

Zwischenmitteilung
Hypoport SE
zum 30.9.2021

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020	9M Veränderung
Umsatz	325.324	284.834	112.280	95.419	14 %
davon Kreditplattform	147.078	120.873	54.082	41.352	22 %
davon Privatkunden	101.088	93.371	32.411	30.706	8 %
davon Immobilienplattform	42.744	38.934	14.169	12.282	10 %
davon Versicherungsplattform	35.620	32.948	11.969	11.778	8 %
davon Holding und Überleitung	-1.206	-1.292	-351	-699	-7 %
Rohrertrag	175.459	149.728	62.966	49.875	17 %
davon Kreditplattform	81.180	64.483	32.169	21.957	26 %
davon Privatkunden	34.457	31.774	11.137	10.550	8 %
davon Immobilienplattform	40.385	36.493	13.192	11.407	11 %
davon Versicherungsplattform	18.345	16.303	6.055	5.734	13 %
davon Holding und Überleitung	1.092	675	413	227	62 %
EBITDA	55.099	43.832	18.926	13.859	26 %
EBIT	33.430	24.218	11.592	7.124	38 %
davon Kreditplattform	35.408	25.189	14.601	8.963	41 %
davon Privatkunden	17.733	13.767	5.379	4.269	29 %
davon Immobilienplattform	-3.647	-1.855	-2.213	-2.105	-97 %
davon Versicherungsplattform	-2.119	-1.003	-1.101	-213	-111 %
davon Holding und Überleitung	-13.945	-11.880	-5.074	-3.790	-17 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag) in %	19,1	16,2	18,4	14,1	18 %
Konzernergebnis nach Steuern	25.362	17.743	8.645	5.393	43 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	25.277	17.713	8.699	5.372	43 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	4,01	2,81	1,38	0,85	43 %
Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2021	31.12.2020			Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	125.997	112.830			12 %
Langfristiges Vermögen	463.283	439.217			5 %
Eigenkapital	248.213	221.392			12 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	246.892	220.456			12 %
Eigenkapitalquote in %	42,1	40,1			5 %
Bilanzsumme	589.280	552.047			7 %

Geschäftsverlauf - Übersicht

Die Hypoport SE konnte in 2021 vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre, verbunden mit einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher (nachfolgend verkürzt „Corona-Krise“), eine dynamische Geschäftsentwicklung vorweisen. In den ersten neun Monaten 2021:

- steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 14% auf 325 Mio. € (9M 2020: 285 Mio. €).
- erwirtschaftete das Hypoport-Netzwerk einen Rohertrag von 175 Mio. € (9M 2020: 150 Mio. €), was +17% entspricht.
- stieg das EBITDA um 26% auf 55 Mio. € (9M 2020: 44 Mio. €).
- erhöhte sich das EBIT der Hypoport-Gruppe um 38% auf 33 Mio. € (9M 2020: 24 Mio. €).
- lag das Ergebnis pro Aktie bei 4,01 € und somit 43% höher als im Vorjahreszeitraum (2,81 €).

Diese gute Entwicklung resultiert aus weiteren Marktanteilsgewinnen aller Hypoport Plattformen. Dabei hat sich das Wachstum vom ersten Quartal (+7% yoy) auf das zweite Quartal 2021 (+18% yoy) mehr als verdoppelt. Im dritten Quartal blieb das Wachstum trotz eines wenig dynamischen Marktumfeldes in der Immobilienfinanzierung aufgrund des erhöhten Urlaubsaufkommens in 2021 nahezu konstant (+17% yoy). Gründe für die anhaltende Wachstumsdynamik im dritten Quartal waren unter anderem hohe Beiträge des Bereiches Corporate Finance.

Die bereits in der Vergangenheit getätigten sehr hohen Investitionen in die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen, die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen untereinander sowie die Kapazitäten für Key Account Manager insbesondere für die Regionalbanken wurden im Jahresverlauf 2021 fortgesetzt. Gleichzeitig ergab sich jedoch auch eine Reduzierung der Sachkosten beispielsweise durch geringere Reise- oder Werbeaufwendungen im Zuge der Corona-Krise, was insgesamt zu der dynamischen Ergebnisentwicklung führte.

