



Halbjahresbericht  
2024  
Hypoport SE

12. August 2024

The background features a light blue gradient with various geometric shapes, including circles, squares, and L-shaped blocks, in shades of teal, blue, and red. Some shapes are solid, while others are semi-transparent or have drop shadows, creating a layered, modern aesthetic.

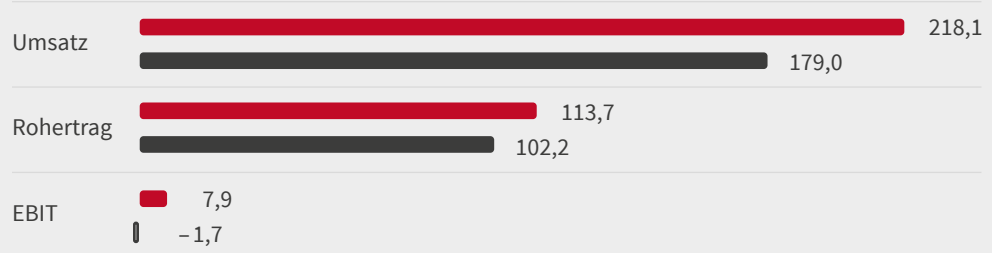
# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	H1 2024	H1 2023	Veränderung	Q2 2024	Q2 2023	Veränderung
<b>Umsatz</b>	218.087	179.001	22 %	110.618	85.285	30 %
davon Real Estate & Mortgage Platforms	150.245	113.714	32 %	77.457	54.804	41 %
davon Financing Platforms	36.338	34.978	4 %	19.077	16.709	14 %
davon Insurance Platforms	32.508	30.984	5 %	14.821	14.215	4 %
davon Holding & Überleitung	-1.004	-675	-49 %	-737	-443	-66 %
<b>Rohertrag</b>	113.697	102.200	11 %	56.675	49.971	13 %
davon Real Estate & Mortgage Platforms	67.950	57.141	19 %	33.878	28.203	20 %
davon Financing Platforms	29.956	29.527	1 %	15.247	13.873	10 %
davon Insurance Platforms	15.219	15.057	1 %	7.268	7.653	-5 %
davon Holding & Überleitung	572	475	20 %	282	242	17 %
<b>EBITDA</b>	25.428	15.588	63 %	12.400	6.173	101 %
<b>EBIT</b>	7.886	-1.723	558 %	3.587	-2.533	242 %
davon Real Estate & Mortgage Platforms	14.685	3.986	268 %	6.649	1.102	503 %
davon Financing Platforms	2.081	2.633	-21 %	1.040	427	144 %
davon Insurance Platforms	503	-375	234 %	320	81	295 %
davon Holding & Überleitung	-9.383	-7.967	-18 %	-4.422	-4.143	-7 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	6,9	-1,7	511 %	6,3	-5,1	225 %
Konzernergebnis nach Steuern	5.374	-2.222	342 %	2.421	-2.450	199 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	5.442	-2.102	359 %	2.401	-2.605	192 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	0,81	-0,32	353 %	0,36	-0,40	190 %
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Veränderung</b>			
Kurzfristiges Vermögen	148.921	174.264	-15 %			
Langfristiges Vermögen	460.783	451.510	2 %			
Eigenkapital	346.047	340.643	2 %			
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	344.066	338.604	2 %			
Eigenkapitalquote in %	56,8	54,4	4 %			
Bilanzsumme	609.704	625.774	-3 %			

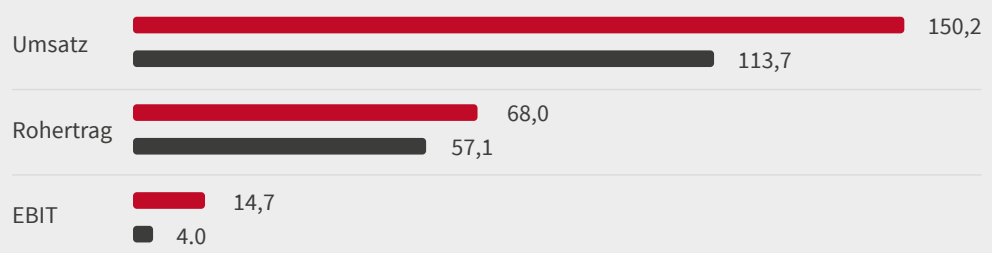
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ H1 2024 ■ H1 2023

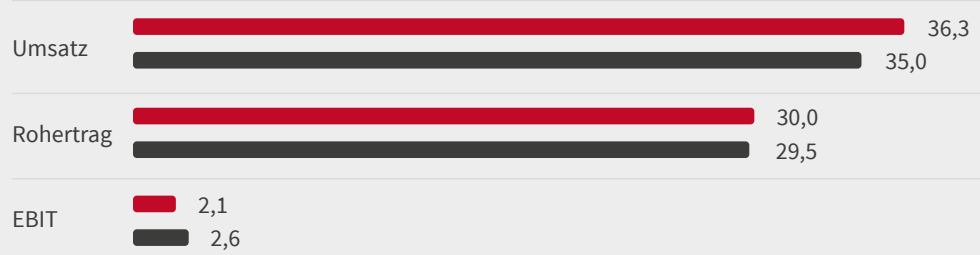
### Gruppe



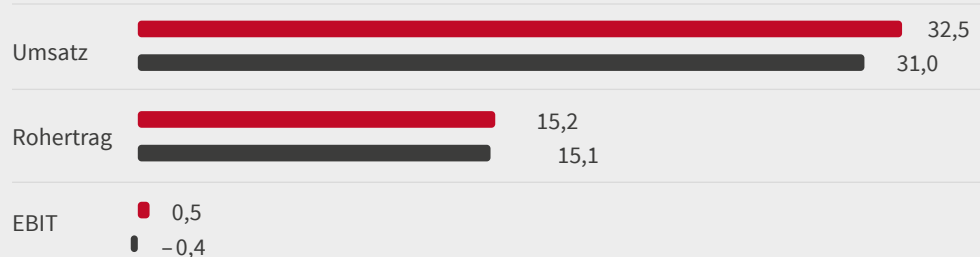
### Segment Real Estate & Mortgage Platforms



