

# Zwischenbericht der Hypoport AG zum 31. März 2012

Berlin, 7. Mai 2012



## Finanzkennzahlen im Überblick

<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>01.01. – 31.03.2012</b>	<b>01.01. – 31.03.2011</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatz	20.587	17.683	16 %
Rohhertrag	11.533	10.367	11 %
EBITDA	1.975	2.242	-12 %
EBIT	688	982	-30 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohhertrag) in %	6,0	9,5	-37 %
Konzernergebnis nach Steuern	515	588	-12 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	538	616	-13 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,09	0,10	-10 %
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	
Kurzfristiges Vermögen	33.891	37.090	-9 %
Langfristiges Vermögen	36.992	35.046	6 %
Eigenkapital	31.784	31.269	2 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	31.587	31.049	2 %
Eigenkapitalquote in %	44,6	43,3	3 %
Bilanzsumme	70.883	72.136	-2 %

# Inhalt

1. Vorwort des Vorstands
2. Die Aktie
3. Konzernzwischenlagebericht
4. Konzernzwischenabschluss
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

vielleicht ist das Ganze mehr als die Summe seiner Teile. Sicher ist aber, dass die Betrachtung des Ganzen nicht ausreicht, um die Entwicklung der Einzelteile zu verstehen.

Mit Blick auf die aggregierten Konzernzahlen, verlief das erste Quartal 2012 enttäuschend für Hypoport. Zwar konnte der Konzern im Umsatz leicht zweistellig wachsen, das EBIT aber nicht entsprechend steigern. Zur Interpretation dieser Zahlen empfiehlt sich eine Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der einzelnen Geschäftsbereiche.

Europas Wirtschaft wurde auch zu Beginn des Jahres weiterhin durch die Probleme seiner Schuldenstaaten beeinträchtigt. Die Europäische Zentralbank versuchte das fragile Finanzsystem erneut durch zusätzliche Liquidität und Rettungsschirme zu stützen. Gleichzeitig hemmten die von der Politik verordneten Maßnahmen zur Sanierung der Staatshaushalte das Wachstum.

Für Deutschland und dabei wichtig für den Geschäftsverlauf von Hypoport bedeutete dies, dass die Zinsen auch im ersten Quartal auf historisch niedrigem Niveau verweilten. Die Wettbewerbsintensität auf dem privaten Immobilienfinanzierungsmarkt erhöhte sich dadurch weiter.



v.l.n.r.: Thilo Wiegand, Ronald Slabke, Hans Peter Trampe und Stephan Gawarecki

Der Geschäftsbereich Privatkunden profitierte bei der Vermittlung von Finanzierungsprodukten vom attraktiven Zinsniveau, verlor aber auch Geschäft an erstarkte Regionalbanken. Die Vermittlung von Versicherungsprodukten wurde insbesondere im Bereich der Lebens- und Krankenversicherungen von den Veränderungen in der Branche geprägt. Die damit einhergehende Unsicherheit im Markt führte zu einem schwachen Jahresauftakt in der Versicherungsbranche insgesamt. In diesem herausfordernden Umfeld gelang dem Geschäftsbereich ein zweistelliges Wachstum, wenn auch in geringerem Umfang als erhofft.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden hat seine Basis durch steigende Makler- und Beratertätigkeit für die Wohnungswirtschaft, Kommunal- und Gewerkekun-

den weiter ausgebaut. Die Entwicklung des Geschäftsbereichs ist jedoch stark abhängig von großvolumigen Aufträgen, die einer unterjährigen Volatilität unterliegen. Entgegen dem Vorjahresquartal konnte der Geschäftsbereich in diesem Quartal keine solch großen Deals abschließen. Die Pipeline von in Bearbeitung befindlichen Finanzierungsvorhaben ist jedoch gut gefüllt. Dass der Geschäftsbereich vorerst auf einzelne große Geschäfte warten muss, belastet denn auch maßgeblich das Konzernergebnis.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister entwickelte sich demgegenüber sehr positiv. Banken, Versicherungen und Bauspar-kassen nutzen EUROPACE neben dem Einsatz im Eigengeschäft zunehmend zur Vermittlung an Drittvertriebe. Mit zusätzlich neu angeschlossenen Partnern führte dies zu einem sehr erfolgreichen Quartal für den Geschäftsbereich.

In der Summe führte die heterogene Entwicklung der Geschäftsbereiche zu einem Jahresauftakt, der unter unseren Erwartungen lag. Zu beachten ist hier sicherlich, dass nicht die Basis der einzelnen Geschäftsmodelle für dieses Ergebnis verantwortlich ist. Vielmehr kommt hier zum Ausdruck, dass eine Quartalsbetrachtung für langfristige Geschäftsmodelle, wie sie im Bereich Institutionelle Kunden bestehen, zu kurz greift. Für das Gesamtjahr gehen wir deshalb bei gleichbleibendem Marktumfeld weiterhin von einem zweistelligen Umsatzwachstum und einem Ergebnis über Vorjahr aus.

Herzlichst, Ihr



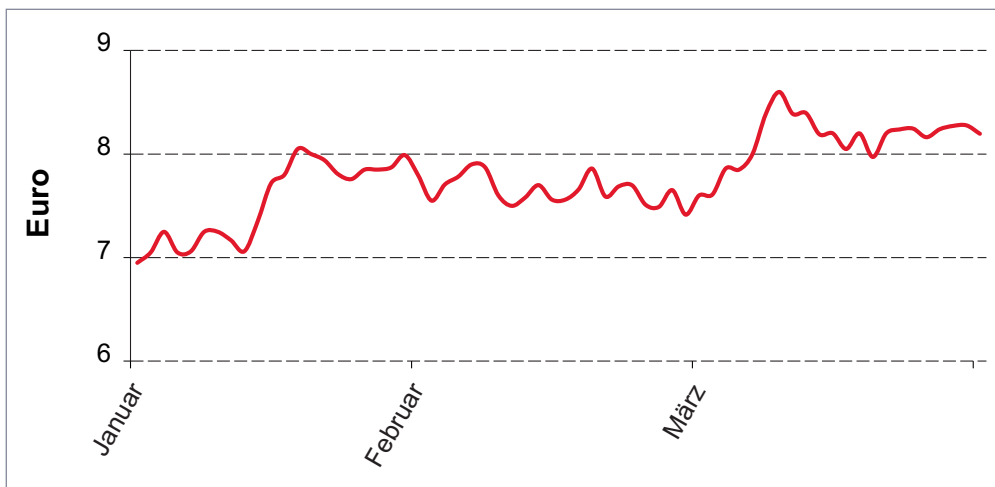
**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im ersten Quartal des Jahres 2012 entwickelte sich die Hypoport-Aktie insgesamt positiv von einem Tiefstand von 6,95 € am 1. Januar 2012 auf 8,19 € am 30. März 2012. Der Quartalshöchststand lag bei 8,60 € am 8. März 2012.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis März 2012 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

