

Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30. Juni 2011

Berlin, 8. August 2011



Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010	Veränderung
Umsatz	35.848	28.035	28 %
Rohertrag	19.953	16.996	17 %
EBITDA	3.873	3.300	17 %
EBIT	1.333	1.132	18 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	6,7	6,7	0 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,11	0,03	267 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,11	0,03	267 %
Hypoport-Konzern			
Konzernergebnis nach Steuern	653	141	363 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	690	174	297 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,11	0,03	267 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,11	0,03	267 %
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.04. - 30.06.2011	01.04. - 30.06.2010	
Umsatz	18.165	15.946	14 %
Rohertrag	9.586	9.862	-3 %
EBITDA	1.631	3.328	-51 %
EBIT	351	2.210	-84 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	3,7	22,4	-84 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,01	0,22	-95 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,01	0,22	-95 %
Hypoport-Konzern			
Konzernergebnis nach Steuern	65	1.294	-95 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	74	1.325	-94 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,01	0,22	-95 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,01	0,22	-95 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	30.06.2011	31.12.2010	
Kurzfristiges Vermögen	26.907	30.130	-11 %
Langfristiges Vermögen	35.913	37.048	-3 %
Eigenkapital	28.170	27.390	3 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	28.019	27.202	3 %
Eigenkapitalquote in %	44,6	40,5	10 %
Bilanzsumme	62.820	67.178	-6 %

Inhalt

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



1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

unser Unternehmen ist auf Kurs: Von Januar bis Juni dieses Jahres hat Hypoport einen Umsatz von 35,8 Mio. Euro erwirtschaftet. Das entspricht einem Plus von rund 28 % gegenüber den ersten sechs Monaten 2010 (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 28 Mio. Euro). Das EBITDA liegt mit 3,9 Mio. Euro 17 % über dem Vorjahr (EBITDA 1. Halbjahr 2010: 3,3 Mio. Euro). Es liegen anspruchsvolle sechs Monate hinter uns: Einerseits trotz der Konjunktur in Deutschland den Turbulenzen in der Euro-Zone, und der Finanzdienstleistungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr stabil. Andererseits fehlen aber insgesamt nachhaltige Markimpulse, um unser aus eigener Kraft erreichtes Wachstum weiter zu verstärken. Werfen wir einen Blick auf unsere Geschäftsbereiche:

Über 1.000 Spezialisten im Einsatz für den unabhängigen Finanzvertrieb

Mit einem Wachstum um rund 33 % und einem Umsatz von 22,1 Mio. Euro hat der Geschäftsbereich Privatkunden das erste Halbjahr erfolgreich abgeschlossen (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 16,5 Mio. Euro). Der Ausbau unseres Vertriebsnetzes im Privatkundengeschäft geht weiter voran: Mittlerweile beraten 586 Dr. Klein-Spezialisten unsere Kunden in Finanzfragen direkt vor Ort. Gemeinsam mit den weiteren konzernweit festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern machen sich damit insgesamt über 1.000 Menschen bei Hypoport stark für die unabhängige Finanzberatung.



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

Die erste BOXL-Milliarde ist geschafft

Der Umsatz im Geschäftsbereich Finanzdienstleister betrug im ersten Halbjahr 9,1 Mio. Euro. Der Geschäftsbereich wuchs damit im Jahresvergleich um 40 % (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 6,5 Mio. Euro). In der Quartalsbetrachtung hat der Finanzmarktplatz EUROPACE eine neue Bestmarke aufgestellt: Mit 4,64 Mrd. Euro Transaktionsvolumen hat EUROPACE seine Bestmarke aus dem dritten Quartal 2010 um 3,4 % überschritten. Im Zuge dessen hat die neue Vertriebsplattform BauFi Online XL – kurz „BOXL“ – die erste Milliarde Euro über Bausparverträge und -darlehen geschafft. Somit verlief das erste Halbjahr für den Geschäftsbereich Finanzdienstleister insgesamt erfreulich. Unsere Investitionen in EUROPACE 2, die nächste Generation der EUROPACE-Plattform, haben wir dabei konsequent vorangetrieben.

Stärkung der Vertriebsaktivitäten

Nach einem erwarteten volatilen Verlauf der ersten sechs Monate erwirtschaftete der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden einen Halbjahresumsatz von 3,2 Mio. Euro (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 3,8 Mio. Euro). Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden, der in Amsterdam angesiedelt ist, wuchs von Januar bis Juni um rund 25 % bei einem Umsatz von rund zwei Mio. Euro (Umsatz 1. Halbjahr 2010: 1,6 Mio. Euro). In diesem Geschäftsbereich konnten wir mit einem Joint Venture die Vertriebsaktivitäten weiter ausbauen.

Bestmarken in den EUROPACE-Transaktionen, davon allein eine Milliarde über BOXL, die konsequente Stärkung unserer Vertriebsaktivitäten und unseres Teams im Konzern stimmen uns optimistisch, an das hervorragende Jahr 2010 anknüpfen zu können. In diesem Sinne sage ich danke für Ihr Vertrauen – im Namen des gesamten Hypoport-Vorstands und von mehr als 1.000 Menschen im Einsatz für die unabhängige Finanzberatung.