Geschäftsverlauf - Details

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








Segment Kreditplattform

Der internetbasierte B2B-Kreditmarktplatz Europace, das Kernstück des Segments und der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, steigerte in den ersten neun Monaten 2021 sein Transaktionsvolumen¹ deutlich um 16% auf 76 Mrd. €. FINMAS und GENOPACE, die beiden Teilmarktplätze für Institute des Sparkassen-Sektors bzw. des genossenschaftlichen Bankensektors, erhöhten jeweils ihr Volumen deutlich um 28% auf 8 Mrd. € bzw. um 69% auf 9 Mrd. €.

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

Das gestiegene Transaktionsvolumen von Europace und die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool bewirkten trotz der gegenüber dem Vorjahr verkürzten Zinsbindungsdauer und eines erhöhten Urlaubsaufkommens im dritten Quartal einen Anstieg der Umsätze aus den Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung. Zusätzlich stiegen die Umsätze der Corporate Finance-Beratung REM Capital mit einem Schwerpunkt im dritten Quartal deutlich an. Grund ist die Überarbeitung der KfW Förderung, welche eine Verlagerung maßgeblicher Umsätze ins zweite Halbjahr bewirkte. Die Umsätze aus dem white-label-Geschäft mit Ratenkrediten stiegen in den ersten drei Quartalen 2021 ebenfalls an und lassen eine unterjährige Wachstumsdynamik in einem allgemein noch schwierigen Marktumfeld (-8%) der Corona-Krise erkennen.







Diese gute Entwicklung der einzelnen Geschäftsmodelle führten im Segment Kreditplattform zu einem Umsatzanstieg um 22% auf 147 Mio. € (9M 2020: 121 Mio. €). Nach Abzug der Vertriebskosten ergab sich ein um 26% gestiegener Rohertrag von 81 Mio. € (9M 2020: 65 Mio. €). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von Europace und den Aufbau der Corporate Finance Plattform fundingport sowie den Ausbau von Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken und Ratenkredit wurde das EBITDA des Segments um 38% auf 41 Mio. € ausgebaut (9M 2020: 30 Mio. €). Das EBIT betrug 35 Mio. € (9M 2020: 25 Mio. €); ein Plus von 41%.

Kennzahlen Kreditplattform	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020	9M Veränderung
Transaktionsvolumen (Mrd. €) ¹					
Gesamt	76,3	65,5	24,1	23,6	 16%
davon Immobilienfinanzierung	63,4	52,9	20,0	19,1	 20%
davon Bausparen	9,9	9,9	3,1	3,6	0%
davon Ratenkredit	3,1	2,7	1,1	0,9	 13%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	147,1	120,9	54,1	41,4	 22%
Rohertrag	81,2	64,5	32,2	22,0	 26%
EBITDA	41,3	30,0	16,6	10,7	 38%
EBIT	35,4	25,2	14,6	9,0	 41%

Segment Privatkunden

Im Segment Privatkunden gewann der internetbasierte und ungebundene Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG durch die Nutzung von Europace und den Einsatz von zeitgemäßer videotelefonie-gestützter Beratung weitere Marktanteile. Das Vertriebsvolumen ¹ stieg entsprechend um 9% auf 7,4 Mrd. € an (9M 2020: 6,8 Mrd. €). Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug 101 Mio. €, was einem Anstieg um 8% gegenüber dem Vorjahreswert (9M 2020: 93 Mio. €) entspricht. Der nach Abzug dieser Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer) verbleibende Rohertrag erhöhte sich proportional um 8% auf 34 Mio. € (9M 2020: 32 Mio. €). Das EBITDA im Segment Privatkunden stieg um 27% von

14 Mio. € auf 18 Mio. € deutlich an. Grund hierfür waren Skaleneffekte, ein verbesserter Produktmix und geringere Sachkosten im Zuge der Corona-Krise. Das EBIT betrug 18 Mio. € und erhöhte sich somit um 29% (9M 2020: 14 Mio. €).