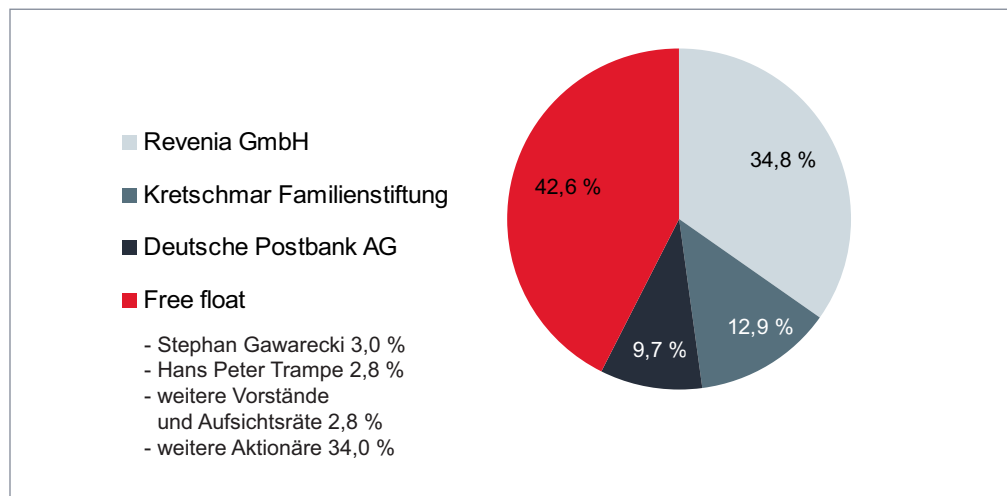
Im ersten Quartal 2012 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,09 € (Q1/2011: 0,10 €).

### Handelsvolumen

Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im ersten Quartal des Jahres 2012 im Durchschnitt 16.147,79 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 3.320 Stück pro Tag im März umgeschlagen, gefolgt vom Januar mit 1.381 Stück. Schwächster Monat war der Februar, als nur durchschnittlich 1.277 Hypoport-Aktien ihren Besitzer wechselten.

### Aktionärsstruktur

42,6 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. März 2012

### Directors' Dealings-Meldungen

Im ersten Quartal 2012 wurden folgende Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	333	8,25 €
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	400	8,29 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	267	8,241 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	60	8,27 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	470	8,25 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	2.000	8,20 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	470	8,28 €
28. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	500	8,25 €
23. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	480	8,20 €
22. März 2012	Inge Trampe	Kauf	XETRA	5.290	8,25 €
22. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	2.600	8,25 €
22. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	410	8,20 €
21. März 2012	Inge Trampe	Kauf	XETRA	710	8,15 €

### Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen ist die Hypoport AG verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Im ersten Quartal 2012 wurde keine Ad-hoc-Mitteilung publiziert. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

### Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wird von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

### Research

Im ersten Quartal 2012 wurden folgende Research-Studien zur Hypoport-Aktie veröffentlicht:

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
CBS Research	Kaufen	17,00 €	20. März 2012
CBS Research	Kaufen	17,00 €	5. März 2012

### Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Januar 2012	6,95 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. März 2012	8,19 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2012	8,60 € (8. März 2012)
Tiefstkurs 2012	6,95 € (1. Januar 2012)
Marktkapitalisierung	50,7 Mio. € (30. März 2012)
Handelsvolumen	16.147,79 € (Tagesdurchschnitt 2012)





# 3. Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

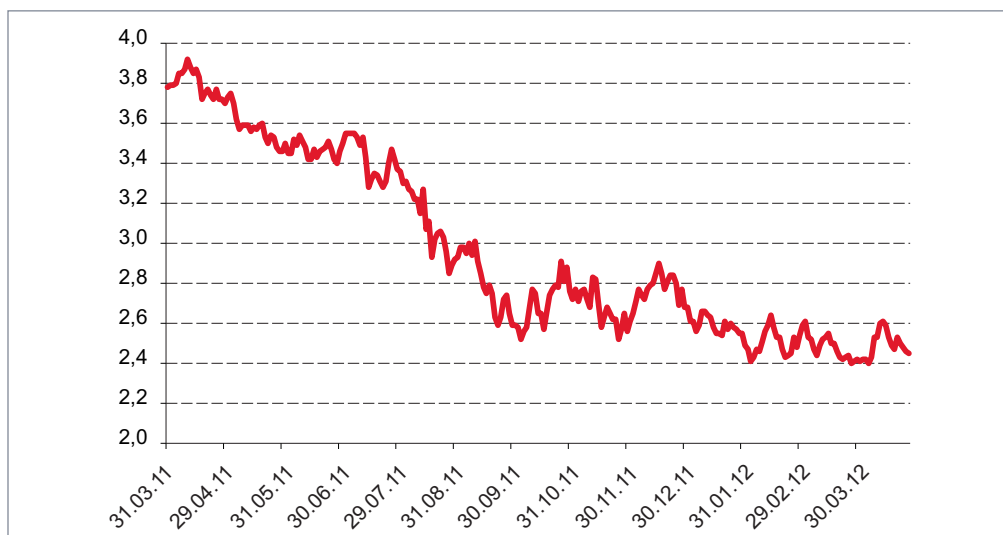
### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Jahresauftakt 2012 ging laut dem Internationalen Währungsfond mit einer leichten Stärkung des globalen Wirtschaftswachstums einher. Demnach verminderten die positiven Impulse aus den Vereinigten Staaten und gesamtpolitische Maßnahmen in Europa das Risiko eines weltweiten Abschwungs im Vergleich zum Vorquartal. Dennoch bleiben die Risiken weiterhin bestehen. Dringend benötigte Haushaltskonsolidierungen in vielen westlichen Ländern hemmen das Wachstum. Anhaltende geopolitische Spannungen im Nahen Osten, die den Ölmarkt beeinflussen, wirken sich ebenfalls negativ auf die Weltwirtschaft aus. Das größte Risiko bleibt aber eine weitere europäische Krise. Die dringende Sanierung der Haushalte vieler Schuldenstaaten, wie Italien und Spanien, dämpft die Nachfrage. Strengere Eigenkapitalregeln für Banken reduzieren die europaweite Kreditvermittlung und vermindern de facto ebenfalls das Wachstum in Europa. Der Internationale Währungsfonds schätzt, dass dieser Effekt für 2012 das Wachstumspotenzial im Euro-Raum absolut um rund 1 % schmälert. Die Europäische Zentralbank wird aus diesem Grund den Leitzins voraussichtlich bis zum Ende des Jahres nicht erhöhen. Die Herausforderung für Europa liegt nun darin, die langfristigen Stabilitätsvorteile einer Haushaltskonsolidierung und der besseren Kapitalisierung von Banken zu erreichen, ohne damit kurzfristig das Wachstum zu dämpfen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht für die Bundesrepublik von einem Wachstum von 1,25 % für 2012 und von rund 2,0 % für das Folgejahr aus. Der Arbeitsmarkt floriert. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg auch im ersten Quartal deutlich an und mit ihnen das Lohnniveau. Dies stärkt die Binnennachfrage, die der traditionellen Exportnation Deutschland in diesem Jahr maßgeblich zum Wachstum verhelfen wird. Gleichzeitig ist die Inflation weiterhin hoch und die Immobilienpreisentwicklung in einigen Regionen dynamisch. Die Probleme der Euro-Zone führen weiterhin zu einer starken Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen. Deren Renditen fielen im März erneut unter 2 %.

### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

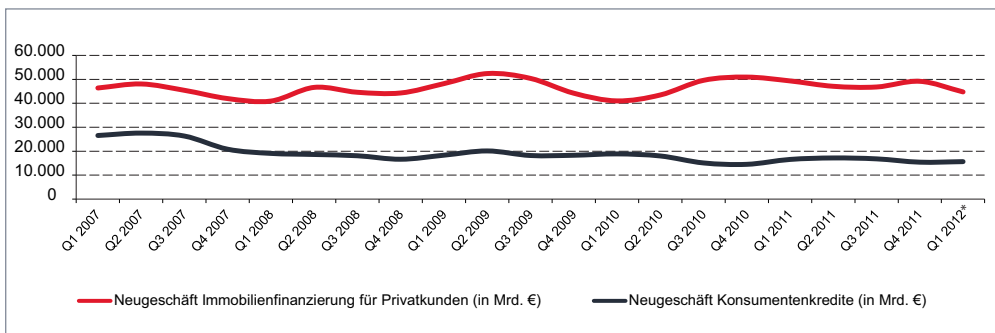
Die Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze war analog zu jener der Staatsanleihen rückläufig. Dies kurbelte, im Gegensatz zu den übrigen Euro-Staaten, den Vertrieb von Finanzierungsprodukten in Deutschland weiterhin an.



Entwicklung der zehnjährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen liegt laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten beiden Monaten 2012 unter den vergleichbaren Vorjahresmonaten. Demgegenüber stieg das Transaktionsvolumen der EUROPACE-Plattform im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahresquartal um 76 % auf 7,25 Mrd. € an (Q1/2011: 4,12 Mrd. €). Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch die Preise für Immobilien erhöhten sich deutlich.

Das Gesamtvolumen für Ratenkredite umfasste in den ersten zwei Monaten 2012 rund 10,4 Mrd. €. Damit entwickelte es sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum stabil (Januar und Februar 2011: 10,4 Mrd. €).



Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); \*Q1 2012 März interpoliert

Das Interesse an Bausparprodukten blieb auch im ersten Quartal 2012 ungebrochen: Gegenüber den Vorjahresmonaten erhöhte sich das Gesamtvolumen im Januar und Februar um jeweils 0,6 %.

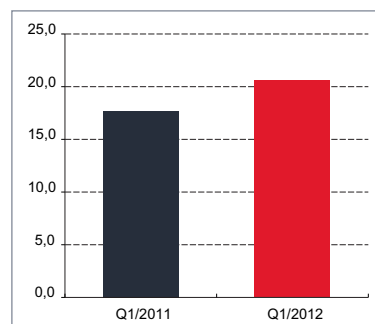
Die Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) zeigt, dass sich das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland vom 28. Februar 2011 bis zum 29. Februar 2012 um 2,8 % erhöht hat. Auf das gesamte Fondsvermögen von 1.859 Mrd. € (28.02.2011: 1.809 Mrd. €) entfallen rund 689 Mrd. € (28.02.2011: 706 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 881 Mrd. € (28.02.2011: 831 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die Nachfrage nach konservativen Anlagen stieg zum Jahresbeginn 2012 erneut deutlich an. Termin- und Sichteinlagen erhöhten sich gegenüber den vergleichbaren Vorjahresmonaten im Januar und Februar deutlich. Der Spareinlagenstand entwickelte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum leicht rückläufig. Das Gesamtvolumen der Termin-, Sicht- und Spareinlagen erhöhte sich im Februar 2012 um 4,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat.

Laut dem Gesamtverband der deutschen Versicherer GDV waren die Prämieinnahmen mit einem Minus von 0,4 % allerdings leicht rückläufig und beliefen sich in 2011 auf 178,2 Mrd. € (2010: 178,8 Mrd. €). Insgesamt erlebte die Versicherungsbranche auch durch die grundlegenden regulatorischen Veränderungen einen ruhigen Jahresauftakt.

### Umsatzentwicklung

Im ersten Quartal 2012 konnte der Hypoport-Konzern seine Wachstumsdynamik des vergangenen Jahres eindrucksvoll fortsetzen. Der Konzernumsatz erhöhte sich gegenüber dem ersten Quartal 2011 deutlich um 16,4 % von 17,7 Mio. € auf 20,6 Mio. €. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten relativ stärker als die Umsätze. Dennoch konnte auch der Rohertrag zweistellig um 11,4 % von 10,4 Mio. € auf 11,5 Mio. € erhöht werden.