### Segment Financing Platforms





### Segment Insurance Platforms





# Inhalt

 *Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel*

 *Klick auf die Kopfzeile  
> zurück zum Inhaltsverzeichnis*

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>8</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	10
Ertragsentwicklung	16
Bilanzentwicklung	18
Cashflow-Entwicklung	18
Investitionen und Finanzierung	19
Mitarbeitende	19
Prognosebericht	19
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>20</b>
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>25</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>26</b>

# Vorwort des Vorstandes

Liebe Aktionäre,

Der Hypoport-Konzern war im ersten Halbjahr 2024 wieder auf Wachstumskurs. Insbesondere die Unternehmen im Segment Real Estate & Mortgage Platforms zeigten sich hierbei stark. Grundlage dieser positiven Entwicklung war eine deutliche Zunahme von Transaktionsvolumen (Europace, Finmas, Genopace) und Vertriebsvolumen (Dr. Klein, Qualitypool), welche aus sukzessiven Marktanteilsgewinnen und einer allgemeinen Belebung des Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung entstanden. Die positive Entwicklung des Gesamtmarkts fundiert hierbei auf einem Zusammenspiel eines quantitativ und qualitativ unattraktiveren Mietwohnungsmarktes, welcher zunehmend für die Mitte unserer Gesellschaft als Alternative zum Eigentumserwerb ausfällt, strukturell gesunkenen Zinsen und keinen neuen regulatorischen Hürden. Zudem setzt sich bei Verbrauchern die Erkenntnis durch, dass die Preise von Bestandsimmobilien nach den leichten bis mittleren Preisrückgängen von Mitte 2022 bis Ende 2023 nun nicht weiter sinken werden. Ergänzt durch ebenfalls gestiegene Umsätze der Immobilien-Vermarktungsplattform und gesunkene Umsätzen im regulatorisch weiterhin anspruchsvollen Markt der Immobilienbewertung stiegen die Halbjahres-Umsatzerlöse des Segments Real Estate & Mortgage Platforms um 32 % auf 150 Mio. €.

Die Entwicklung im Segment Financing Platforms zeigte sich dreigeteilt. Das Teilsegment Wohnungswirtschaft blickt trotz eines schwachen Marktumfeldes auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurück. Die Umsätze stiegen durch Marktanteilsgewinne bei allen Produkten insgesamt prozentual zweistellig an. Im Teilsegment Ratenkredit konnten wir unsere Geschäftskundenbasis ausbauen, jedoch bewirkten zunehmend restriktivere Kreditbanken und ein impulsloser Gesamtmarkt eine Seitwärtsentwicklung des Umsatzes. Im Teilsegment Unternehmensfinanzierung erhöhte sich zwar das Neuprojektvolumen, jedoch ergaben sich vor dem Hintergrund der Haushaltssperre des Bundes längere Bearbeitungszeiten für viele Förderprogramme. In der Folge kann für einen Teil des Volumens noch keine Monetarisierung erfolgen und die Umsätze in diesem Teilsegment sanken. Insgesamt ergab sich für das Segment Financing Platforms so nur ein leichter Umsatzanstieg von 4 % auf 36 Mio. €.

Das Segment Insurance Platforms erwirtschaftete in einem stabilen Gesamtmarkt ein leichtes Umsatzwachstum von 5 % auf 33 Mio. €. Die Migration der Versicherungsbestände auf die jeweiligen B2B-Plattformen kommt in allen drei Teilsegmenten Privatversicherung, betriebliche Vorsorge und Industrieversicherung stetig voran.

Die verbesserte Geschäftsentwicklung der Gruppe zeigt sich auch in den wesentlichen Kennzahlen welche sich in H1/24 gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt haben:

- +22 % Umsatzerlöse auf 218 Mio. € (H1/23: 179 Mio. €),
- +11 % Rohertrag auf 114 Mio. € (H1/23: 102 Mio. €),
- +63 % EBITDA auf 25 Mio. € (H1/23: 16 Mio. €),
- EBIT auf 7,9 Mio. € (H1/23: -1,7 Mio. €),
- Konzernergebnis auf 5,4 Mio. € (H1/23: -2,2 Mio. €)

Alles Gute,



Ronald Slabke



# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist historisch relativ unabhängig von der allgemeinen Konjunktorentwicklung. Moderate Veränderungen des Bruttoinlandsproduktes („BIP“), der Inflation und des Zinsniveaus hatten in der Vergangenheit neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) nur einen begrenzten Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsnachfrage von Verbrauchern und Unternehmen in Deutschland. Lediglich bei einem massiven makroökonomischen Schock (sog. „schwarzer Schwan“) mit rasanter kurzfristiger Veränderung der Zinsen als Reaktion des Kapitalmarktes auf dieses Ereignis kam es in der jüngeren Vergangenheit zu einer Marktphase, in der sich infolge verunsicherter Verbraucher und restriktiver Akteure eine negative Auswirkung auf unsere Märkte ergab. Für weitere Erläuterungen dieser grundsätzlichen Zusammenhänge verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 11– 16.

### Branchenverlauf

Die Gesellschaften im Segment Real Estate & Mortgage Platforms befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehenden Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (vgl. untenstehenden Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“), welches auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland (siehe folgenden Textabschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“) aufsetzt.

Für das Branchenumfeld der Geschäftsmodelle im Segment Financing Platforms zur Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung/Corporate Finance und Ratenkrediten sowie für das Segment Insurance Platforms verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2023, Seite 15 & 16, da diese sich im ersten Halbjahr 2024 nicht maßgeblich verändert haben.

### Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit vielen Jahren positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg und steigt stetig aufgrund von

1. Stetiger Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. höherer Lebenserwartung,
3. einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten und
4. dem höheren Flächenbedarf auch aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit.

Für detaillierte Ausführungen insbesondere zum Wohnungsbau und zum Kauf von Bestandsimmobilien verweisen wir auf den Textabschnitt „Branchenverlauf – Wohnungsmarkt in Deutschland“ des Geschäftsberichts 2023, Seite 12– 14.