Ihr



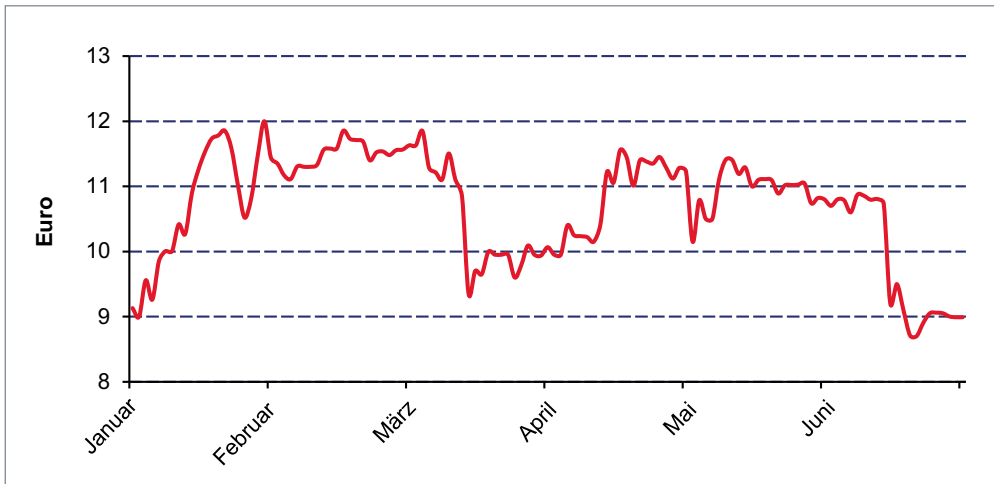
Ronald Slabke
Vorsitzender des Vorstands



2. Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Im zweiten Quartal 2011 legte die Hypoport-Aktie zunächst von 10,00 € zum Ende des ersten Quartals bis zu ihrem Quartalshöchstkurs am 15. April von 11,65 € leicht zu. Zum Ende des Quartals fiel sie zunächst auf den Quartaltiefstkurs von 8,70 € am 21. Juni, erholte sich dann aber leicht auf 8,99 € zum 30. Juni 2011.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis Juni 2011 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

Ergebnis je Aktie

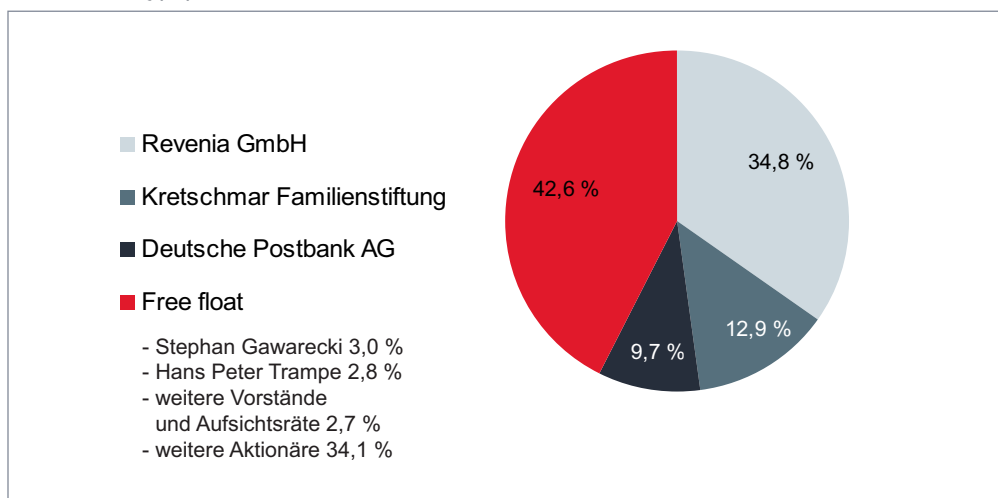
Im zweiten Quartal 2011 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,01 € (Vorjahr: 0,22 €). Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2011 ein Gewinn je Aktie von 0,11 € (Vorjahr: 0,03 €) erwirtschaftet werden.

Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie verdreifachte sich gegenüber dem Vorquartal von 27.691,13 € auf 84.761,21 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 14.447 Stück pro Tag im Juni umgeschlagen, gefolgt vom Mai mit 7.651 Stück. Schwächster Monat war der April, als nur durchschnittlich 2.612 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

Aktionärsstruktur

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



Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2011

Directors' Dealings-Meldungen

Für das zweite Quartal 2011 liegen uns folgende Directors' Dealings-Meldungen vor:

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
7. April 2011	Monika Schröder	Verkauf	Stuttgart	1.000	10,25 €
11. Mai 2011	Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	Verkauf	XETRA	7.500	11,50 €
11. Mai 2011	Beate Hübner	Verkauf	XETRA	2.500	11,50 €
11. Mai 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	64.142	11,50 €
17. Mai 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	35.000	11,48 €
16. Juni 2011	Kretschmar Familienstiftung*	Verkauf	XETRA	257.211	9,08 €
17. Juni 2011	Monika Schröder	Verkauf	Stuttgart	10.000	9,04 €

* Prof. Dr. Thomas Kretschmar ist geschäftsführender Gesellschafter der Kretschmar Research GmbH.

Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Im zweiten Quartal wurde keine Ad-hoc-Mitteilung publiziert. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite www.hypoport.de abrufbar.