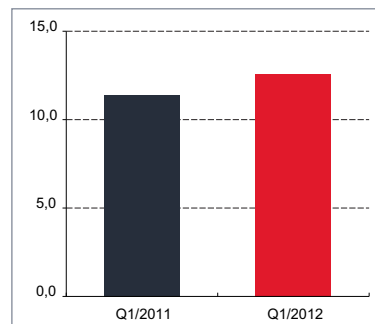


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Die folgenden Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten.

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz deutlich um 10,1 % auf 12,6 Mio. € (Q1/2011: 11,4 Mio. €) zu steigern. Der Rohertrag konnte ebenfalls deutlich um 8,9 % auf 4,9 Mio. € (Q1/2011: 4,5 Mio. €) gesteigert werden.



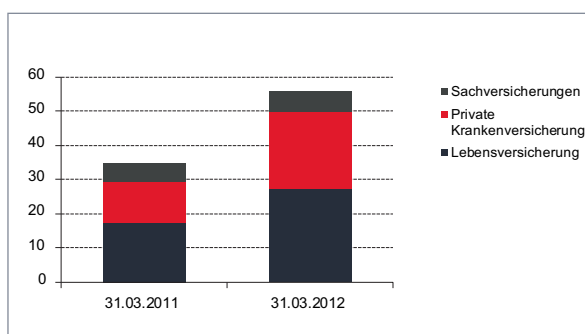
Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Privatkunden	01.01.-31.03.2012	01.01.-31.03.2011
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,6	11,4
Vertriebskosten (Mio. €)	7,7	6,9
Rohertrag (Mio. €)	4,9	4,5

Das Produktsegment Finanzierung konnte in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen deutlichen Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 12,8 % von 0,89 Mrd. € auf 1,01 Mrd. €.

	31.03.2012	31.03.2011
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	1,01	0,89
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	4,48	5,56
davon Lebensversicherung	2,30	2,16
davon Private Krankenversicherung	1,62	2,96
davon Sachversicherungen	0,56	0,44

Im Produktsegment Versicherung sank das Transaktionsvolumen um 19,5 % von 5,6 Mio. € Jahresprämie auf 4,5 Mio. €. Hier ist sowohl die durch das niedrige Zinsniveau bedingte geringere Attraktivität von Vorsorgeprodukten als auch die zunehmende Verunsicherung von Verbrauchern und Beratern durch die zunehmende Regulierung des Marktes zu spüren.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Der verwaltete Versicherungsbestand stieg im Lebensversicherungsbereich um 58,8 % von 17,2 Mio. € auf 27,4 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 80,7 % von 12,4 Mio. € Jahresprämie auf 20,4 Mio. € und von Sachversicherungen um 13,3 % von 5,3 Mio. € Jahresprämie auf 6,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 55,8 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 34,9 Mio. € zum 31. März 2011.

In den ersten drei Monaten 2012 konnte gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der gewonnenen Leads überproportional um 0,5 Mio. auf 1,6 Mio. (Vorjahr: 1,1 Mio.) gesteigert werden. Durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten flüchten die Verbraucher momentan vermehrt in einfache Geldanlageprodukte wie Tages- und Festgeld. Mit Zinssätzen oberhalb von 2,5 % wird das Segment auch wieder attraktiver für die breite Masse der Verbraucher.



Anzahl Leads in Stück

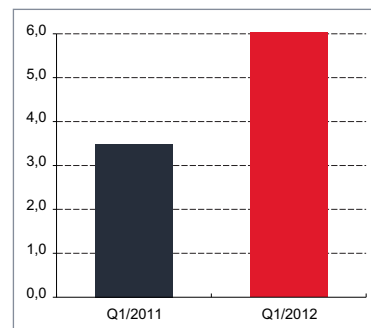
Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. März 2012 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland sowie unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen.



Entwicklung Vertriebskraft	31.03.2012	31.03.2011
Berater im Filialvertrieb	687	577
Filialen von Franchisenehmern	186	178
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.534	3.059

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte vor dem Hintergrund des guten Immobilienmarktes und des immer noch niedrigen Zinsniveaus in der Immobilienfinanzierung durch den Zugewinn großer Partner und das allgemeine Wachstum der unabhängigen Vertriebe in Bezug auf das Transaktionsvolumen das beste Quartal seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE feiern.



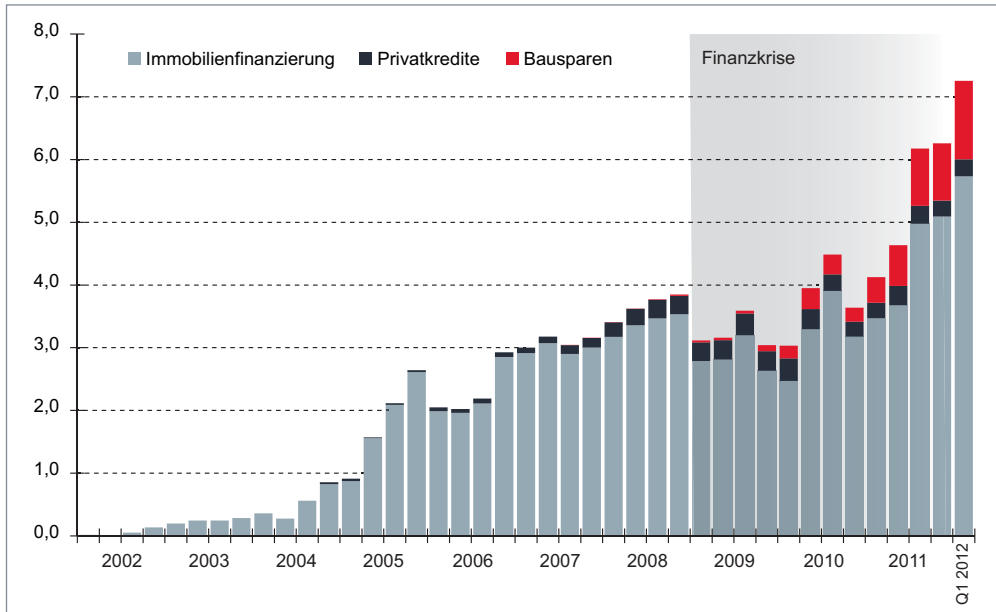
Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Mit insgesamt 7,3 Mrd. € übertraf das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2012 das Vorjahresquartal um 76,0 % (Q1/2011: 4,1 Mrd. €).