### **Kredite für Wohnimmobilien**

Die Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland wird im Wesentlichen durch folgende drei Faktoren beeinflusst:

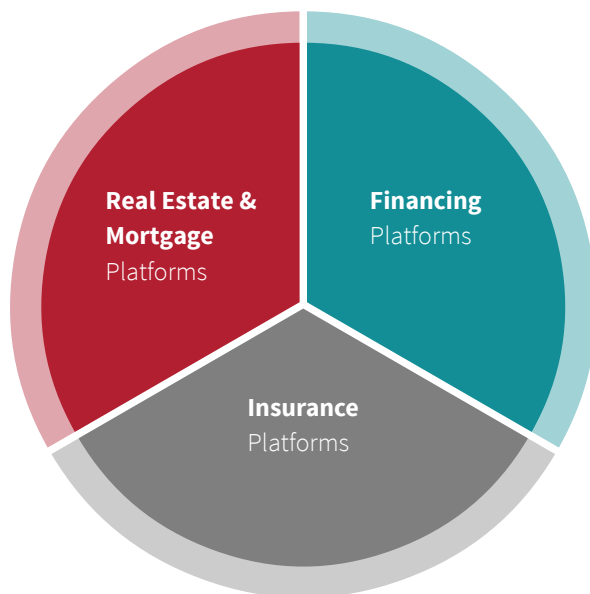
- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes (siehe Textabschnitt oben „Wohnungsmarkt in Deutschland“),
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Verbraucher und Wohnungswirtschaft sowie Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten.

Für detaillierte Ausführungen verweisen wir auf den Textabschnitt „Branchenverlauf – Kredite für Wohnimmobilien“ des Geschäftsberichts 2023, Seite 14– 15.

In den letzten 6 Monaten hat sich der Markt für Wohnimmobilienkredite aus dem Zusammenspiel eines quantitativ und qualitativ unattraktiveren Mietwohnungsmarktes, welcher als Alternative zum Eigenheimserwerb für die Mitte der Gesellschaft immer häufiger ausfällt, strukturell gesunkenen Zinsen und keinen neuen regulatorischen Hürden positiv entwickelt. So stieg laut Deutscher Bundesbank das Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen im ersten Halbjahr 2024 in Deutschland um 15 % auf 93 Mrd. € (H1/23: 81 Mrd. €). Hierbei kommt gerade dem Erwerb von Bestandsimmobilien (Wohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern) eine Schlüsselfunktion zu. Das Kreditvolumen für Neubau bleibt aufgrund der weiterhin sehr hohen Baukosten hingegen gering. Gleiches gilt für die Kreditaufnahmen für energetische Sanierungen und die Refinanzierung auslaufender Kreditverträge.

## Geschäftsverlauf

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



### Segment Real Estate & Mortgage Platforms

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: die Vermarktungsplattform der FIO Systems AG, Dr. Klein Privatkunden AG, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, 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 im ersten Halbjahr weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots für große bankgebundene Immobilienmaklerorganisationen. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug im H1/24 rund 5,4 Mrd. €, was einen Anstieg von 11 % gegenüber H1/23 bedeutet.

Der internetbasierte B2B-Kreditmarktplatz Europace, größter deutscher Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukten, verzeichnete mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens der Immobilienfinanzierung um 22 % auf 31 Mrd. € ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2024. Insbesondere die Teilmarktplätze für Institute des Sparkassen-Sektors (Finmas) und für die Institute des genossenschaftlichen Bankensektors (Genopace) wuchsen mit einem Anstieg des jeweiligen Transaktionsvolumens in der privaten Immobilienfinanzierung von 53 % auf 4,7 Mrd. € bzw. um 46 % auf 7,5 Mrd. € deutlich. Das Wachstum wird hierbei sowohl durch die Migration zusätzlicher Vertriebsstrukturen als auch durch eine bessere Performance bereits migrierter Partner erreicht. Das von Dr. Klein vermittelte private Immobilienfinanzierungsvolumen wuchs in H1/24 ebenfalls gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22 % auf 3,3 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 H1/23 deutlich sank.

Der durch VALUE besichtigte oder begutachtete Wohnimmobilienwert betrug 15 Mrd. €, was nahezu einer Seitwärtsbewegung gegenüber H1/23 entspricht. Hierbei änderte sich der Produktmix jedoch aufgrund regulatorischer Änderungen deutlich zu Lasten höherwertiger Produkte.

Die in H1/24 gestiegenen Volumen in der privaten Immobilienfinanzierung bewirkten einen prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zusätzlich erhöhte die seit Jahresbeginn stärker vermarktete Bündelung von Einkaufskonditionen der Hypoport Finanzvertriebe und die Einbeziehung zusätzlicher Europace-Partner in die Einkaufsgemeinschaft Umsatz und Vertriebskosten. Die Vermarktungsplattform lieferte ebenfalls prozentual zweistellig gestiegene Umsatzerlöse, während die Umsätze der Bewertungsplattform prozentual zweistellig zurückgingen.

<b>Kennzahlen Real Estate &amp; Mortgage Platforms</b>	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen (Mrd. €)</b>						
Transaktionsvolumen* Immobilienfinanzierung Europace	31,22	25,5	 22 %	16,09	12,55	 28 %
davon Finmas	4,74	3,09	 53 %	2,46	1,56	 57 %
davon Genopace	7,49	5,14	 46 %	3,92	2,63	 49 %
davon Vertriebsvolumen Dr. Klein Privatkunden	3,25	2,66	 22 %	1,6	1,29	 25 %
Transaktionsvolumen* Bausparen Europace	3,25	3,95	 -18 %	1,63	1,82	 -10 %
Wert besichtigter und begutachteter Wohnimmobilien VALUE AG	15,41	15,11	 2 %	7,5	6,96	 8 %
Wert vermarkteten Immobilien FIO	5,35	4,81	 11 %	2,88	2,46	 17 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	150,2	113,7	 32 %	77,5	54,8	 41 %
Rohertrag	68,0	57,1	 19 %	33,9	28,2	 20 %
EBITDA	21,7	10,7	 104 %	10,2	4,5	 127 %
EBIT	14,7	4,0	 268 %	6,6	1,1	 503 %

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

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse des Segments um 32 % auf 150 Mio. € an. Nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer bzw. an die Pooler/Einkaufsgemeinschaft angeschlossene Einzelvertriebe) verblieb ein um 19 % angestiegener Rohertrag von 68 Mio. € in der Hypoport-Gruppe. EBITDA und EBIT erhöhten sich überproportional um 104 % bzw. 268 % auf 22 Mio. € bzw. 15 Mio. €.

### 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, REM Capital AG, Fundingport GmbH, Hypoport B.V., Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Genoflex GmbH, der Geschäftsbereich Ratenkredite der Europace AG.

