82	1,05	 73 %	0,42	0,27	 56 %
Geschäftsvolumen Corporate Finance REM Capital ("Bill")	1,09	1,05	4 %	0,51	0,34	50 %
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	54,4	51,3	 6 %	18,1	16,3	11 %
Rohertrag	44,5	42,7	4 %	14,5	13,1	10 %
EBITDA	7,9	7,2	 9 %	2,5	1,3	 88 %
EBIT	3,2	2,2	 43 %	1,1	–0,4	 370 %

* Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

Segment Insurance Platforms

Das Segment Insurance Platforms entwickelt Plattformen für Versicherungsvertriebe und B2C Insurance-Unternehmen in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betriebliche Vorsorgeversicherungen.

Zum Segment gehören: Smart InsurTech AG, die Versicherungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, der AmexPool AG, Sia Digital GmbH (zusammen Teilsegment Privatversicherung), epension GmbH und E & P Pensionsmanagement GmbH (zusammen Teilsegment betriebliche Vorsorge) und Corify GmbH, Oasis GmbH (zusammen Teilsegment Industrieversicherung).

Geschäftsverlauf – Details

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2024

Im Teilsegment Privatversicherung erhöhte sich das aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR migrierte Bestandsvolumen im Vergleich zum 30.09.2023 um 14% auf 4,7 Mrd. €. Parallel zur Migration wird der Validierungsprozess des Vertragsdatenbestandes mit den Versicherungsgesellschaften ausgebaut, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte wie z. B. KI-Advice darstellt. Das validierte Volumen erhöhte sich deutlich um 33% auf 1,8 Mrd. €.

Die Plattform für die betriebliche Vorsorge, epension, profitierte von den in 2023 gewonnenen und in 2024 produktiv gestellten Neukunden, sodass das Volumen auf der Plattform in 9M/24 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um 36% auf 0,27 Mrd. € anstieg.

Im Bereich Industrieversicherung wurde mit Corify der erste Marktplatz für Versicherungsrisiken der Industrie planmäßig im 2. Halbjahr 2023 mit ersten Produktapplikationen vorgestellt. Seitdem wurden erste wichtige Industriemakler als Pilotkunden gewonnen.

Die Umsätze aller drei Teilsegmente summierten sich im Zeitraum 9M/24 zu Umsatzerlösen von 48 Mio. € was einem Plus von 3% entspricht. Während der Rohertrag stabil bei 23 Mio. € lag, stieg das EBITDA um 28% auf 5,4 Mio. €. Das EBIT war positiv und betrug 0,9 Mio. € (9M/23: +0,0 Mio. €).

Kennzahlen Insurance Platforms	9M 2024	9M 2023	Veränderung	Q3 2024	Q3 2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)						
Privatversicherung – Migriertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	4,69	4,12	14%	–	–	–
Privatversicherung – Migriertes & validiertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	1,80	1,35	33%	–	–	–
Betriebliche Vorsorge – Verwaltetes Prämienvolumen auf epension	0,27	0,20	36%	–	–	–
Industrieversicherung – Migriertes Prämienvolumen auf Corify	0,1	0,0	–	–	–	–
Umsatz und Ertrag (Mio. €)						
Umsatz	48,4	47,2	3%	15,9	16,2	□ –2%
Rohertrag	23,4	23,3	0%	8,2	8,2	□ –1%
EBITDA	5,4	4,2	28%	1,9	1,8	■ 6%
EBIT	0,9	0,0	■ 9.822%	0,4	0,4	■ 2%

Entwicklung der Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2024 der Umsatz der Hypoport-Gruppe um 24 % auf 332 Mio. € nach 267 Mio. € in 9M/23. Der Rohertrag erhöhte sich um 11 % auf 170 Mio. € (9M 2023: 153 Mio. €). Der überproportionale Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Rohertrag erklärt sich durch eine zunehmende Nutzung der die Europace Plattform ergänzenden Einkaufsgemeinschaft, wodurch sich neben dem Umsatzanstieg auch ein deutlicher Anstieg der durchzuleitenden Unterprovisionen ergibt.

Das EBITDA wurde deutlich um 62 % von 23 Mio. € auf 38 Mio. € und das EBIT von –2,9 Mio. € auf 11,5 Mio. € ausgebaut. Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2024 somit von minus 1,9 % auf 6,8 %.

Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2024 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 605,2 Mio. € und liegt damit 3,3 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (625,8 Mio. €). Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich leicht auf 458 Mio. € (31.12.2023: 452 Mio. €), wobei die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 354 Mio. € nahezu unverändert (31.12.2023: 351 Mio. €) blieben und im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert von 229 Mio. € (31.12.2023: 229 Mio. €) und leicht ausgebauten Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze von 105 Mio. € (31.12.2023: 100 Mio. €) enthalten. Die Sachanlagen in Höhe von insgesamt 70 Mio. € (31.12.2023: 67 Mio. €) beinhalten hauptsächlich gestiegene Mietverträge & Leasing-Nutzungsrechte von 54 Mio. € (31.12.2023: 50 Mio. €).