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen lag im ersten Quartal 2012 bei 5,7 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1/2011: 3,5 Mrd. €) ist das Transaktionsvolumen um 65,2 % gewachsen. Banken, Versicherungen und Bausparkassen nutzen EUROPACE neben der Stärkung des eigenen Geschäfts zunehmend zur Vermittlung. Diese Erweiterung im Geschäftsmodell der Produktanbieter führte – neben der Anbindung neuer Finanzvertriebe und einem attraktiven Zinsniveau – zu einem deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte sich auf 1,3 Mrd. € (Q1/2011: 0,4 Mrd. €) mehr als verdreifachen. Hier wirkt sich sowohl die Migration neuer strategischer Partner als auch der positive Trend hin zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos aus.

Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft und der Verbraucher als Folge der Finanzkrise. Hier bewegt sich das Transaktionsvolumen für Privatkredite mit 0,27 Mrd. € (Q1/2011: 0,25 Mrd. €.) 11,7 % über den ersten drei Monaten des Vorjahres.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens, der Ausweitung des Kooperations- und Packagergeschäftes sowie längerer durchschnittlicher Zinsbindungen konnten die Umsatzerlöse überproportional um 72,5 % auf 6,0 Mio. € (Q1/2011: 3,5 Mio. €) gesteigert werden. Durch den starken Anstieg des niedrigmargigen Kooperations- und Packagergeschäftes stiegen die Vertriebskosten deutlich stärker als die Umsätze. Trotzdem konnte im ersten Quartal 2012 der erwirtschaftete Rohertrag um 45,5 % auf 4,5 Mio. € (Q1/2011: 3,1 Mio. €) deutlich ausgeweitet werden.

EUROPACE	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	7,3	4,1
davon Immobilienfinanzierung	5,7	3,5
davon Privatkredite	0,3	0,3
davon Bausparen	1,3	0,4
Umsatzerlöse (Mio. €)	6,0	3,5
Vertriebskosten (Mio. €)	1,5	0,4
Rohertrag (Mio. €)	4,5	3,1

Zum 1. April 2012 hat sich die Bausparkasse Schwäbisch Hall an der GENOPACE GmbH beteiligt. Damit wird die Plattform für Volks- und Raiffeisenbanken ihren Partnern künftig den automatisierten Zugang zu den Produkten aller genossenschaftlichen Verbundpartner in der Baufinanzierung ermöglichen. Nutzer von GENOPACE erhalten damit die Komplettierung des Marktplatzeangebotes um das Bausparprodukt.

Im Rahmen der Kooperation mit dem Ratenschutzversicherer Credit Life International N.V. wurde im April erstmalig der Darlehensschutz als Zusatzangebot zur Immobilienfinanzierung in den EURO-PACE-Vertriebsprozess integriert. Dieser sichert den Kunden gegen Zahlungsausfälle im Sterbefall, bei Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit ab.

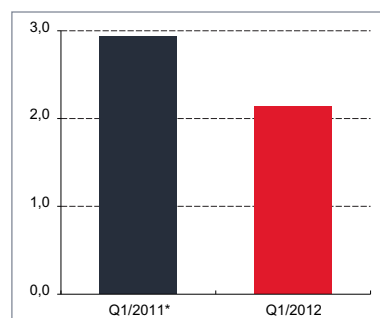
Bei der im Februar stattgefundenen 19. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 225 Teilnehmer eingefunden.

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind schon 63 (31.03.2011: 50) bzw. 34 (31.03.2011: 26) Vertragspartner angebunden; insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartner von EUROPACE zum 31. März 2012 auf 175, nach 152 Partner zum 31. März 2011, gesteigert werden.

#### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Zum 1. Januar 2012 wurden die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zusammengelegt. Die Ziele sind zum einen das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe.

Der Produktbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereichs Institutionelle Kunden profitierte weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen und konnte insgesamt das vermittelte Finanzierungsvolumen im Vergleich zum guten Vorjahresquartal leicht um 2,8 % steigern. Die im Vergleich zum leicht gestiegenen Finanzierungsvolumen gesunkenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus dem höheren Anteil des niedrigmargigen Prolongationsvolumens. Die für die Profitabilität des Bereichs besonders wichtigen Großabschlüsse blieben im ersten Quartal aus. Die Pipeline von in Bearbeitung befindlichen Finanzierungsvorhaben ist jedoch gut gefüllt. Insgesamt verringerten sich die Umsatzerlöse aus der Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen um 34,0 % auf 1,2 Mio. € (Q1/2011: 1,8 Mio. €) und aus Consultingleistungen um 16,2 % auf 0,9 Mio. € (Q1/2011: 1,1 Mio. €).



Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.03.2011*
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	250	319
Prolongationsvolumen (Mio. €)	157	77
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,1	2,9
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,2
Rohhertrag (Mio. €)	2,0	2,7

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

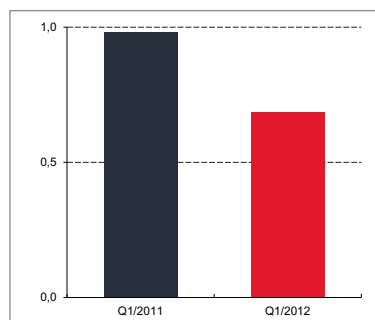
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten Quartal 2012 kamen den Investitionen in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im ersten Quartal weitere Bausteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und die Einführung von EUROPACE 2 in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2012 1,7 Mio. € (Q1/2011: 1,8 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden 1,0 Mio. € (Q1/2011: 0,9 Mio. €) aktiviert und 0,7 Mio. € (Q1/2011: 0,9 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Der sich seit dem zweiten Quartal 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Umsatzentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich auch im ersten Quartal 2012 eindrucksvoll fort. Die immer noch niedrigen Zinsen fördern weiterhin den Immobilienerwerb und die Umschichtung von Darlehen, wodurch wir das beste Quartal in Bezug auf das Transaktionsvolumen seit Bestehen der EUROPACE-Plattform und damit sehr erfreuliche Ergebnisse sowohl im Privatkundengeschäft wie auch bei den Finanzdienstleistern verzeichnen konnten. Nur das volatile, hochmarginige Geschäft mit den Institutionellen Kunden konnte nicht an das ausgezeichnete Vorjahresquartal anknüpfen.