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 steigende Baukosten durch Regulierung und unattraktive Förderprogramme geprägt ist, deutlich positiv. Über die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wurden in H1/24 trotz der Rahmenbedingungen 0,5 Mrd. € vermittelt (+3 %). Der Vertragsbestand für die wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform legte durch Neukundengewinnung zum 30.06.2024 auf rund 359.000 Wohneinheiten zu (+58 %). Auch das Volumen der verwalteten Mietkautionen stieg an und betrug zum 30.06.24 rund 1,1 Mrd. € (+7 % ggü. 30.06.23).

Das Neuprojektvolumen der REM Capital im Teilsegment Unternehmensfinanzierung stieg von 0,8 Mrd. € auf 1,4 Mrd. € zwar deutlich an, jedoch haben sich die Bearbeitungsfristen für Förderprogramme des Bundes aufgrund des Haushaltsstopps 2023/2024 und der Haushaltsverhandlungen 2025 deutlich verlängert. Hierdurch verzögern sich die Umsatzrealisierungen aus dem Neugeschäft. Saisonal bedingt wird für H2/24 mit einem deutlichen Umsatzanstieg aus dem Teilsegment gerechnet, jedoch bremst das aktuelle Umfeld aufgrund unstabiler Förderprogramme, kreditrestriktiverer Banken, Investitionsverschiebungen der Kunden sowie nicht erfolgter Anpassungen der Förderprogramme von Bund, Ländern und EU an aktuelle Klimaziele und internationale Standards.

Die Transaktionsvolumen im Teilsegment Ratenkredit stiegen zwar verglichen mit H1/23 um 17 % auf 3,3 Mrd. € an, jedoch bewirkten zunehmend restriktivere Banken höhere Ablehnungen bzw. Stornoquoten.

Die in H1/24 gestiegenen Geschäftsvolumen im Teilsegment Wohnungswirtschaft bewirkten einen prozentual zweistelligen Umsatzanstieg gegenüber H1/23. Während die Umsätze im Teilsegment Ratenkredit nur leicht stiegen, sank der Umsatzbeitrag aus dem Teilsegment Unternehmensfinanzierung prozentual zweistellig. Insgesamt summierten sich die Segmentumsätze auf 36 Mio. €, was einem leichten Anstieg um 4 % entspricht. Der Rohertrag stieg ebenfalls leicht auf 30 Mio. € (+1 %). EBITDA und EBIT sanken aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsentwicklung der Teilsegmente bei weiterhin hohen Investitionen entsprechend um 9 % bzw. 21 % auf 5,4 Mio. € bzw. 2,1 Mio. €.

<b>Kennzahlen Financing Platforms</b>	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen (Mrd. €)</b>						
Vermittlungsvolumen Finanzierungsplattform Dr. Klein Wowi	0,52	0,50	▮ 3%	0,19	0,21	▯ -11%
Anzahl verwaltete Wohneinheiten WoWi Digital (in Tsd.)	358,8	227,2	▬ 58%	-	-	-
Volumen verwaltete Mietkautionen	1,14	1,07	▮ 7%	-	-	-
Transaktionsvolumen* Europace Ratenkredit	3,26	2,77	▮ 17%	1,61	1,37	▮ 18%
Neugeschäftsvolumen Corporate Finance REM Capital	1,40	0,78	▬ 79%	1,12	0,47	▬ 140%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	36,3	35,0	▮ 4%	19,1	16,7	▮ 14%
Rohertrag	30,0	29,5	▮ 1%	15,2	13,9	▮ 10%
EBITDA	5,4	5,9	▯ -9%	2,7	2,1	▮ 28%
EBIT	2,1	2,6	▯ -21%	1,0	0,4	▬ 144%

\* 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 Insurance AG, die Versicherungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, AmexPool AG, Sia Digital GmbH, Corify GmbH, Oasis GmbH, ePension GmbH und E & P Pensionsmanagement GmbH.

Im Teilsegment Privatversicherung erhöhte sich das aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR migrierte Bestandsvolumen im Vergleich zum 30.06.2023 um 14 % auf 4,6 Mrd. €. Parallel zur Migration wird seit 2020 der Validierungsprozess des Vertragsdatenbestandes mit den Versicherungsgesellschaften ausgebaut, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte wie z. B. Robo-Advice darstellt. Das validierte Volumen erhöhte sich deutlich um 34 % auf 1,7 Mrd. €.

Die Plattform für die betriebliche Altersvorsorge, ePension, hat zum Jahreswechsel 2023/2024 weitere Industrierversicherungsmakler gewonnen bzw. stellt diese in H1/24 produktiv. Es ergab sich daher ein deutlicher Volumenanstieg auf der Plattform gegenüber dem 30.06.2023 um 47 % auf 0,3 Mrd. €.

Im Bereich Industrierversicherung wurde mit Corify der erste Marktplatz für Versicherungsrisiken der Industrie planmäßig Ende 2023 mit ersten Produktapplikationen vorgestellt. Zeitgleich wurden erste Industriemakler als Kunden gewonnen.

Die Umsätze aller drei Teilsegmente stiegen in H1/24 an und summierten sich zu Segmentumsatzerlösen von 33 Mio. € was einem Plus von 5 % entspricht. Während sich der Rohertrag gegenüber dem H1/23 um 1 % auf 15 Mio. € erhöhte, stieg das EBITDA um 44 % auf 3,5 Mio. €. Das EBIT war leicht positiv und betrug 0,5 Mio. € (H1/23: – 0,4 Mio. €).

<b>Kennzahlen Insurance Platforms</b>	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen (Mrd. €)</b>						
Privatversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	4,55	4,00	14%	-	-	-
Privatversicherung - validiertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	1,71	1,28	34%	-	-	-
Betriebliche Vorsorge - Verwaltetes Prämienvolumen auf ePension	0,26	0,18	47%	-	-	-
Industrierversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf Corify	0,10	0,00	-	-	-	-
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>						
Umsatz	32,5	31,0	5%	14,8	14,2	4%
Rohertrag	15,2	15,1	1%	7,3	7,7	-5%
EBITDA	3,5	2,4	44%	1,8	1,5	22%
EBIT	0,5	-0,4	234%	0,3	0,1	295%

## Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 der Umsatz der Hypoport-Gruppe um 22 % auf 218 Mio. € nach 179 Mio. € in H1/23, während sich der Rohertrag um 11 % auf 114 Mio. € erhöhte (H1/23: 102 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 Vertriebskosten ergibt.