Der Rückgang des kurzfristig gebundenen Vermögens um 27 Mio. € betrifft im Wesentlichen geringere liquide Mittel von nun 59 Mio. € (31.12.2023: 97 Mio. €), gegenläufig entwickelten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Anstieg auf 74 Mio. € (31.12.2023: 66 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2024 erhöhte sich um 2 % bzw. 7 Mio. € auf 346 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 54,4 % auf 57,5 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 9 Mio. € auf 162 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 15 Mio. € geringeren langfristigen Bankverbindlichkeiten nach der geplanten Tilgung. Gegenläufig entwickelten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit einem Anstieg von 4 Mio. €.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich deutlich um 17 % auf 95 Mio. € infolge von niedrigeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die ebenfalls gesunkenen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 5 Mio. € (31.12.2023: 5 Mio. €), abgegrenzte Erträge mit 3 Mio. € (31.12.2023: 1 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3 Mio. € (31.12.2023: 4 Mio. €).

Cashflow-Entwicklung

Durch die gute Ertragsentwicklung im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 8 Mio. € auf 31 Mio. €. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 0,9 Mio. € auf minus 13 Mio. € (9M 2023: minus 13 Mio. €). Insgesamt wurde damit zum 30. September 2024 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 18 Mio. € (9M 2023: 11 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 31 Mio. € (9M 2023: 24 Mio. €) betrifft hauptsächlich den Erwerb der restlichen 49 % Anteile an der epension GmbH und E & P Pensionsmanagement GmbH mit insgesamt 9 Mio. € und Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 20 Mio. € (9M 2023: 22 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 25 Mio. € (9M 2023: Mittelzufluss 50 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 16 Mio. € (9M 2023: 13 Mio. €) und die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen nach IFRS 16 Regeln mit 8 Mio. € (9M 2023: 8 Mio. €).

Durch die beschriebenen Veränderungen reduzierte sich der Finanzmittelfonds zum 30. September 2024 um 38 Mio. € auf insgesamt 59 Mio. € gegenüber Jahresende 2023.

Mitarbeitende

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2023 um 1% auf 2.226 Mitarbeiter (31.12.2023: 2.209 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden in den ersten neun Monaten 2024 betrug 2.230 (9M 2023: 2.196 Mitarbeiter).

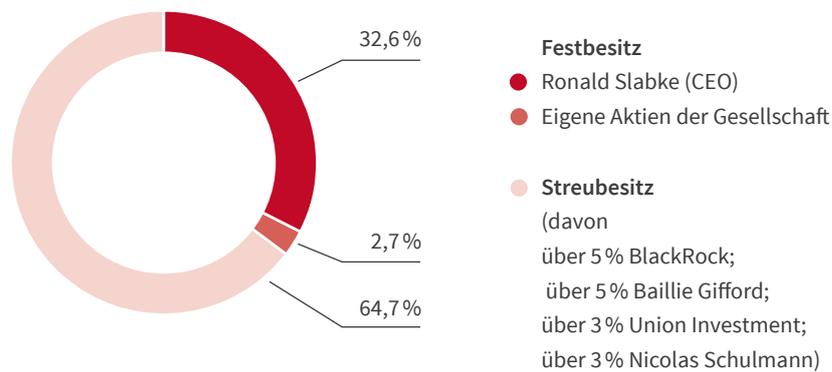
Ausblick

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld der drei Segmente sowie der jeweiligen Positionierung der Geschäftsmodelle in diesen haben sich für das Gesamtjahr 2024, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2023 nicht wesentlich verändert. Lediglich für das Marktumfeld des Segments Financing Platforms erwartet der Vorstand eine leicht schwächere Entwicklung als zum Jahresbeginn, welche in leicht niedrigeren als erwarteten Umsätzen für das Segment Financing Platforms münden kann. Aufgrund des relativ geringen Ergebnisbeitrags des Segments am Gesamtkonzern rechnet der Vorstand für die gesamte Hypoport-Gruppe unverändert mit einem prozentual zweistelligen Anstieg des Konzernumsatzes auf mindestens 400 Mio. € und einem EBIT von 10 bis 20 Mio. € für das Gesamtjahr 2024.

Für detailliertere Aussagen verweisen wir auf den Geschäftsbericht, Seite 50 bis 53.