EBIT in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs reduzierten sich das EBITDA leicht auf 2,0 Mio. € (Q1/2011: 2,2 Mio. €) und das EBIT auf 0,7 Mio. € (Q1/2011: 1,0 Mio. €). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend von 9,5 % auf 6,0 %.

### Entwicklung der Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund geringerer Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 11 T€ (Q1/2011: 290 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 463 (Q1/2011) auf 505 Mitarbeiter.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

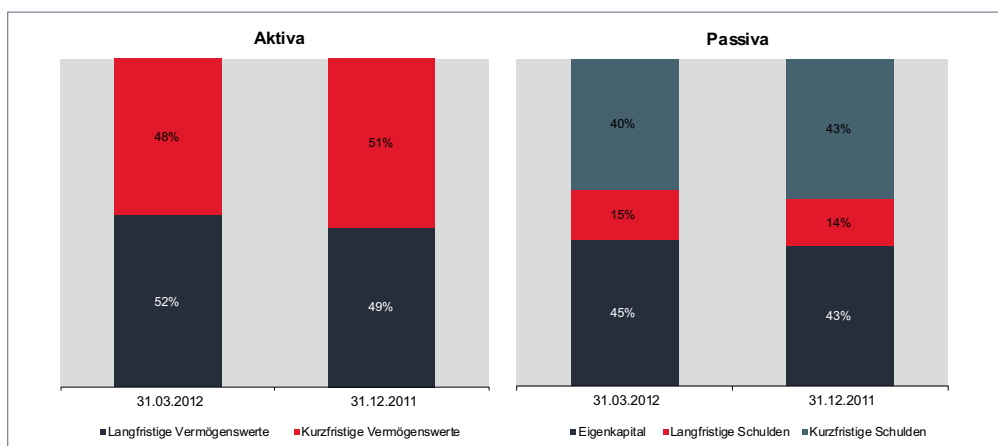
in TEUR	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Betriebsaufwendungen	1.228	906
Sonstige Vertriebsaufwendungen	799	680
Verwaltungsaufwendungen	1.023	981
Sonstige Personalaufwendungen	152	167
Sonstige Aufwendungen	59	302
	3.271	3.036

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 468 T€ (Vorjahr: 321 T€) und Fahrzeugkosten von 338 T€ (Vorjahr: 269 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 452 T€ (Vorjahr: 471 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 157 T€ (Vorjahr: 138 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 114 T€ (Vorjahr: 87 T€).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,2 Mio. € (Q1/2011: 0,3 Mio. €) und für die Abzinsung langfristiger Forderungen gegen Produkthanbieter in Höhe von 0,2 Mio. € (Q1/2011: Zinsertrag von 0,1 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2012 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 70,9 Mio. € und liegt damit 2 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2011 (72,1 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 37,0 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt. Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 813 T€ (Vorjahr: 813 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 3,2 Mio. € auf 33,9 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 2,7 Mio. € gesunkenen Kundenforderungen und die niedrigeren liquiden Mittel mit 0,4 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 0,1 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2012 erhöhte sich um 1,5 % bzw. 0,5 Mio. € auf 31,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der geringeren Bilanzsumme von 43,0 % auf 44,6 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 0,5 Mio. € auf 10,8 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten. Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 2,3 Mio. € auf 28,3 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener sonstiger Verbindlichkeiten mit 0,9 Mio. € und gesunkener Lieferantenschulden mit 0,7 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Aufnahme von Darlehen um 0,3 Mio. € auf 19,0 Mio. €.

### **Cashflow-Entwicklung**

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 0,4 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das geringere Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt wurde zum 31. März 2012 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: negativer Cashflow von 2,3 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 2,9 Mio. € auf 1,4 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,2 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss von 0,6 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung mit 3,7 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) und die Aufnahme mit 3,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) von Darlehen. Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 7,1 Mio. € zum 31. März 2012 um 0,4 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

### **Investitionen**

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

### **Mitarbeiter**

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2012 505 Mitarbeiter (31. März 2011: 463 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2011 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 16 Mitarbeiter (31.12.2011: 489 Mitarbeiter).

### Prognosebericht

Noch immer sind Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung auf globaler und europäischer Ebene, aber auch für Deutschland mit erhöhter Unsicherheit behaftet. Insbesondere die Finanzmärkte sind von Volatilität gekennzeichnet. Die nach wie vor hohe Stimmenvielfalt und die heterogenen politischen Maßnahmen Europas sind ein Grund für die Unsicherheit an den Märkten. In Europa ist auch nach den Finanzspritzen im Wert von einer Billion Euro, die im Dezember 2011 und März 2012 erfolgten, keine Ruhe eingeleitet. Die Staatshaushalte von Spanien und Italien bereiten sowohl der Politik als auch der Europäischen Zentralbank (EZB) aktuell Sorgen. Alleine die Tatsache, dass in kurzen Abständen immer wieder Länder in Schieflage gelangen, belässt die Unsicherheit der Märkte und Verbraucher hoch. Zur Beruhigung nutzt die EZB weitere Liquiditätsspritzen und wird mit ziemlicher Sicherheit noch einige Monate bei ihrer expansiven Geldpolitik bleiben.

Für Deutschland ist deshalb auch künftig von einem niedrigen Zinsniveau auszugehen. Zwar ist die Inflation in diesem Frühling leicht zurückgegangen. Dennoch bleibt sie aufgrund der Geldpolitik konstant über den von der EZB angestrebten 2 %. Obwohl die Währungshüter ihre Bereitschaft gegen Aufwärtsrisiken zu handeln signalisierten, befinden sie sich auf einer Gratwanderung. Die Inflation für Deutschland einzudämmen ohne das Wachstum anderer Euroländer zu hemmen, wird schwierig. Deshalb wird das Preisniveau kurzfristig sicherlich hoch bleiben. Die Beschäftigungssituation sieht für Deutschland weiterhin positiv aus. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) kann das geringe Wachstum zum Sommer hin aber durchaus zu einem Stillstand der Erwerbstätigenzahl auf hohem Niveau führen. Die guten Zahlen aus dem Arbeitsmarkt und steigende Löhne kurbeln den privaten Konsum weiter an. Die hohe Binnennachfrage wird das allgemeine Preisniveau ebenfalls nach oben treiben.