Das EBITDA erhöhte sich deutlich um 63 % von 16 Mio. € auf 25 Mio. € und das EBIT von – 1,7 Mio. € auf 7,9 Mio. €. Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag verbesserte sich im ersten Halbjahr 2024 somit von minus 1,7 % auf 6,9 %.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	H1 2024	H1 2023	Veränderung	Q2 2024	Q2 2023	Veränderung
Umsatz	218,1	179,0	22 %	110,6	85,3	30 %
Rohertrag	113,7	102,2	11 %	56,7	50,0	13 %
EBITDA	25,4	15,6	63 %	12,4	6,2	101 %
EBIT	7,9	-1,7	558 %	3,6	-2,5	242 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag in %)	6,9 %	-1,7 %	511 %	6,3 %	-5,1 %	225 %

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch in den ersten sechs Monaten 2024 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum aller Segmente.

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2024 rund 22 Mio. € (H1/23: 22 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 2024 ca. 11 Mio. € (Q2/23: 11 Mio. €) in den Ausbau investiert und die Investitionssumme somit stabil gehalten. Hiervon wurden im ersten Halbjahr 2024 11 Mio. € (H1/23: 11 Mio. €) bzw. im zweiten Quartal 5,7 Mio. € (Q2/23: 5,5 Mio. €) aktiviert und 11 Mio. € (H1/23: 11 Mio. €) bzw. 5,5 Mio. € (Q2/23: 5,2 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich leicht von 3,6 Mio. € (H1/23) auf 2,9 Mio. € reduziert. Hauptursache waren geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. € (H1/23: 1,2 Mio. €). Zudem enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen Mieteinnahmen in Höhe von 0,9 Mio. € (H1/23: 0,6 Mio. €) aufgrund von Untervermietung temporär nicht genutzter Büroflächen und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,7 Mio. € (H1/23: 0,8 Mio. €).



### Entwicklung der Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich leicht um knapp 6 % auf 83 Mio. € (H1/23: 79 Mio. €) im Wesentlichen infolge von Gehaltserhöhungen und des leichten Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 2.200 (H1/23) auf 2.232 Mitarbeiter.

### Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im ersten Halbjahr 2024 um 9 % gegenüber H1/23 und setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebsaufwendungen	H1 2024	H1 2023	H1 Veränderung	Q2 2024	Q2 2023	Q2 Veränderung
Betriebsaufwendungen	4,3	4,8	-10%	2,3	2,5	-8%
Sonstige Vertriebsaufwendungen	2,5	2,2	14%	1,4	1,5	-7%
Verwaltungsaufwendungen	11,2	12,6	-11%	5,9	7,1	-17%
Sonstige Personalaufwendungen	0,8	0,5	60%	0,4	0,3	33%
Sonstige Aufwendungen	1,5	2,2	-32%	0,7	1,0	-30%
	20,3	22,3	-9%	10,7	12,4	-14%

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fahrzeugkosten von 1,4 Mio. € (H1/23: 1,4 Mio. €) und Mietnebenkosten von 1,3 Mio. € (H1/23: 1,6 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 7,2 Mio. € (H1/23: 8,8 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 1,6 Mio. € (H1/23: 1,3 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,5 Mio. € (H1/23: 0,4 Mio. €).

### Entwicklung der Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 18 Mio. € (H1/23: 17 Mio. €) entfallen 10 Mio. € (H1/23: 10 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 7,1 Mio. € (H1/23: 6,9 Mio. €) auf Sachanlagen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen dabei im Wesentlichen mit 5,1 Mio. € Abschreibungen auf Miet- & Leasing-Nutzungsrechte nach IFRS 16 Vorgaben (H1/23: 5,2 Mio. €).

### Entwicklung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinserträge aus Geldanlagen in Höhe von 1,1 Mio. € (H1/23: 0,4 Mio. €) und Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1,2 Mio. € (H1/23: 0,7 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2024 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 610 Mio. € und liegt damit 3 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (626 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 461 Mio. € (31.12.2023: 452 Mio. €). Die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 353 Mio. € bleiben nahezu unverändert (31.12.2023: 351 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen den Geschäfts- oder Firmenwert mit 229 Mio. € (31.12.2023: 229 Mio. €) und leicht ausbaute Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 104 Mio. € (31.12.2023: 100 Mio. €). Die Sachanlagen in Höhe von insgesamt 73 Mio. € (31.12.2023: 67 Mio. €) beinhalten hauptsächlich Mietverträge & Leasing-Nutzungsrechte mit 57 Mio. € (31.12.2023: 50 Mio. €).

Der Rückgang des kurzfristig gebundenen Vermögens um 25 Mio. € betrifft im Wesentlichen geringer liquide Mittel mit 27 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vermögenswerte mit einem Anstieg von 1,1 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2024 erhöhte sich um 2 % bzw. 5,5 Mio. € auf 344 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich wegen der gesunkenen Bilanzsumme von 54 % auf 57 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 1,8 Mio. € auf 169 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 10 Mio. € geringeren langfristigen Bankverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgung. Gegenläufig entwickelten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit einem Anstieg von 5,8 Mio. €.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich deutlich um 17 % auf 94 Mio. € infolge von niedrigeren Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung. Die ebenfalls gesunkenen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich abgegrenzte Erträge mit 5,6 Mio. € (31.12.2023: 1,2 Mio. €), Tantiemeverpflichtungen mit 3,7 Mio. € (31.12.2023: 4,5 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 2,9 Mio. € (31.12.2023: 3,6 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt 119 Mio. € (31.12.2023: 130 Mio. €). Der Rückgang der Bankverbindlichkeiten ergab sich aus den planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 10,2 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 5,3 Mio. € auf 21 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. Juni 2024 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 12,8 Mio. € (H1/23: 6,6 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 0,9 Mio. € auf minus 8,1 Mio. € (H1/23: minus 9,0 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 24 Mio. € (H1/23: 16 Mio. €) betrifft hauptsächlich den Erwerb der restlichen 49 % Anteile an der ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH mit insgesamt 9,2 Mio. € und Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 13 Mio. € (H1/23: 15 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 16 Mio. € (H1/23: Mittelzufluss 48 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 10,2 Mio. € (H1/23: 8,6 Mio. €) und die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen mit 5,0 Mio. € (H1/23: 4,9 Mio. €).

Durch die beschriebenen Veränderungen reduzierte sich der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2024 um 27 Mio. € auf insgesamt 70 Mio. € gegenüber Jahresende 2023.

## Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der Plattformen (Investitionen in Software) den Erwerb der restlichen 49 % Anteile an der ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH sowie in geringerem Maße Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow als auch durch vorhandene Zahlungsmittel finanziert.