Aktionärsstruktur und Investor Relations

Aktionärsstruktur zum 31.10.2024



Kapitalmarkt-Aktivitäten

In 2023 und 2024 setzte sich die hohe Intensität der Kapitalmarktbetreuung fort. Neben dem vielzähligen individuellen Austausch mit Privataktionären, institutionellen Investoren, Analysten und Finanzjournalisten erfolgte die Teilnahme an folgenden Konferenzen oder Investorenroadshows:

Ort	Zeitraum
Frankfurt, London, Paris	Q4 2024 (geplant)
Chicago, Frankfurt (3x), Hamburg (2x), London, Lyon, Mailand, München (2x), New York	Q1-Q3 2024
Boston, Frankfurt (3x), Ger/Aus/Swi, Hamburg, London (2x), Lyon, München (2x), New York, Paris, USA (Ostküste)	2023

Finanzinformationen

IFRS – Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis zum 30. September 2024

	9M 2024 in TEUR	9M 2023 in TEUR	Q3 2024 in TEUR	Q3 2023 in TEUR
Umsatzerlöse	331.945	267.125	113.858	88.124
Unterprovisionen und Leadkosten	- 161.624	- 114.365	- 57.234	- 37.564
Roherttrag	170.321	152.760	56.624	50.560
Aktivierete Eigenleistungen	16.816	17.397	5.525	6.230
Sonstige betriebliche Erträge	5.648	4.969	2.782	1.337
Personalaufwand	- 124.031	- 117.480	- 40.726	- 38.726
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 32.226	- 33.983	- 11.951	- 11.660
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	1.169	- 428	15	- 94
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	37.697	23.235	12.269	7.647
Abschreibungen	- 26.169	- 26.089	- 8.627	- 8.778
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.528	- 2.854	3.642	- 1.131
Finanzerträge	1.655	1.059	478	702
Finanzaufwendungen	- 3.223	- 2.175	- 1.527	- 746
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.960	- 3.970	2.593	- 1.175
Ertragsteuern und latente Steuern	- 2.725	731	- 732	158
Konzernergebnis	7.235	- 3.239	1.861	- 1.017
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 13	- 143	55	- 23
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	7.248	- 3.096	1.806	- 994
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	1,08	- 0,46	0,27	- 0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	9M 2024 in TEUR	9M 2023 in TEUR	Q3 2024 in TEUR	Q3 2023 in TEUR
Konzernergebnis	7.235	- 3.239	1.861	- 1.017
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0	0	0
Gesamtergebnis	7.235	- 3.239	1.861	- 1.017
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	- 13	- 143	55	- 23
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	7.248	- 3.096	1.806	- 994

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

IFRS – Konzernbilanz zum 30. September 2024

	30.09.2024	31.12.2023
	in TEUR	in TEUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	354.421	351.094
Sachanlagen	69.899	67.272
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	5.449	5.474
Finanzielle Vermögenswerte	628	1.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.436	4.254
Sonstige Vermögenswerte	251	213
Latente Steueransprüche	25.244	21.996
	458.328	451.510
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	885	935
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.092	65.588
Sonstige Vermögenswerte	9.043	7.179
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	3.896	3.904
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	58.924	96.658
	146.840	174.264
	605.168	625.774
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.872
Eigene Anteile	-184	-184
Rücklagen	339.209	331.916
	345.897	338.604
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.036	2.039
	347.933	340.643
Langfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	93.452	108.805
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	48.186	44.686
Sonstige Verbindlichkeiten	230	220
Latente Steuerschulden	20.197	17.203
	162.065	170.914
Kurzfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten	20.486	20.748
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.649	9.333
Rückstellungen	496	497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.957	47.927
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	327	2.825
Sonstige Verbindlichkeiten	22.255	32.887
	95.170	114.217
	605.168	625.774

Finanzinformationen

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2024

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2024

2023 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2023	6.493	-189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Abgabe eigener Aktien	0	4	377	46	427	0	427
Kapitalerhöhung	379	0	48.863	0	49.242	0	49.242
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	2.200	2.200
Gesamtergebnis	0	0	0	-3.096	-3.096	-143	-3.239
Stand 30.09.2023	6.872	-185	116.748	194.243	317.678	3.690	321.368

2024 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2024	6.872	-184	116.843	215.073	338.604	2.039	340.643
Abgabe eigener Aktien	0	0	43	2	45	0	45
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	0	7.248	7.248	-13	7.235
Stand 30.09.2024	6.872	-184	116.886	222.323	345.897	2.036	347.933