Kennzahlen Privatkunden	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020	9M Veränderung
Vermittlungsvolumen (Mrd. €) ¹	7,4	6,8	2,3	2,3	 9%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb*	627	557	-	-	 13%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	101,1	93,4	32,4	30,7	 8%
Rohertrag	34,5	31,8	11,1	10,6	 8%
EBITDA	18,1	14,2	5,5	4,4	 27%
EBIT	17,7	13,8	5,4	4,3	 29%

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

Segment Immobilienplattform

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

Bei der Vermarktungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug insgesamt 13 Mrd. € – ein Anstieg um 26% gegenüber 9M 2020 (10 Mrd. €). Der Anstieg der Vermarktungstätigkeit im Vorjahresvergleich erklärt sich neben der schrittweisen Marktdurchdringung der FIO Plattform auch durch ein bedingt durch das Einsetzen der Corona-Krise sehr schwaches Marktumfeld in Q2 2020.

Bei der Bewertungsplattform stieg der Wert der bewerteten Immobilien weiter an. Mit 23 Mrd. € lag er rund 23% höher als im Vorjahreszeitraum (9M 2020: 18 Mrd. €).

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten neun Monaten 2021 ein um 21% gestiegenes Vermittlungsvolumen von 2 Mrd. € auf (9M 2020: 1 Mrd. €), welches durch die gestiegene Abschlussneigung der Wohnungswirtschaft in Q3 in Folge von höherer Zinsvolatilität unterstützt wurde.

Bei der Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Dabei konnten erste Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 und in 2021 verzeichnet werden. Ende September 2021 wurde bereits eine hohe fünfstellige Anzahl an Wohneinheiten über die Plattform verwaltet.

Zusammen beliefen sich die Segmentumsätze auf 43 Mio. € und stiegen somit um 10% (9M 2020: 39 Mio. €) an. Hierbei werden die operativen Wachstumserfolge des Segments noch leicht verwässert, da bis Q1 2020 noch Einzelprojektgeschäfte, die langfristig nicht die Plattformgeschäftsmodelle unterstützt hätten, realisiert wurden. Seit nunmehr sechs Quartalen liegt der Fokus klar auf transaktionsbasierten, wiederkehrenden Erlösmodellen. Das Segment Immobilienplattform ist der wichtigste Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2021, folglich sank das EBITDA des Segments von 2 Mio. € auf 1 Mio. €. Das EBIT betrug – 4 Mio. € nach – 2 Mio. € im 9M 2020.

Kennzahlen Immobilienplattform	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020	9M Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)					
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	1,5	1,2	0,5	0,3	21%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform	12,7	10,1	3,4	3,8	26%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	22,7	18,4	7,4	6,7	23%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	42,7	38,9	14,2	12,3	10%
davon Finanzierungsplattform	10,4	9,4	3,1	1,9	11%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	14,6	14,4	5,0	4,5	1%
davon Bewertungsplattform	17,7	15,1	6,1	5,9	17%
Rohrertrag	40,4	36,5	13,2	11,4	11%
EBITDA	1,2	2,3	-0,6	-0,6	-48%
EBIT	-3,6	-1,9	-2,2	-2,1	-97%

Segment Versicherungsplattform

Im Segment Versicherungsplattform kommt der Migration der Bestände aus den Altsystemen auf SMART INSUR eine entscheidende Bedeutung für die Etablierung des prämiensbasierten Gebührenmodells in der Branche zu. Die Migration schreitet systematisch voran, sodass zum 30.09.2021 bereits 3 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren, was einer Migrationsquote von knapp 40% entspricht. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes mit den Versicherungsgesellschaften durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z.B. Robo-Advice darstellt. Die Validierungsquote auf den migrierten Bestand betrug 21% zum 30.09.2021.