## Mitarbeitende

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2023 um 2 % auf 2.244 Mitarbeiter (31.12.2023: 2.209 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2024 betrug 2.232 (H1/23: 2.200 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

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.

Für die gesamte Hypoport-Gruppe rechnen wir daher weiterhin mit einem prozentual zweistelligen Anstieg des Konzernumsatzes auf mindestens 400 Mio. € und einem EBIT von 10 bis 20 Mio. €. Für detailliertere Aussagen verweisen wir auf den Geschäftsbericht, Seite 50 bis 53.

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.

# Konzernzwischenabschluss

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

	H1 2024 in TEUR	H1 2023 in TEUR	Q2 2024 in TEUR	Q2 2023 in TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	218.087	179.001	110.618	85.285
Provisionen und Leadkosten	-104.390	-76.801	-53.943	-35.314
<b>Rohertrag</b>	<b>113.697</b>	<b>102.200</b>	<b>56.675</b>	<b>49.971</b>
Aktivierete Eigenleistungen	11.291	11.167	5.714	5.444
Sonstige Erträge	2.866	3.632	1.166	2.123
Personalaufwand	-83.305	-78.754	-41.671	-38.925
Sonstige Aufwendungen	-20.275	-22.323	-10.682	-12.451
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	1.154	-334	1.198	11
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>25.428</b>	<b>15.588</b>	<b>12.400</b>	<b>6.173</b>
Abschreibungen	-17.542	-17.311	-8.813	-8.706
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>7.886</b>	<b>-1.723</b>	<b>3.587</b>	<b>-2.533</b>
Finanzerträge	1.177	357	578	242
Finanzaufwendungen	-1.696	-1.429	-843	-773
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>7.367</b>	<b>-2.795</b>	<b>3.322</b>	<b>-3.064</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.993	573	-901	614
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.374</b>	<b>-2.222</b>	<b>2.421</b>	<b>-2.450</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-68	-120	20	155
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>5.442</b>	<b>-2.102</b>	<b>2.401</b>	<b>-2.605</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>0,81</b>	<b>-0,32</b>	<b>0,36</b>	<b>-0,40</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	H1 2024 in TEUR	H1 2023 in TEUR	Q2 2024 in TEUR	Q2 2023 in TEUR
Konzernergebnis	5.374	-2.222	2.421	-2.450
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.374</b>	<b>-2.222</b>	<b>2.421</b>	<b>-2.450</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-68	-120	20	155
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>5.442</b>	<b>-2.102</b>	<b>2.401</b>	<b>-2.605</b>

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

**IFRS - Konzernbilanz zum 30. Juni 2024**

<b>Aktiva</b>	<b>30. Juni 2024 in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2023 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	353.174	351.094
Sachanlagen	72.879	67.272
Anteile an At-Equity-Beteiligungen	5.668	5.474
Finanzielle Vermögenswerte	995	1.207
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.092	4.254
Sonstige Vermögenswerte	257	213
Latente Steueransprüche	24.718	21.996
	<b>460.783</b>	<b>451.510</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	910	935
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.979	65.588
Sonstige Vermögenswerte	8.304	7.179
Laufende Ertragsteueransprüche	3.897	3.904
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	69.831	96.658
	<b>148.921</b>	<b>174.264</b>
	<b>609.704</b>	<b>625.774</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.872
Eigene Anteile	-184	-184
Rücklagen	337.378	331.916
	<b>344.066</b>	<b>338.604</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.981	2.039
	<b>346.047</b>	<b>340.643</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Bankverbindlichkeiten	98.581	108.805
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	50.507	44.686
Sonstige Verbindlichkeiten	230	220
Latente Steuerschulden	19.854	17.203
	<b>169.172</b>	<b>170.914</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Bankverbindlichkeiten	20.736	20.748
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.939	9.333
Rückstellungen	460	497
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.159	47.927
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	845	2.825
Sonstige Verbindlichkeiten	25.346	32.887
	<b>94.485</b>	<b>114.217</b>
	<b>609.704</b>	<b>625.774</b>

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2023 und 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	331	42	377	0	377
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	- 2.102	- 2.102	- 120	- 2.222
<b>Stand 30.06.2023</b>	<b>6.872</b>	<b>- 185</b>	<b>116.702</b>	<b>195.233</b>	<b>318.622</b>	<b>3.713</b>	<b>322.335</b>

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	20	1	21	0	21
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	0	5.441	5.441	- 68	5.373
<b>Stand 30.06.2024</b>	<b>6.872</b>	<b>- 184</b>	<b>116.863</b>	<b>220.515</b>	<b>344.066</b>	<b>1.981</b>	<b>346.047</b>

**Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 30 Juni 2024**

	<b>H1 2024 in TEUR</b>	<b>H1 2023 in TEUR</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.886	- 1.723
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 652	- 725
Zinseinnahmen	1.177	357
Zinsausgaben	- 1.229	- 1.429
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 3.778	- 755
Veränderung der Latenten Steuern	71	2.219
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	- 1.154	334
Ausschüttungen von at equity bewerteten Beteiligungen	1.069	0
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.542	17.311
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	- 43	- 32
<b>Cashflow</b>	<b>20.889</b>	<b>15.557</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 37	- 154
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 373	10.049
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.662	- 18.868
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>- 8.072</b>	<b>- 8.973</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.817</b>	<b>6.584</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 13.954	- 14.887
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	105	82
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 9.922	- 1.203
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 23	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 23.794</b>	<b>- 16.008</b>
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 5.020	- 4.862
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	- 10.238	- 8.617
Auszahlungen an nicht beherrschender Gesellschafter	- 602	0
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	10	2.200
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	50.000
Auszahlungen für Emissionskosten	0	- 1.099
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 15.850</b>	<b>47.622</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 26.827	38.198
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	96.658	29.947
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>69.831</b>	<b>68.145</b>

verkürzte Segmentberichterstattung 01. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2024