Auf den Immobilienmarkt wirken sich die genannten Faktoren weiterhin positiv aus. Das tiefe Zinsniveau, sichere Arbeitsplätze und die hohe Nachfrage nach sicheren Anlagen beleben die Branche weiterhin. Damit gehen Preissteigerungen für Neubau- und Bestandsimmobilien einher. Laut dem Internationalen Währungsfonds birgt die Vergreisung der Bevölkerung ein erhöhtes Kostenrisiko für Staaten ebenso wie für Individuen. Hierbei wird die Immobilie als Eigenheim und Anlage auch künftig eine wichtige Rolle spielen. Die Versicherungsbranche kommt durch die Niedrigzinsphase bei der Gewährleistung des Garantiezinses von 4 % erstmals in Bedrängnis. Dies wiederum mindert die Attraktivität von Lebensversicherungen. Die Branche erlebt zudem durch die neuen Gesetze zur Provisionsdeckelung und Verlängerung der Stornozeiten einschneidende Veränderungen im Krankenversicherungsbereich.

Insgesamt bleibt der Bedarf nach ganzheitlicher und unabhängiger Beratung ebenso wie der Wunsch nach übersichtlicher Produktvielfalt für Privat- und Institutionelle Kunden weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund ist der Hypoport-Konzern mit einem diversifizierten Geschäftsmodell für die Zukunft sehr gut aufgestellt, so dass wir trotz des verhaltenen makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind und in den nächsten 21 Monaten von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf ausgehen, ausgedrückt in einem deutlich zweistelligen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einem Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) über Vorjahresniveau.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 31. März 2012

Aktiva	31.03.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.814	27.867
Sachanlagen	2.298	2.452
Finanzielle Vermögenswerte	962	985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.541	2.498
Sonstige Vermögenswerte	28	26
Latente Steueransprüche	1.349	1.218
	<b>36.992</b>	<b>35.046</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.410	25.115
Sonstige Vermögenswerte	3.788	3.862
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	598	595
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.095	7.518
	<b>33.891</b>	<b>37.090</b>
	<b>70.883</b>	<b>72.136</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-1	-1
Rücklagen	25.393	24.855
	<b>31.587</b>	<b>31.049</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	197	220
	<b>31.784</b>	<b>31.269</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	8.537	7.769
Rückstellungen	313	299
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	1.949	2.219
	<b>10.809</b>	<b>10.297</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	71	281
Finanzverbindlichkeiten	10.467	10.890
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.512	12.176
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	820	905
Sonstige Verbindlichkeiten	5.420	6.318
	<b>28.290</b>	<b>30.570</b>
	<b>70.883</b>	<b>72.136</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. März 2012

	01.01. bis 31.03.2012 TEUR	01.01. bis 31.03.2011 TEUR
Umsatzerlöse	20.587	17.683
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-9.054	-7.316
<b>Rohhertrag</b>	<b>11.533</b>	<b>10.367</b>
Aktivierete Eigenleistungen	997	922
Sonstige betriebliche Erträge	268	509
Personalaufwand	-7.552	-6.520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.271	-3.036
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1.975</b>	<b>2.242</b>
Abschreibungen	-1.287	-1.260
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>688</b>	<b>982</b>
Finanzerträge	31	59
Finanzaufwendungen	-389	-269
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-330</b>	<b>772</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	185	-184
<b>Konzernergebnis</b>	<b>515</b>	<b>588</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-23	-28
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	538	616
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. März 2012

	01.01. bis 31.03.2012 TEUR	01.01. bis 31.03.2011 TEUR
Konzernergebnis	515	588
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	515	588
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-23	-28
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	538	616

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2011	6.182	1.937	19.083	27.202	188	27.390
Verkauf eigener Aktien	10	106	2	118	0	118
Gesamtergebnis	0	0	616	616	-28	588
Stand 31.03.2011	6.192	2.043	19.701	27.936	160	28.096
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2012	6.194	2.052	22.803	31.049	220	31.269
Verkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	538	538	-23	515
Stand 31.03.2012	6.194	2.052	23.341	31.587	197	31.784

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. März 2012

	31.03.2012 TEUR	31.03.2011 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	688	982
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	82	-156
Zinseinnahmen (+)	31	59
Zinsausgaben (-)	-389	-269
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	104	89
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.287	1.260
<b>Cashflow</b>	<b>1.803</b>	<b>1.965</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-210	29
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	600	1.348
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.758	-5.657
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-1.368</b>	<b>-4.280</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>435</b>	<b>-2.315</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.080	-1.031
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	23	28
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	0	-125
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.057</b>	<b>-1.128</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.900	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-3.701	-568
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>199</b>	<b>-568</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-423	-4.011
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.518	11.200
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.095</b>	<b>7.189</b>

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. März 2012

in TEUR	Institutionelle- kunden*	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>2.140</b>	<b>12.608</b>	<b>5.812</b>	<b>27</b>	<b>20.587</b>
Vorjahr	2.934	11.410	3.320	19	17.683
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>213</b>	<b>-236</b>	<b>0</b>
Vorjahr	34	27	172	-233	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>2.140</b>	<b>12.631</b>	<b>6.025</b>	<b>-209</b>	<b>20.587</b>
Vorjahr	2.968	11.437	3.492	-214	17.683
<b>Rohertrag</b>	<b>2.009</b>	<b>4.955</b>	<b>4.549</b>	<b>20</b>	<b>11.533</b>
Vorjahr	2.824	4.472	3.071	0	10.367
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>327</b>	<b>364</b>	<b>1.883</b>	<b>-599</b>	<b>1.975</b>
Vorjahr	1.368	329	944	-402	2.242
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>229</b>	<b>337</b>	<b>909</b>	<b>-787</b>	<b>688</b>
Vorjahr	1.217	317	32	-584	982
<b>Segmentvermögen</b>					
31.03.2012	23.284	18.583	24.718	4.298	70.883
31.12.2011	23.365	20.990	24.311	3.470	72.136

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“





## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Finanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätze.

Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss.

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 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 2011 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2011 angewandt wurden.

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-Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 (z.B. abgewickeltes Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, in Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. 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: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“
- IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### **Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte**

Der Konzern hat zum 1. Januar 2012 die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zusammengelegt. Die Ziele sind zum einen das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe. Die Vorjahresangaben wurden angepasst. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Zusammenlegung nicht verändert.

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2012 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

	Anteilshöhe in %
ATC Hypoport B.V., Amsterdam	50,00
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
EUROPACE AG, Berlin (ehemals Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Finance AG, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V., Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotal aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 12,0 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €).