Trotz Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf wiederkehrende Erlösströme aus Plattformgeschäft stieg der Umsatz in den ersten neun Monaten 2021, auch aufgrund der Übernahme von ePension - einer digitalen Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte - um 8% auf 36 Mio. € (9M 2020: 33 Mio. €). Das EBITDA fiel leicht von 1,3 Mio. € auf 0,9 Mio. €. Das EBIT des Segments betrug -2 Mio. € nach -1 Mio. € in 9M 2020.

Kennzahlen Versicherungsplattform	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020	9M Veränderung
Operative Kennzahlen					
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	3,3	-	-	-	-
Validierungsquote (in %)	20,5	-	-	-	-
Umsatz und Ertrag (Mio. €)					
Umsatz	35,6	32,9	12,0	11,8	8%
Rohertrag	18,3	16,3	6,1	5,7	13%
EBITDA	0,9	1,3	0,0	0,6	-31%
EBIT	-2,1	-1,0	-1,1	-0,2	-111%

Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen positiven Geschäftsverlaufs erhöhten sich die Umsatzerlöse der Hypoport-Gruppe in den ersten neun Monaten 2021 auf 325 Mio. €, was einer Steigerung von 14% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (9M 2020: 285 Mio. €) entspricht. Abzüglich der Vertriebskosten ergab sich ein um 17% gesteigerter Rohertrag von 175 Mio. € (9M 2020: 150 Mio. €).

Einhergehend mit dem weiteren Ausbau der Plattformen stiegen die aktivierten Eigenleistungen von 15 Mio. € auf 17 Mio. € leicht an. Durch den Aufbau neuer und Ausbau bestehender operativer Geschäftsbereiche sowie dem Ausbau der Innovationsteams innerhalb der Hypoport Holding stiegen die Personalaufwendungen um 17% auf 113 Mio. € (9M 2020: 96 Mio. €) an.

Trotz der deutlichen Geschäftsausweitung erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nur leicht auf 30 Mio. € (9M 2020: 29 Mio. €). Die unterproportionale Aufwandsentwicklung ergibt sich durch geringere Reisekosten im Zuge der Corona-Krise und geringeren Rechts- und Beratungskosten gegenüber dem durch Umwandlung in eine SE und des Erstbezuges einer neuen Hauptverwaltung kostenintensiven Vorjahres. Hingegen konnten die Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen um 24% von 28 Mio. € in 9M 2020 auf 34 Mio. € in den ersten neun Monaten 2021 gesteigert werden. Hiervon wurden 17 Mio. € (9M 2020: 15 Mio. €) aktiviert und 17 Mio. € (9M 2020: 13 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst.

Aufgrund der guten Umsatzentwicklung und des unterproportionalen Anstiegs der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhte sich das EBITDA der Hypoport Gruppe auf 55 Mio. €, was einem Anstieg um 26% entspricht (9M 2020: 44 Mio. €). Die Abschreibungen beliefen sich in den ersten neun Monaten 2021 auf 22 Mio. € (9M 2020: 20 Mio. €), wovon 12 Mio. € (9M 2020: 9 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 10 Mio. € (9M 2020: 11,1 Mio. €) auf Sachanlagen - im Wesentlichen auf Mietverträge nach IFRS 16-Anwendung - entfielen. Das erwirtschaftete EBIT der Hypoport-Gruppe stieg in der Folge um 38% auf 33 Mio. € (9M 2020: 24 Mio. €) und das Konzernergebnis um 43% auf 25 Mio. € (9M 2020: 18 Mio. €) an.