Designated Sponsoring

Designated Sponsors erhöhen die Liquidität einer Aktie, indem sie verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellen. Die Hypoport AG wird von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

Research

Im zweiten Quartal 2011 veröffentlichten drei Analysten Research-Studien zur Hypoport-Aktie. Im Folgenden sind die letzten Empfehlungen mit deren Daten und Kurszielen angegeben.

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
CBS Research	Kaufen	16,80 €	9. Mai 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	16,00 €	9. Mai 2011
Equinet Investigator	Kaufen	17,00 €	18. April 2011
CBS Research	Kaufen	16,80 €	5. April 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	16,00 €	4. April 2011

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. April 2011	9,95 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Juni 2011	8,99 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2. Quartal 2011	11,65 € (15. April 2011)
Tiefstkurs 2. Quartal 2011	8,70 € (21. Juni 2011)
Marktkapitalisierung	55,7 Mio. € (30. Juni 2011)
Handelsvolumen	84.761,21 € (Tagesdurchschnitt 2. Quartal 2011)



3. Konzernzwischenlagebericht

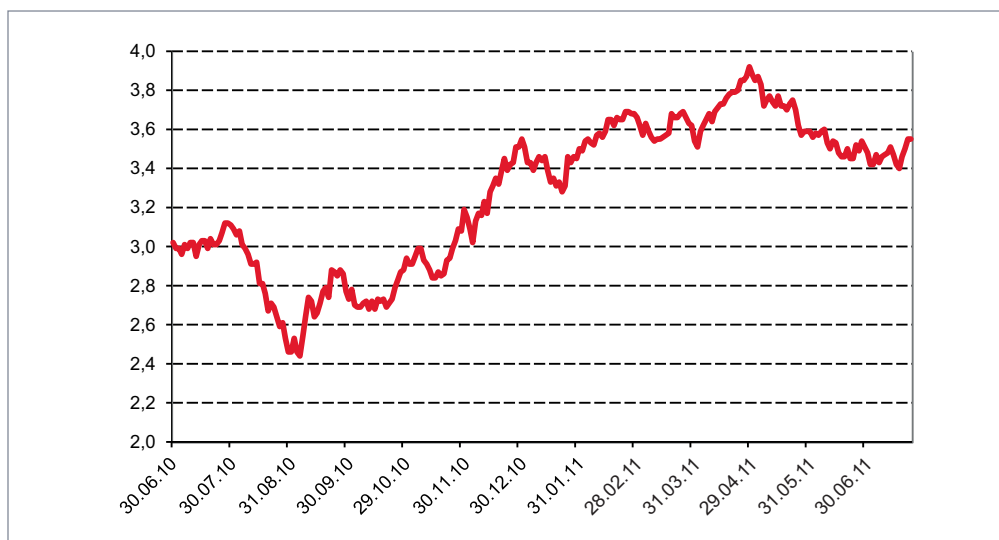
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich nach der zügigen konjunkturellen Erholung im Jahr 2010 spürbar verlangsamt. Die Aussichten für ein weiteres globales Wachstum sind aber gut. Für die Geschäftsentwicklung der Hypoport AG ist weitgehend die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland maßgeblich.

Noch treibt der Außenhandel das Wirtschaftswachstum in Deutschland. Doch die sinkende Arbeitslosigkeit sowie die deutlich positiveren Zukunftserwartungen beleben auch den inländischen Konsum. In Deutschland stieg die Binnennachfrage zum Sommer hin deutlich an. Insgesamt wuchs die größte Volkswirtschaft der Euro-Zone im ersten Halbjahr 2011 weiter stabil. Als Risiken für den weiteren Aufschwung gelten ein zu starker Anstieg des allgemeinen Preisniveaus und die Staatsverschuldung von Griechenland, Irland, Portugal und Italien. Die Staatsschuldenkrise im Euroraum hat sich in den vergangenen Monaten verschärft. Die faktische Zahlungsunfähigkeit eines Eurolandes würde zu Turbulenzen an den Finanzmärkten führen, wodurch auch der weitere Konjunkturverlauf in Deutschland beeinträchtigt würde. Die Europäische Zentralbank (EZB) trat der anziehenden Inflation im Juli mit einer zweiten moderaten Zinserhöhung in diesem Jahr um weitere 25 Basispunkte auf nun 1,5 Prozent entgegen. In einem Balanceakt versucht die EZB, der Heterogenität der Volkswirtschaften der Europäischen Union Rechnung zu tragen.

Branchenumfeld Finanzdienstleistung

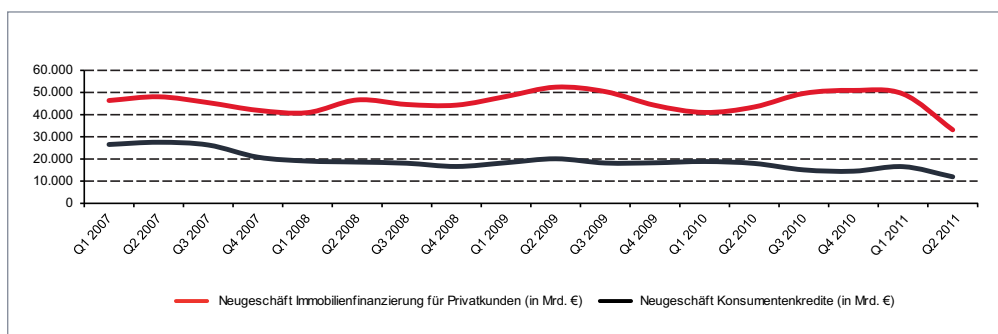
Der Anstieg der zehnjährigen Swap-Sätze im ersten Halbjahr 2011 erhöht zum einen temporär den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie die klassischen Haus- und Regionalbanken, und zum anderen steigerte er die kurzfristige Immobiliennachfrage und führte damit zu einem Anstieg des vermittelten Finanzierungsvolumens.