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

	01.01. bis 31.03.2012	01.01. bis 31.03.2011
Ertragsteuern und latente Steuern	-185	184
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	216	217
davon latente Steuern	-401	-33
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-20	12
hiervon aus Verlustvorträgen	-381	-45

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 38 T€ Steueraufwand (Q1/2011: 0 T€) für Vorjahre.

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

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2012 6.194.958,00 € (31.12.2011: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2011: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2011 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 10.964.816,49 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 19. Dezember 2006 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.000.000,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktie gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht und betrug zuletzt 122.650,00 €. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das Aktienoptionsprogramm endete am 31.12.2010. Die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem bedingten Kapital ist nicht mehr möglich, es wurde daher aufgehoben.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. März 2012 1.045 eigene Aktien (entspricht 1.045,00 € bzw. 0,02 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Berichtszeitraum sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2012	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2012	1.046	0,017	1.307,50		
Verkauf Januar 2012	1	0,000	1,25	0,00	-1,25
<b>Stand 31.03.2012</b>	<b>1.045</b>	<b>0,017</b>			

Der vorstehende Aufwand aus dem Kauf eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

## Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (120 T€, davon im Geschäftsjahr 2012: 0 T€).

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

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

## Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile anderer Gesellschafter betreffen die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH und GENOPACE GmbH.

## Aktienorientierte Vergütung

Im ersten Quartal 2012 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 31. März 2012 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.03.2012	Aktien in Stück 31.12.2011
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.245.831	2.241.831
Thilo Wiegand	27.267	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	174.990
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	814.286
Christian Schröder	24.000	24.000

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

Im ersten Quartal 2012 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 269 T€ (Q1/2011: 152 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. März 2012 908 T€ (31. Dezember 2011: 948 T€) und die Verbindlichkeiten 813 T€ (31. Dezember 2011: 813 T€).

### **Chancen und Risiken**

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in der gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2011 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

### **Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Im Bereich der Immobilienfinanzierung ist das erste Quartal eines jeden Jahres bekanntermaßen das saisonal Schwächste. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Institutionelle Kunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

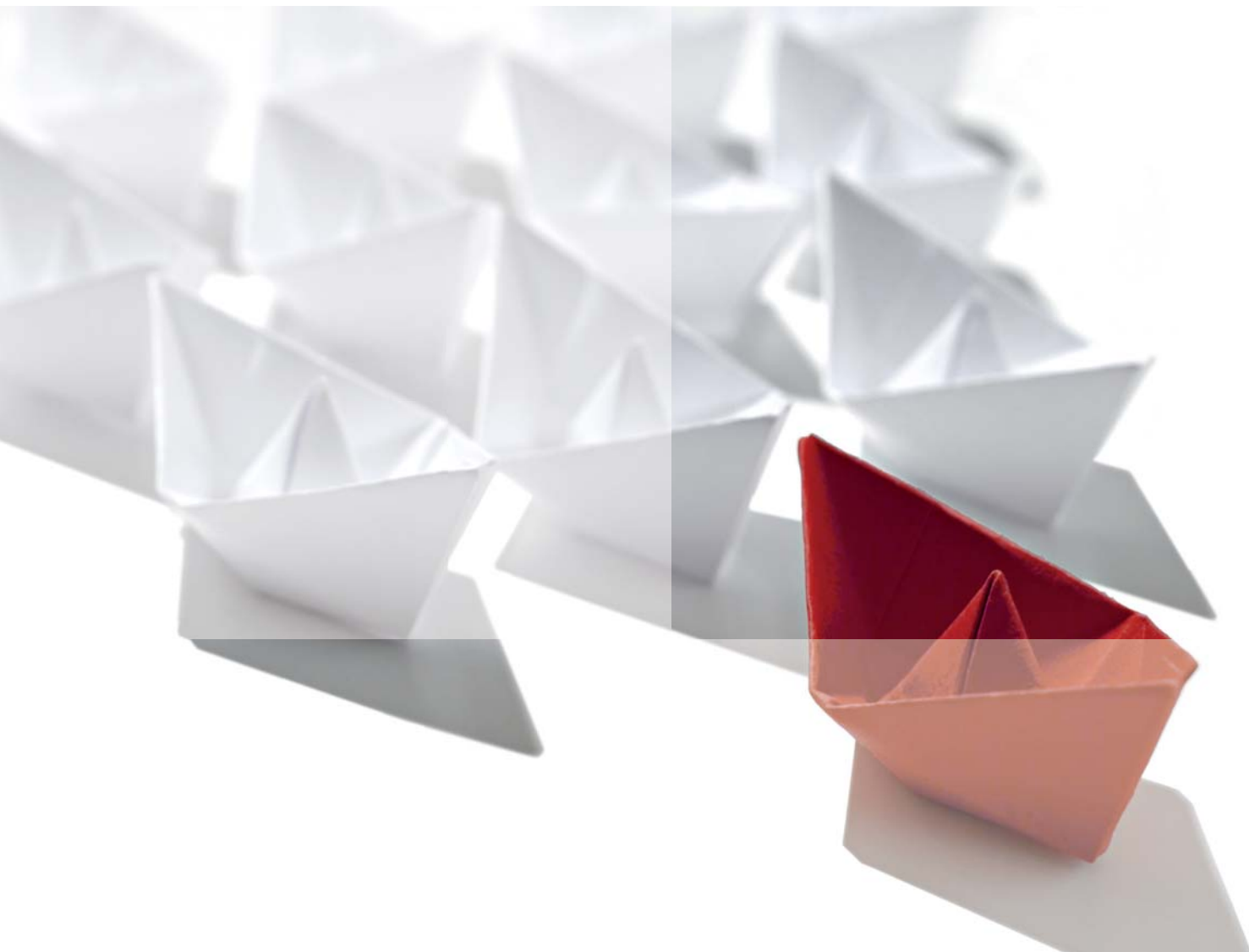
### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 7. Mai 2012

Hypoport AG, der Vorstand

Ronald Slabke – Thilo Wiegand – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe



Hypoport AG  
Klosterstraße 71  
10179 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30/420 86 – 0  
Fax: +49 (0) 30/420 86 – 1999  
E-Mail: [info@hypoport.de](mailto:info@hypoport.de)  
[www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