Bilanzentwicklung

Zum 30.09.2021 betrug die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 589 Mio. € und stieg somit durch die gute Geschäftsentwicklung um 7% gegenüber 31.12.2020 (552 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betrugen insgesamt 463 Mio. € (31.12.2020: 439 Mio. €). Darin enthalten sind immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 320 Mio. € (31.12.2020: 306 Mio. €), welche sich hauptsächlich aus Geschäfts- oder Firmenwerten mit 222 Mio. € (31.12.2020: 222 Mio. €) und den Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 75 Mio. € (31.12.2020: 62 Mio. €) ergeben. Da den Investitionen in die Plattformen ein hoher Stellenwert zukommt, konnte der Bestand an Entwicklungsleistungen trotz gleichzeitiger planmäßiger Abschreibungen somit um 20% gesteigert werden. Den weiteren wesentlichen Bestandteil der langfristigen Vermögenswerte stellen mit 105 Mio. € Sachanlagen dar, welcher sich um 7% erhöhten (31.12.2020: 98 Mio. €). Hauptursache waren Aktivierung von Nutzungsrechten aus Mietverträgen für Bürogebäude nach IFRS 16. Alle anderen langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf insgesamt 39 Mio. € und veränderten sich nur geringfügig (31.12.2020: 35 Mio.€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 12% auf 126 Mio. € (31.12.2020: 113 Mio.€), was im Wesentlichen auf den Anstieg der Zahlungsmittel (+14 Mio. €) zurückzuführen ist.

Der den Aktionären der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2021 erhöhte sich aufgrund der guten Unternehmensentwicklung um 12% auf 247 Mio. € (31.12.2020: 221 Mio.€). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich somit von 40,1% auf 42,1%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden von 228 Mio. € (31.12.2020) auf 244 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Bankverbindlichkeiten mit 7 Mio. € und mit 5 Mio. € höheren langfristigen Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen nach Abschluss neuer Mietverträge für Büroräumlichkeiten nach IFRS 16. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen und veränderten sich nur geringfügig.

Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich leicht um 6% auf 97 Mio.€ (31.12.2020: 103 Mio. €) infolge geringerer Ertragssteuerverbindlichkeiten und geringerer sonstiger Verbindlichkeiten.

Die Summe der Bankverbindlichkeiten betrug 118 Mio. € zum 30.09.2021 (31.12.2020: 109 Mio. €). Der Anstieg um 9 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 11 Mio. € und der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 20 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Aufgrund der guten operativen Entwicklung der Hypoport-Gruppe erhöhte sich der Cashflow um 27% auf 46 Mio. € (9M 2020: 36 Mio. €). Unter Einbezug einer verringerten Mittelbindung im Working Capital (plus 1 Mio. €, nach minus 7 Mio. € in 9M 2020), stieg der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 47 Mio. € (9M 2020: 29 Mio. €), was einem Plus von 60% entspricht.

Der Mittelabfluss aus Investitionen betrug 35 Mio. € nach 53 Mio. € in 9M 2020. Der geringere Mittelabfluss gegenüber dem Vorjahr resultiert aus geringeren Ausgaben für Akquisitionen (7 Mio. € statt 23 Mio. €). Die Auszahlungen für Investitionen in das bestehende Sachanlagevermögen bzw. immaterielle Anlagevermögen blieben hingegen nahezu unverändert hoch (28 Mio. € gegenüber 30 Mio. € in 9M 2020) und entfielen mit 23 Mio. € (9M 2020: 19 Mio. €) hauptsächlich auf das immaterielle Anlagevermögen der einzelnen Plattformen.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2 Mio. € (9M 2020: 27 Mio. €) ergab sich aus der Aufnahme von Bankdarlehen mit 20 Mio. € (9M 2020: 30 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgung von Bankdarlehen in Höhe von 11 Mio. € (9M 2020: 11 Mio. €) bzw. der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen in Höhe von 6 Mio. € (9M 2020: 7 Mio. €). Der hoher Mittelzufluss im Vorjahreszeitraum erklärt sich zudem auch aus dem Verkauf eigener Aktien (15 Mio. €).

Der sich aus dieser Entwicklung ergebende Finanzmittelfonds lag zum 30. September 2021 bei 47 Mio. €, was einer Erhöhung um 14 Mio. € gegenüber dem Jahresbeginn 2021 entsprach.