Entwicklung der zehnjährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten fünf Monaten 2011 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Aus unserer Perspektive zeichnen die Bundesbankzahlen ein leicht verzerrtes Bild des Marktumfeldes der privaten Immobilienfinanzierung. Insbesondere die Monatszahlen für April und Mai suggerieren eine zu optimistische Entwicklung des Marktes. Aufgrund der leicht fallenden Baufinanzierungszinsen im zweiten Quartal 2011 und der Hoffnung auf weiter fallende Zinsen beobachteten wir eher eine abwartende Haltung der Verbraucher bei den Finanzierungsabschlüssen.

Leicht unter Vorjahresniveau bewegt sich laut Bundesbank das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 31,3 Mrd. € um 9,0 % auf 28,5 Mrd. €.



Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Das Interesse am Bausparen nahm gegenüber dem Vorjahr spürbar zu. Laut Statistik der Deutschen Bundesbank stieg die neu vermittelte Bausparsumme in den ersten fünf Monaten 2011 im Vergleich zum Vorjahr von 36,2 Mrd. € um 14,5 % auf 41,5 Mrd. €.

Laut der Investmentstatistik des ‚Bundesverbands Investment und Asset Management‘ (BVI) hat sich in den ersten fünf Monaten 2011 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland leicht erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. Mai 2011 ein Fondsvermögen von 1.540 Mrd. € (31.12.2010: 1.510 Mrd. €), davon entfallen 704 Mrd. € (31.12.2010: 701 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 836 Mrd. € (31.12.2010: 809 Mrd. €) auf Spezialfonds.

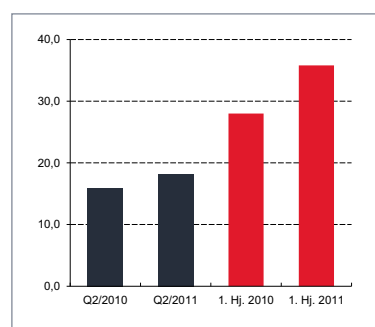
Die privaten Haushalte suchten im Verlauf des Jahres auch vermehrt konservative Anlagen, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. Mai 2011 laut Statistik der Deutschen Bundesbank leicht um 12,9 Mrd. € auf 1.545,8 Mrd. € anstieg.

Noch stärker gestaltet sich der Versicherungsmarkt. So erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2011 einen außerordentlichen Bruttobeitragsprung über alle Versicherungssparten von 4,7 %.

Umsatzentwicklung

Im zweiten Quartal 2011 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem zweiten Quartal 2010 erneut deutlich um 13,9 % von 15,9 Mio. € auf 18,2 Mio. € steigern. Auch der Halbjahresvergleich zeigt mit einem Plus von 27,9 % bei einem Konzernumsatz von 35,8 Mio. € (Vorjahr: 28,0 Mio. €), mit welcher Wachstumsdynamik sich unser Unternehmen weiterhin entwickelt. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze, so dass sich der Rohertrag im Quartalsvergleich um 2,8 % von 9,9 Mio. € auf 9,6 Mio. € reduzierte.

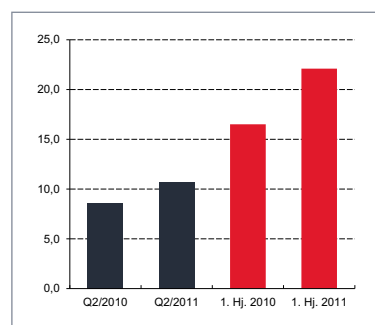
Im ersten Halbjahr 2011 erhöhte sich der erwirtschaftete Rohertrag gegenüber dem Vorjahr deutlich um 17,4 % von 17,0 Mio. € auf 20,0 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz deutlich zu steigern. Der Umsatz stieg im zweiten Quartal 2011 um 24,4 % auf 10,7 Mio. € (Q2/2010: 8,6 Mio. €). Für das erste Halbjahr 2011 ergibt sich ein Umsatzanstieg von 33,9 % auf 22,1 Mio. € (Vorjahr: 16,5 Mio. €). Der Rohertrag konnte im Halbjahresvergleich ebenfalls deutlich um 18,1 % auf 8,5 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €) gesteigert werden. Im zweiten Quartal stieg der erwirtschaftete Rohertrag um 11,1 % von 3,6 Mio. € auf 4,0 Mio. €.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Privatkunden	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	22,1	16,5	10,7	8,6
Vertriebskosten (Mio. €)	13,6	9,3	6,7	5,0
Rohertrag (Mio. €)	8,5	7,2	4,0	3,6