in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
H1 2024	149.502	35.689	32.324	572	0	218.087
H1 2023	112.923	34.806	30.797	475	0	179.001
Q2 2024	77.068	18.535	14.733	282	0	110.618
Q2 2023	54.308	16.622	14.113	242	0	85.285
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
H1 2024	743	649	184	13.008	-14.584	0
H1 2023	791	172	187	14.626	-15.776	0
Q2 2024	389	542	88	6.496	-7.515	0
Q2 2023	496	87	102	7.021	-7.706	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
H1 2024	150.245	36.338	32.508	13.580	-14.584	218.087
H1 2023	113.714	34.978	30.984	15.101	-15.776	179.001
Q2 2024	77.457	19.077	14.821	6.778	-7.515	110.618
Q2 2023	54.804	16.709	14.215	7.263	-7.706	85.285
<b>Rohertrag</b>						
H1 2024	67.950	29.956	15.219	13.580	-13.008	113.697
H1 2023	57.141	29.527	15.057	15.101	-14.626	102.200
Q2 2024	33.878	15.247	7.268	6.778	-6.496	56.675
Q2 2023	28.203	13.873	7.653	7.263	-7.021	49.971
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
H1 2024	21.715	5.364	3.476	-5.127	0	25.428
H1 2023	10.657	5.917	2.412	-3.398	0	15.588
Q2 2024	10.160	2.686	1.822	-2.268	0	12.400
Q2 2023	4.473	2.099	1.499	-1.898	0	6.173
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
H1 2024	14.685	2.081	503	-9.383	0	7.886
H1 2023	3.986	2.633	-375	-7.967	0	-1.723
Q2 2024	6.649	1.040	320	-4.422	0	3.587
Q2 2023	1.102	427	81	-4.143	0	-2.533
<b>Segmentvermögen</b>						
30.06.2024	186.306	188.143	164.427	343.226	-272.398	609.704
31.12.2023	169.879	182.593	164.036	347.700	-238.434	625.774



# Aktie und Investor Relations

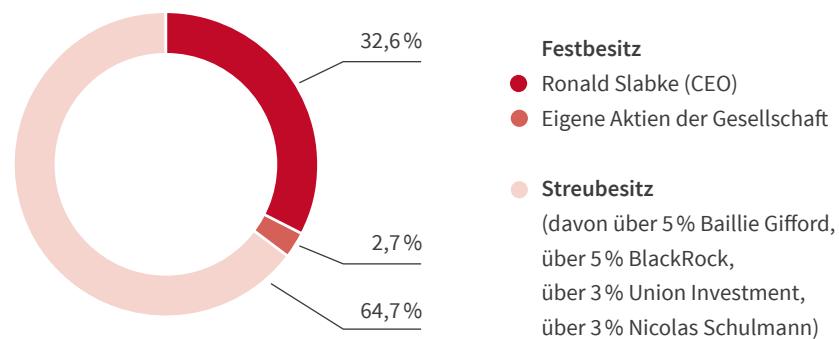
## Aktienkursentwicklung

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. Juni 2024



## Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur zum 30.06.2024



# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe (im Folgenden Hypoport, Hypoport-Konzern oder Hypoport-Unternehmen) befassen sich mit der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Die Hypoport-Unternehmen sind mit Wirkung ab Januar 2024 in drei Segmente gruppiert: Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms. Die vormalige Segmentierung mit den vier Segmenten Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform wurde zugunsten dieser neuen Gruppierung, welche Effizienzgewinne bei der jeweiligen Marktbearbeitung stärkt und die Komplexität im Konzern reduziert, angepasst. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE.

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.

Dabei bietet die FIO Systems AG bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs zur Vermarktung von Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Dr. Klein Privatkunden AG und die Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, befassen sich mit der Vermittlung von Finanzdienstleistungsprodukten an Verbraucher, schwerpunktmäßig private Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland. Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Online-Beratungssysteme, per Videotelefonie und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem in bundesweiten Filialen mit spezialisierten Beratern vor Ort. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Plattform Europace aus einem breiten Angebot aller relevanten Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Finanzprodukte aus. Diese von Produktanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Quantität und Qualität der Produktauswahl sowie die Effizienz des Beratungsprozesses.

Mit Europace betreibt die Hypoport-Gruppe die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt rund 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe.

Mit der Genopace GmbH, an der neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Münchener Hypothekbank eG, R+V Lebensversicherung AG und DZ Hyp AG) als Gesellschafter beteiligt sind, gehört auch ein Joint Venture für die Digitalisierung des genossenschaftlichen Bankenverbundes zum Segment.

Die Baufinex GmbH, ein mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall betriebenes Gemeinschaftsunternehmen, stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich an Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Finmas GmbH ist ein mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG unterhaltenes Gemeinschaftsunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

Die Qualitypool GmbH stellt kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Finanzprodukten mittels Europace zur Verfügung.

Die Starpool Finanz GmbH – ein Joint Venture mit der Deutsche Bank AG – stellt eng mit den Konzernmarken DSL Bank, Postbank und BHW verbundenen Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Zusatzdienstleistungen, zur Verfügung.

Die Value AG übernimmt für Immobilienfinanzierer Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung.

Durch die sukzessiv fortschreitende technische Integration der Geschäftsmodelle der Maklersoftware von FIO, der Europace Plattform sowie der Value AG entsteht im Segment Real Estate & Mortgage Platforms ein digitaler Gesamtprozess für das Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

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.

Die Dr. Klein Wowi Finanz AG berät zu und digitalisiert die Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Schwestergesellschaft Dr. Klein Wowi Digital AG digitalisiert mit der branchenspezifischen Software as a Service (SaaS)-Plattform Wowiport die Bestandsverwaltung sowie das Finanz- und Rechnungswesen dieser Unternehmen. Die FIO Systems AG ergänzt dieses Angebot mit einer SaaS-Plattform für die Verwaltung von Mietkautionen und Versicherungsschäden von Wohnungsunternehmen.

Die REM Capital AG ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel für Unternehmen und die Finanzierung des deutschen Mittelstandes spezialisiertes Beratungsunternehmen. Innerhalb der Fundingport GmbH wird gemeinsam mit der IKB Deutsche Industriebank ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) etabliert. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt mit der SaaS-Plattform PRoMMiSe Kreditgeber bei der Analyse und dem Reporting von Kreditportfolien.

Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten. Im Gemeinschaftsunternehmen Genoflex GmbH wird mit der genossenschaftlichen TeamBank dem genossenschaftlichen Bankensektor eine Plattform für Ratenkreditprodukte angeboten. Hinter beiden Unternehmen steht als technologische Plattform der Geschäftsbereich Ratenkredite der Europace AG, welcher zusätzlich von ungebundenen Finanzvertrieben sowie Banken genutzt wird.