Mitarbeitende

Die Zahl der Hypoportler hat sich gegenüber dem Jahresende 2020 um 6% auf 2.264 Mitarbeitende (31.12.2020: 2.131) erhöht. Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten in den ersten neun Monaten 2021 betrug somit 2.211 (9M 2020: 2.022).

Ausblick

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2020, nicht verändert. Daher ergaben sich für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe keine wesentliche Änderung gegenüber der Prognose im Geschäftsbericht 2020.

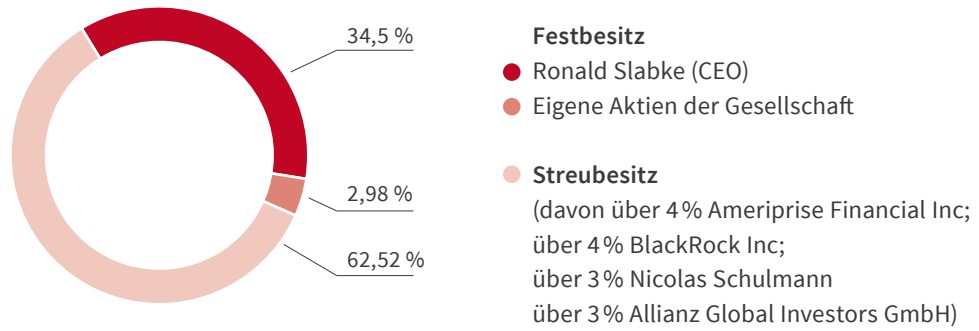
Für die gesamte Hypoport-Gruppe wird - unter der Annahme, dass es zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft kommt - für das Geschäftsjahr 2021 somit weiterhin bei einem prozentual zweistelligen Wachstum ein Konzernumsatz zwischen 430 und 460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

Hinweis: Diese Konzernzwischenmitteilung 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.

Berlin, 8. November 2021
Hypoport SE - Der Vorstand

Aktionärsstruktur und Investor Relations

Aktionärsstruktur zum 31.10.2021



Kapitalmarkt-Aktivitäten

In den ersten neun Monaten 2021 setzte sich die hohe Intensität der Kapitalmarktbetreuung fort. Es wurden rund 330 Investorengespräche geführt. Aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung der Reisetätigkeit fanden ab März 2020 die Meetings vorrangig per digitalem Videochat statt.

Veranstaltungsart	Ort	Zeitraum
Konferenzen (dig.)	Frankfurt, München (2x)	Q3/21
Roadshow (dig.)	London	Q3/21
Konferenzen (dig.)	Hamburg, London, Paris, USA (2x)	Q2/21
Roadshow (dig.)	D-A-CH, London, USA	Q1/21
Konferenzen (dig.)	Amsterdam, Frankfurt, Lyon	Q1/21

Finanzinformationen

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 2021

	9M 2021 TEUR	9M 2020 in TEUR	Q3 2021 TEUR	Q3 2020 in TEUR
Umsatzerlöse	325.324	284.834	112.280	95.419
Unterprovisionen und Leadkosten	-149.865	-135.106	-49.314	-45.544
Rohertrag	175.459	149.728	62.966	49.875
Aktivierete Eigenleistungen	17.109	15.043	5.375	5.044
Sonstige betriebliche Erträge	4.946	4.184	917	802
Personalaufwand	-112.532	-96.371	-39.140	-33.015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.907	-28.923	-11.062	-8.962
Ergebnis aus at- equity bewerteten Beteiligungen	24	171	-130	115
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	55.099	43.832	18.926	13.859
Abschreibungen	-21.669	-19.614	-7.334	-6.735
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	33.430	24.218	11.592	7.124
Finanzerträge	14	29	5	3
Finanzaufwendungen	-2.641	-2.217	-938	-790
Ergebnis vor Steuern (EBT)	30.803	22.030	10.659	6.337
Ertragsteuern und latente Steuern	-5.441	-4.287	-2.014	-944
Konzernergebnis	25.362	17.743	8.645	5.393
davon auf andere Gesellschafter entfallend	85	30	-54	21
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	25.277	17.713	8.699	5.372
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	4,01	2,81	1,38	0,85