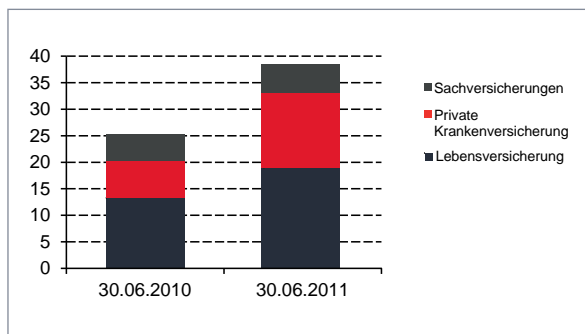
Das Produktsegment Finanzierung konnte im ersten Halbjahr 2011 in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 21,8 % von 1,42 Mrd. € auf 1,73 Mrd. €. Im Quartalsvergleich betrug der Anstieg 7,7 %.

	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	1,73	1,42	0,84	0,78
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mrd. €)	10,52	5,83	4,96	3,27
davon Lebensversicherung	4,69	2,92	2,53	1,82
davon Private Krankenversicherung	5,01	2,41	2,05	1,24
davon Sachversicherungen	0,82	0,50	0,38	0,21

Besondere Wachstumsimpulse hatte die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den Versicherungsprodukten zur Folge. Hier stieg das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2011 um 80,4 % von 5,8 Mio. € Jahresprämie auf 10,5 Mio. €. Für das zweite Quartal 2011 ergibt sich ein Anstieg um 51,7 % auf 5,0 Mio. € (Q2/2010: 3,3 Mio. €).

Der verwaltete Versicherungsbestand zum 30. Juni 2011 stieg im Lebensversicherungsbereich im Vergleich zum

Vorjahr um 42,9 % von 13,3 Mio. € auf 19,0 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 81,0 % von 7,9 Mio. € Jahresprämie auf 14,3 Mio. € und von Sachversicherungen um 32,5 % von 4,0 Mio. € Jahresprämie auf 5,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 38,6 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 25,2 Mio. € zum 30. Juni 2010.

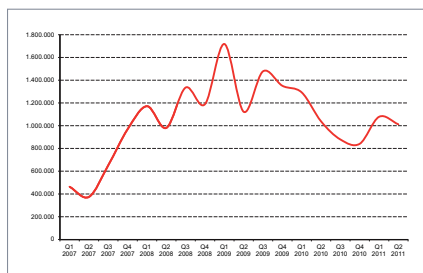


Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Das breite Wachstum – auch der sonstigen Bankprodukte – macht deutlich, dass es dank des Allfinanzkonzeptes zu einer zusätzlichen Befruchtung der Produktsegmente kommt und gleichzeitig die Abhängigkeit von einzelnen Produktarten weiter reduziert wird.

Leicht gegen den Trend verringerte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in den ersten sechs Monaten 2011 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. auf 2,1 Mio (Vorjahr: 2,3 Mio.).

Hier spüren wir die aktuelle Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des nach wie vor niedrigen kurzfristigen Zinsniveaus. Die von der EZB eingeleitete Trendwende macht sich aber auch hier bereits bemerkbar und führte zu einem Anstieg der Leads auf Vorjahresquartalsniveau in Höhe von 1,0 Mio.



Anzahl Leads in Stück

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. Juni 2011 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.

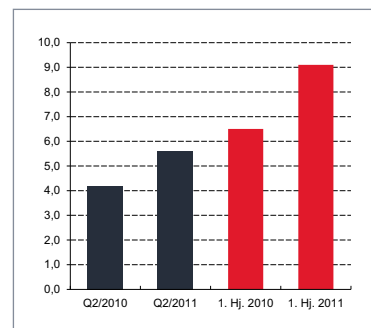


Entwicklung Vertriebskraft	30.06.2011	30.06.2010
Berater im Filialvertrieb	586	479
Filialen von Franchisenehmern	171	187
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.221	2.689

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister spürt nach wie vor die Auswirkungen der Finanzkrise. Zum einen fehlen deutliche Marktpulse und zum anderen sind große strategische Darlehensgeber weiterhin aufgrund der Volatilität der Finanzmärkte nur eingeschränkt wettbewerbsfähig auf der EUROPACE-Plattform.

Dank des Erfolges der neuen Vertriebsplattform BauFi Online XL (BOXL), über die erstmalig eine Milliarde Euro an Bausparverträgen und -darlehen abgewickelt wurden, konnte in Bezug auf das Transaktionsvolumen das beste Quartal seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreicht werden. Mit insgesamt 4,7 Mrd. € übertrifft das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2011 das Vorjahresquartal um 17,4 % (Q2/2010: 4,0 Mrd. €). Im Halbjahresvergleich betrug der Anstieg 25,6 %.