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

Im Bereich Privat- und Gewerbeversicherungen entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG die voll integrierte Plattform „Smart Insur“ für den Vertrieb und die Verwaltung von tarifbasierten Versicherungsprodukten. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zur Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH für Privatversicherungen und die AmexPool AG für Gewerbeversicherungen kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen unter Nutzung von Smart Insur zur Verfügung. Die Sia Digital GmbH entwickelt, vermittelt und verwaltet als Assekurateur tarifierbare Versicherungsprodukte.

Im Bereich Industrieversicherung wurde in 2023 durch die Corify GmbH eine Plattform für die Analyse, Ausschreibung und den Abschluss von nicht tarifierbaren Industrieversicherungsgeschäften gestartet. Die Oasis GmbH bietet Großkonzernen und spezialisierten Industrieversicherungsmaklern eine branchenspezifische Maklerverwaltungssoftware.

Im Bereich betrieblicher Vorsorge bietet die ePension GmbH & Co. KG eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Altersvorsorgeprodukte und Krankenversicherungen an. Die E & P Pensionsmanagement GmbH ergänzt das Plattformangebot und tritt als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge auf. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Die Aufgaben der Shared Services werden von der Tochtergesellschaft Hypoport hub SE ausgeführt. Die Hypoport SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Heidestraße 8, 10557 Berlin.

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024 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 2023 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 und den darin enthaltenen Anhangangaben 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 2023 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 dem Segment Real Estate & Mortgage Platforms 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:

- IAS 1: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“
- IAS 1: „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“
- IAS 7 und IFRS 7: „Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“
- IFRS 16: „Leasingverbindlichkeiten aus Sale and Lease Back-Transaktionen“

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

**Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 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:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
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
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	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
Hypoport InsurTech AG, Berlin	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin	100,00

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Hypoport Mortgage Market GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland))	100,00
Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin (ehemals: Value AG the valuation group, Berlin)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
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
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	
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
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10
finconomy AG, München	25,01
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.

### Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

<b>Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)</b>	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	1.993	-573	901	-614
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.065	1.646	934	695
davon latente Steuern	-72	-2.219	-33	-1.309
hiervon aus Verlustvorträgen	-2.067	-2.912	-924	-1.736
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.995	693	891	427

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

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im zweiten Quartal 2024 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>
Konzernergebnis in TEUR	5.374	-2.222	2.421	-2.450
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	5.442	-2.102	2.401	-2.605
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.688	6.647	6.688	6.687
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>0,81</b>	<b>-0,32</b>	<b>0,36</b>	<b>-0,40</b>

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2023: 6.688.209) um 90 Aktien auf 6.688.299 erhöht.



### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den Geschäfts- oder Firmenwert mit 229 Mio. € (31.12.2023: 229 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 104 Mio. € (31.12.2023: 100 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 57 Mio. € Miet-/Leasing-Nutzungsrechte nach IFRS 16 - Regelungen (31.12.2023: 50 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 5,5 Mio. € (31.12.2023: 6,3 Mio. €).

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

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den vier Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50 %), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50 %) und BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), den vier assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30 %), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25 %), ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1 %) und GENOFLEX GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30 %). Im ersten Halbjahr 2024 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 1,2 Mio. € (H1/23: minus 0,3 Mio. €).

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. Juni 2024 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).

### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde die bestehende, von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2020 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2025 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen um bis zu insgesamt 2.420.273,00 € zu erhöhen, aufgehoben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juni 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 2.748.865,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.748.865 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2024/I“).

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. Juni 2024 183.865 eigene Aktien (entspricht 183.865,00 € bzw. 2,7 % 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 2024 sind in folgender Übersicht dargestellt:

<b>Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2024</b>	<b>Stückzahl Aktien</b>	<b>Betrag des Grundkapitals €</b>	<b>Anteil am Grundkapital in %</b>	<b>Anschaffungskosten in €</b>	<b>Veräußerungspreis in €</b>	<b>Veräußerungsergebnis in €</b>
Anfangsbestand 01.01.2024	183.955		2,677	9.164.433,32		
Abgabe Januar 2024	5	5,00	0,000	67,50	783,50	716,00
Abgabe April 2024	85	85,00	0,001	1.147,50	20.043,00	18.895,50
<b>Stand 30.06.2024</b>	<b>183.865</b>	<b>90,00</b>	<b>2,676</b>	<b>9.163.218,32</b>	<b>20.826,50</b>	<b>19.611,50</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 die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 0,4 Mio. €, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 48,9 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 – 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1,2 Mio. €), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (0,1 Mio.€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (0,2 Mio. €) eingezogenen eigenen Aktien, Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14,1 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5,1 Mio. €, davon im Geschäftsjahr 2024: 0,02 Mio. €).

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 109.618.174,14 € auf neue Rechnung vorgetragen.

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 0,01 Mio. € (Vorjahr: 0,01 Mio. €) ausgewiesen.

#### **Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug –0,07 Mio. € für das erste Halbjahr 2024 (H1/23: –0,12 Mio. €). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 2,0 Mio. € (31.12.2023: 2,0 Mio. €), von denen 0,9 Mio. € (31.12.2023: 0,9 Mio. €) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975 %), 0,1 Mio. € (31.12.2023: 0,1 Mio. €) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), 0,01 Mio. € (31.12.2023: 0,01 Mio. €) auf die Baloise Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0 %), 2,4 Mio. € (31.12.2023: 2,4 Mio. €) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 40 %) und –1,4 Mio. € (31.12.2023: –1,3 Mio. €) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 40 %) entfallen.

#### **Aktienorientierte Vergütung**

Im ersten Halbjahr 2024 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 30. Juni 2024 geht aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück 30.06.2024</b>	<b>Aktien in Stück 31.12.2023</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	2.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

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

Im ersten Halbjahr bzw. zweiten Quartal 2024 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 0,6 Mio. € (H1/23: 0,7 Mio. €) bzw. 0,4 Mio. € (Q2 2023: 0,4 Mio. €) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2024 1,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,3 Mio. €) und die Verbindlichkeiten 2,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 3,3 Mio. €).

### **Chancen und Risiken**

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2023. 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 ersten Halbjahr 2024 gab es außerhalb des Unternehmensfinanzierungsgeschäftes keine wesentlichen saisonalen Effekte.

### **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.

### **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, 12. August 2024  
Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

**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

**Hinweis:**

Der Halbjahresbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Die Veröffentlichung finden Sie auf der Internetseite unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/publikationen/>.

Dieser Halbjahresbericht 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 Publikation gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.