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 2021

	9M 2021 TEUR	9M 2020 TEUR	Q3 2021 TEUR	Q3 2020 in TEUR
Konzernergebnis	25.362	17.743	8.645	5.393
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	25.362	17.743	8.645	5.393
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	85	30	-54	21
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	25.277	17.713	8.699	5.372

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

Konzernbilanz zum 30. September 2021

	30.09.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	320.007	306.423
Sachanlagen	104.549	97.655
Anteile an at- equity bewerteten Beteiligungen	15.750	15.413
Finanzielle Vermögenswerte	256	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.216	5.782
Sonstige Vermögenswerte	404	365
Latente Steueransprüche	17.101	13.181
	463.283	439.217
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	2.028	1.509
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.019	70.232
Sonstige Vermögenswerte	5.312	6.346
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	1.225	1.230
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	47.413	33.513
	125.997	112.830
	589.280	552.047
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	- 193	- 194
Rücklagen	240.592	214.157
	246.892	220.456
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.321	936
	248.213	221.392
Langfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten*)	101.558	94.967
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	77.499	72.557
Rückstellungen	34	34
Sonstige Verbindlichkeiten	43.249	43.029
Latente Steuerschulden	21.909	17.614
	244.249	228.201
Kurzfristige Schulden		
Bankverbindlichkeiten*)	16.107	14.016
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen*)	8.409	8.123
Rückstellungen	345	706
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.051	47.896
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	577	3.145
Sonstige Verbindlichkeiten	23.329	28.568
	96.818	102.454
	589.280	552.047

*) Vorjahreswerte angepasst, siehe Textabschnitt "Erläuterungen zu den Finanzinformationen"

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2020 und 2021

2020 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2020	6.493	-241	51.111	120.670	178.033	342	178.375
Abgabe eigener Aktien	0	46	14.515	443	15.004	0	15.004
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	0	2.568	2.568
Gesamtergebnis	0	0	0	17.713	17.713	30	17.743
Stand 30.09.2020	6.493	-195	65.626	138.826	210.750	2.940	213.690
2021 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesellschafter	Eigenkapital
Stand 01.01.2021	6.493	-194	65.773	148.384	220.456	936	221.392
Abgabe eigener Aktien	0	1	1.150	8	1.159	0	1.159
Änderung Konso- lidierungskreis	0	0	0	0	0	300	300
Gesamtergebnis	0	0	0	25.277	25.277	85	25.362
Stand 30.09.2021	6.493	-193	66.923	173.669	246.892	1.321	248.213

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 2021

	9M 2021 TEUR	9M 2020 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	33.430	24.218
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 1.995	- 1.008
Zinseinnahmen	14	29
Zinsausgaben	- 2.641	- 2.217
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 4.997	- 5.418
Veränderung der latenten Steuern	71	1.005
Ergebnis aus at- equity bewerteten Beteiligungen	- 24	- 171
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.669	19.614
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	100	- 56
Cashflow	45.627	35.996
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 361	- 203
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.267	- 3.629
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	350	- 2.820
Veränderung des Working Capitals	1.256	- 6.652
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	46.883	29.344
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 28.220	- 29.682
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 7.167	- 22.918
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	541	115
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 412	- 8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 35.258	- 52.493
Abgabe eigener Aktien	0	14.535
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 6.405	- 6.841
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	30.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 11.320	- 10.562
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.275	27.132
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	13.900	3.983
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.513	24.892
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.413	28.875