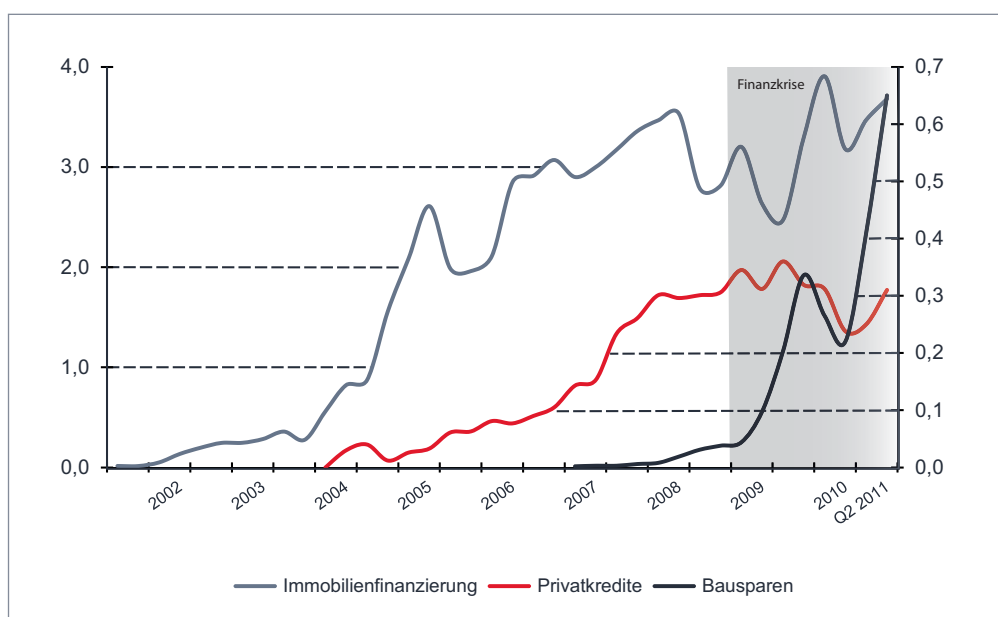


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im zweiten Quartal 2011 um 11,7 % auf 3,6 Mrd. € (Q2/2010: 3,4 Mrd. €). Im Halbjahresvergleich ist das Transaktionsvolumen um 24,0 % auf 7,1 Mrd. € (Vorjahr: 5,8 Mrd. €) gewachsen. Der Trend zum unabhängigen Vertrieb von Finanzdienstleistungen bildet weiterhin ein stabiles Fundament für das Wachstum des Marktplatzes. Das steigende, aber immer noch relativ niedrige Zinsniveau hat viele Kunden dazu bewogen, ihren Wunsch nach einem Eigenheim zu verwirklichen. Die kontinuierliche Ausweitung des Marktplatzes auf den genossenschaftlichen und öffentlichen Regionalbankensektor entfaltet zunehmend ihre Wirkung und beschleunigt das Wachstum von EUROPACE.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte sich gerade aufgrund des erfolgreichen Rollouts von BOXL sowohl im zweiten Quartal 2011 auf 0,7 Mrd. € (Q2/2010: 0,3 Mrd. €) als auch

im Halbjahresvergleich auf 1,1 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) mehr als verdoppeln, wohingegen sich das Transaktionsvolumen für Privatkredit annähernd auf Vorjahresquartals- 0,4 Mrd. € (Q2/2010: 0,3 Mrd. €.) bzw. Vorjahresniveau 0,6 Mrd. € (Vorjahr: 0,7 Mrd. €) bewegte. Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft als Folge der Finanzkrise.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

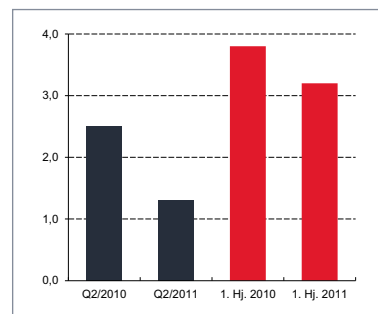
Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens und der Ausweitung des Kooperations- und Packagergeschäfts konnten die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Halbjahresvergleich jeweils überproportional um 33,5 % auf 5,6 Mio. € (Q2/2010: 4,2 Mio. €) bzw. um 40,0 % auf 9,1 Mio. € gesteigert werden. Durch den starken Anstieg des niedrigmargigen Kooperations- und Packagergeschäfts stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze. So konnte im zweiten Quartal 2011 der erwirtschaftete Rohertrag um 12,8 % auf 3,6 Mio. € (Q2/2010: 3,2 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2011 um 36,7 % auf 6,7 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) deutlich ausgeweitet werden.

EUROPACE	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	8,8	7,0	4,7	4,0
davon Immobilienfinanzierung	7,1	5,8	3,6	3,4
davon Privatkredite	0,6	0,7	0,4	0,3
davon Bausparen	1,1	0,5	0,7	0,3
Umsatzerlöse (Mio. €)	9,1	6,5	5,6	4,2
Vertriebskosten (Mio. €)	2,4	1,6	2,0	1,0
Rohertrag (Mio. €)	6,7	4,9	3,6	3,2

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind schon 52 (30. Juni 2010: 28) bzw. 31 (30. Juni 2010: 13) Vertragspartner angebunden, insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartnern von EUROPACE zum 30. Juni 2011 auf 160, nach 130 Partnern zum 30. Juni 2010, gesteigert werden.

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Produktbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden konnte aufgrund fehlender Großabschlüsse nur 60 % des vermittelten Finanzierungsvolumens des Vorjahresquartals bzw. 90 % des Niveaus vom ersten Halbjahr 2010 erreichen. Demzufolge verringerten sich im zweiten Quartal 2011 auch die Umsatzerlöse deutlich um 48 % auf 1,3 Mio. € (Q2/2010: 2,5 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich die Umsatzerlöse um 16 % von 3,8 Mio. € auf 3,2 Mio. €.