Konzern- Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 30. September 2024

	9M 2024 in TEUR	9M 2023 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	11.528	- 2.854
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 244	469
Zinseinnahmen	1.655	1.059
Zinsausgaben	- 2.502	- 2.175
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 5.554	- 2.053
Veränderung der Latenten Steuern	254	2.476
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	- 1.169	428
Ausschüttungen von at equity bewerteten Beteiligungen	1.194	0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.169	26.089
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	- 64	- 62
Cashflow	31.267	23.377
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 1	- 123
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 8.538	7.117
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 5.065	- 19.744
Veränderung des Working Capitals	- 13.604	- 12.750
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.663	10.627
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 20.932	- 22.753
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	125	134
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 9.922	- 1.169
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 22	- 34
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 30.751	- 23.822
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 7.788	- 7.606
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	20.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 15.620	- 13.179
Auszahlungen an nicht beherrschende Gesellschafter	- 1.248	0
Einzahlungen von nicht beherrschende Gesellschafter	10	2.200
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	50.000
Auszahlungen für Emissionskosten	0	- 1.099
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 24.646	50.316
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 37.734	37.121
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	96.658	29.947
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	58.924	67.068

Verkürzte Segmentberichterstattung 01. Januar 2024 bis zum 30. September 2024

in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden						
9M 2024	229.272	53.627	48.139	907	0	331.945
9M 2023	168.579	50.906	46.888	752	0	267.125
Q3 2024	79.770	17.938	15.815	335	0	113.858
Q3 2023	55.656	16.100	16.091	277	0	88.124
Segmenterlöse mit anderen Segmenten						
9M 2024	1.259	816	270	19.991	-22.336	0
9M 2023	1.142	384	291	20.802	-22.619	0
Q3 2024	516	167	86	6.983	-7.752	0
Q3 2023	351	212	104	6.176	-6.843	0
Segmenterlöse, gesamt						
9M 2024	230.531	54.443	48.409	20.898	-22.336	331.945
9M 2023	169.721	51.290	47.179	21.554	-22.619	267.125
Q3 2024	80.286	18.105	15.901	7.318	-7.752	113.858
Q3 2023	56.007	16.312	16.195	6.453	-6.843	88.124
Rohertrag						
9M 2024	101.550	44.467	23.397	20.898	-19.991	170.321
9M 2023	86.034	42.671	23.303	21.554	-20.802	152.760
Q3 2024	33.600	14.511	8.178	7.318	-6.983	56.624
Q3 2023	28.893	13.144	8.246	6.453	-6.176	50.560
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)						
9M 2024	31.125	7.872	5.389	-6.689	0	37.697
9M 2023	17.036	7.248	4.211	-5.260	0	23.235
Q3 2024	9.410	2.508	1.913	-1.562	0	12.269
Q3 2023	6.379	1.331	1.799	-1.862	0	7.647
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						
9M 2024	20.532	3.186	893	-13.083	0	11.528
9M 2023	6.883	2.223	9	-11.969	0	-2.854
Q3 2024	5.847	1.105	390	-3.700	0	3.642
Q3 2023	2.897	-410	384	-4.002	0	-1.131
Segmentvermögen						
30.09.2024	198.016	187.264	162.745	329.797	-272.654	605.168
31.12.2023	169.879	182.593	164.036	347.700	-238.434	625.774

Erläuterungen zu den Finanzinformationen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2024 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:

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
1blick GmbH, Lübeck	100,00
AmexPool AG, Buggingen	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100,00
Corify GmbH, Berlin	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
epension GmbH, Berlin (ehemals: ePension Holding GmbH, Berlin)	100,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
Europace Ratenkredit GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin)	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	60,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	60,00
Future Finance SE, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	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

Erläuterungen zu den Finanzinformationen

Zwischenmitteilung der Hypoport SE zum 30.09.2024

	Anteilshöhe in %
Tochterunternehmen	
Hypoport InsurTech AG, Berlin (ehemals: Hypoport Insurance AG, Berlin)	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland))	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin (ehemals: Value AG the valuation group, Berlin)	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin	100,00
Primstal – Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
sia digital GmbH, Berlin	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
trinance GmbH, Lübeck	100,00
Value AG the valuation group, Berlin (ehemals: Profit NewCo AG, 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	
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
Assoziierte Unternehmen	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10
finconomy AG, München	25,10
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00

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

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2024 unverändert 6.872.164,00 € (31.12.2023: 6.872.164,00 €) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2023: 6.872.164) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

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

Berlin, 11. November 2024
Hypoport SE – Der Vorstand

Finanzkalender 2024:

Datum	
Montag, 11.03.2024	Vorläufiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023
Montag, 25.03.2024	Geschäftsbericht 2023
Montag, 06.05.2024	Zwischenmitteilung 1. Quartal 2024
Montag, 12.08.2024	Bericht zum 1. Halbjahr 2024
Montag, 11.11.2024	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2024

Finanzkalender 2025:

Datum	
Montag, 10.03.2025	Vorläufiges Jahresergebnis 2024
Montag, 24.03.2025	Geschäftsbericht 2024
Montag, 12.05.2025	Q1 Zwischenmitteilung
Juni 2025	Hauptversammlung
Montag, 11.08.2025	Halbjahresbericht 2025
Montag, 10.11.2025	Q3 Zwischenmitteilung

Hinweis:

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

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

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