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis zum 30. September 2021

in TEUR	Kredit – plattform	Privatkunden	Immobilien – plattform	Versicherungs – plattform	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden							
9M 2021	145.828	100.870	42.546	34.988	1.092	0	325.324
9M 2020	119.897	93.107	38.547	32.608	675	0	284.834
Q3 2021	53.679	32.382	14.095	11.711	413	0	112.280
Q3 2020	41.006	30.623	11.895	11.668	227	0	95.419
Segmenterlöse mit anderen Segmenten							
9M 2021	1.250	218	198	632	21.868	-24.166	0
9M 2020	976	264	387	340	19.149	-21.116	0
Q3 2021	403	29	74	258	7.149	-7.913	0
Q3 2020	346	83	387	110	6.541	-7.467	0
Segmenterlöse, gesamt							
9M 2021	147.078	101.088	42.744	35.620	22.960	-24.166	325.324
9M 2020	120.873	93.371	38.934	32.948	19.824	-21.116	284.834
Q3 2021	54.082	32.411	14.169	11.969	7.562	-7.913	112.280
Q3 2020	41.352	30.706	12.282	11.778	6.768	-7.467	95.419
Rohertrag							
9M 2021	81.180	34.457	40.385	18.345	22.960	-21.868	175.459
9M 2020	64.483	31.774	36.493	16.303	19.824	-19.149	149.728
Q3 2021	32.169	11.137	13.192	6.055	7.562	-7.149	62.966
Q3 2020	21.957	10.550	11.407	5.734	6.768	-6.541	49.875
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)							
9M 2021	41.291	18.134	1.212	907	-6.445	0	55.099
9M 2020	29.998	14.246	2.322	1.315	-4.049	0	43.832
Q3 2021	16.629	5.503	-570	-25	-2.611	0	18.926
Q3 2020	10.657	4.429	-598	625	-1.254	0	13.859
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)							
9M 2021	35.408	17.733	-3.647	-2.119	-13.945	0	33.430
9M 2020	25.189	13.767	-1.855	-1.003	-11.880	0	24.218
Q3 2021	14.601	5.379	-2.213	-1.101	-5.074	0	11.592
Q3 2020	8.963	4.269	-2.105	-213	-3.790	0	7.124
Segmentvermögen							
30.09.2021	137.281	31.637	160.667	148.807	110.888	0	589.280
31.12.2020	128.681	30.577	148.323	146.111	98.355	0	552.047

Erläuterungen zu den Finanzinformationen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Die Hypoport-Gruppe hat im zweiten Quartal 2021 in der Bilanz die Position der Finanzverbindlichkeiten für eine differenzierte und transparentere Darstellung in Bankverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus Miet- & Leasingverhältnissen rückwirkend zum 1. Januar 2021 aufgliedert.

Die Vorjahresangaben der Bilanz wurden durch die Aufgliederung wie folgt angepasst:

Aufgliederung Bilanz	2020 wie berichtet in TEUR	Aufgliederung in TEUR	2020 aufgegliedert in TEUR
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	167.524	-167.524	0
Bankverbindlichkeiten	0	94.967	94.967
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	0	72.557	72.557
Kurzfristige Schulden			0
Finanzverbindlichkeiten	22.139	-22.139	0
Bankverbindlichkeiten	0	14.016	14.016
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	0	8.123	8.123

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Aufgliederung nicht verändert.

Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

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

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

Der Erwerb wurde nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Aktivitäten werden dem Segment Immobilienplattform zugeordnet. Die GWB hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,4 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,2 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen.

Die detaillierten Angaben zur Erstkonsolidierung können dem Halbjahresbericht 2021 entnommen werden.

Berlin, 8. November 2021
Hypoport SE - Der Vorstand

Finanzkalender:

Datum	
Montag, 14.03.2022	Vorläufiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 inkl. Telefonkonferenz („Analystenveranstaltung“)
Montag, 28.03.2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021
Montag, 09.05.2022	Veröffentlichung Zwischenmitteilung innerhalb des 1. Halbjahres 2022
Juni 2022	ordentliche Hauptversammlung
Montag, 08.08.2022	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022
Montag, 14.11.2022	Veröffentlichung Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2022

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 Geschäftsberichts 2020 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diese Zwischenmitteilung gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.

Hypoport SE

Heidestraße 8 · 10557 Berlin

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

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