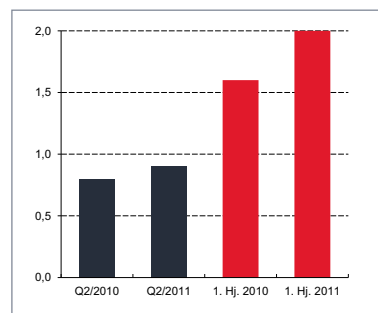


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Finanzierungsvermittlung				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	588	643	269	429
Prolongationsvolumen (Mio. €)	126	153	49	100
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,2	3,8	1,3	2,5
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,2	0,0	0,1
Rohrertrag (Mio. €)	3,1	3,6	1,3	2,4

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich erwirtschaftete mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefe) im ersten Halbjahr 2011 einen Rekordumsatz von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €). Im Quartalsvergleich stieg der Umsatz um 13 % von 0,8 Mio. € auf 0,9 Mio. €.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,0	1,6	0,9	0,8
Vertriebskosten (Mio. €)	0,2	0,1	0,1	0,0
Rohrertrag (Mio. €)	1,8	1,5	0,8	0,8

Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

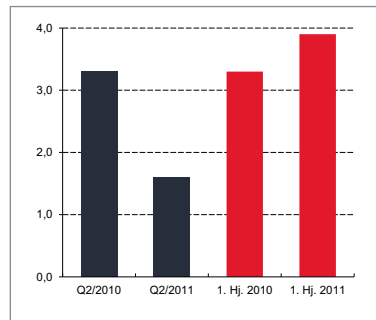
Auch im zweiten Quartal 2011 kam der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister, Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im zweiten Quartal weitere Bausteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und die Einführung von EUROPACE 2 in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im zweiten Quartal 2011 1,7 Mio. € (Q2/2010: 1,8 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2011 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden im zweiten Quartal 2011 0,9 Mio. € (Q2/2010: 1,6 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2011 1,8 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €) aktiviert. Die Verschiebung ergibt sich aus aktuell deutlich höheren Anteilen von partnerspezifischen Konfigurationen im Rahmen der Migration, die Hypoport aufgrund kürzerer Nutzungsdauer nicht aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

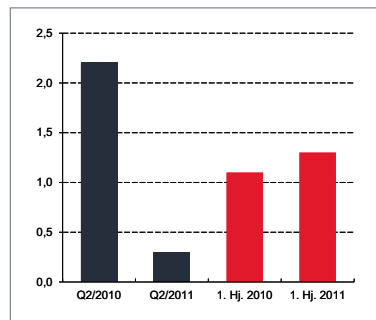
Ertragsentwicklung

Der im zweiten Quartal 2010 begonnende starke Aufwärtstrend der Ertragsentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich auch im ersten Halbjahr 2011 fort. Der erfolgreiche Ausbau des Privatkundengeschäftes und das beste Quartal in Bezug auf das Transaktionsvolumen seit Bestehen der EUROPACE-Plattform führten zu sehr erfreulichen Ergebnissen sowohl im Bereich Privatkundengeschäft wie auch im Bereich Finanzdienstleister. Gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen die fehlenden Großabschlüsse im Bereich Immobilienfirmenkunden und der Effekt aus den geringeren aktivierten Eigenleistungen auf das Konzernergebnis aus.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen im ersten Halbjahr EBITDA und EBIT auf 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €) bzw. 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Im zweiten Quartal 2011 wurde eine EBITDA von 1,6 Mio. € (Q2/2010: 3,3 Mio. €) und ein EBIT von 0,3 Mio. € (Q2/2010: 2,2 Mio. €) erwirtschaftet.



EBITDA in Mio. €



EBIT in Mio. €

Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2011 infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 452 auf 469 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

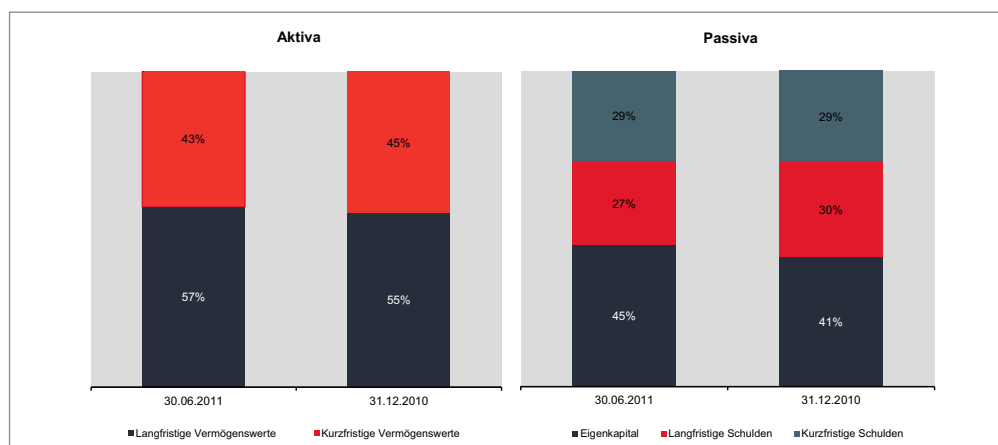
in TEUR	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Betriebsaufwendungen	2.183	1.824	1.277	981
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1.269	1.075	589	495
Verwaltungsaufwendungen	1.686	1.898	705	944
Sonstige Personalaufwendungen	367	208	200	124
Sonstige Aufwendungen	446	363	144	78
	5.951	5.368	2.915	2.622

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 861 T€ (Vorjahr: 708 T€) und Fahrzeugkosten von 581 T€ (Vorjahr: 469 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 766 T€ (Vorjahr: 1.024 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 267 T€ (Vorjahr: 286 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 223 T€ (Vorjahr: 159 T€).

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

Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2011 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 62,8 Mio. € und liegt damit 6 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2010 (67,2 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 35,9 Mio. € (Vorjahr: 37,0 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 625 T€ (Vorjahr: 375 T€). Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 3,2 Mio. € auf 26,9 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 5,6 Mio. € gesunkenen liquiden Mittel. Gegenläufig entwickelten sich die Kundenforderungen (Anstieg um 1,3 Mio. €) und die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 1,1 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2011 erhöhte sich um 3,0 % bzw. 0,8 Mio. € auf 28,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der geringeren Bilanzsumme von 40,5 % auf 44,6 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 3,9 Mio. € auf 16,7 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten. Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 1,2 Mio. € auf 18,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 3,5 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (Anstieg um 3,3 Mio. €). Hier kam es durch die vereinbarte Restlaufzeit zur Umgliederung eines langfristigen Darlehens über 2,5 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen um 0,7 Mio. € auf 19,9 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,0 Mio. € auf 3,3 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. Juni 2011 ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: positiver Cashflow von 1,3 Mio. €) generiert. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 4,7 Mio. € auf 5,7 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 1,9 Mio. €. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,9 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss von 2,4 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die planmäßige Tilgung von Darlehen.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 5,6 Mio. € zum 30. Juni 2011 saisonal bedingt um 5,6 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres. Der Rückgang betrifft im Wesentlichen die Auszahlungen von Superprovisionen an Vertriebspartner im ersten Quartal 2011 für das Geschäftsjahr 2010. 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

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 30. Juni 2011 476 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2010 um 4,6 % (31.12.2010: 455 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2011 betrug 469 Mitarbeiter (Vorjahr: 452 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Der sich im Jahresverlauf 2010 zunehmend beschleunigende Aufwärtstrend der globalen Wirtschaftsentwicklung dauert auch in der ersten Jahreshälfte 2011 an. In seiner aktuellen Prognose rechnet der Internationale Währungsfonds für 2011 aufgrund der Notwendigkeit zur Konsolidierung vieler öffentlicher Haushalte und dem Anstieg des Ölpreises mit einem gegenüber dem Vorjahr etwas geringeren Welt-Wirtschaftswachstum von 4,4 %.

Risiken für die Nachhaltigkeit der konjunkturellen Erholung kommen weiterhin vor allem aus dem internationalen Umfeld. Die schwache Entwicklung der US-Wirtschaft, die Preissteigerungen bei Energie- und Rohstoffen, die Staatsschuldenkrise und anhaltende hohe Arbeitslosigkeit in Teilen der Euro-Zone und den USA sowie die Eskalationen in der arabischen Welt dürften die Expansion international und national deutlich belasten.

Tendenziell wird auch weiter mit steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen sein. Wegen des anhaltenden Preisdrucks rechnen Wirtschaftsexperten damit, dass sowohl die amerikanische Zentralbank FED als auch die Europäische Zentralbank (EZB) in kleinen Schritten die Leitzinsen bis zum Jahresende anheben werden.

Ungeachtet der gegenwärtig mit ungewöhnlich vielen Unsicherheiten behafteten konjunkturellen Entwicklung sind die branchenspezifischen Rahmenbedingungen weiterhin intakt.

Nach wie vor hat die selbst genutzte Immobilie bei der privaten Vorsorge einen besonders hohen Stellenwert, da diese als krisen- und inflationssicher gilt. Das Versicherungs- und Geldanlagegeschäft profitiert weiterhin von der dringenden Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen. Weiterhin eröffnen die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung und der sinkenden Geburtenrate auf das staatliche Gesundheitssystem privaten Krankenversicherern und Finanzvertrieben wie Dr. Klein attraktive Geschäftsmöglichkeiten.

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern mit seinem wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen gut positioniert, so dass wir trotz des verhaltenen makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind und in den nächsten 18 Monaten von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem deutlich zweistelligen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einem Jahresergebnis auf Vorjahresniveau, ausgehen.

4. Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30. Juni 2011

Aktiva	30.06.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.522	27.809
Sachanlagen	2.303	2.431
Finanzielle Vermögenswerte	745	501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.049	5.004
Sonstige Vermögenswerte	26	26
Latente Steueransprüche	1.268	1.277
	35.913	37.048
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.768	15.453
Sonstige Vermögenswerte	4.130	3.039
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	438	438
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.571	11.200
	26.907	30.130
	62.820	67.178
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-2	-13
Rücklagen	21.826	21.020
	28.019	27.202
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	151	188
	28.170	27.390
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	13.994	17.914
Rückstellungen	437	437
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	2.212	2.194
	16.653	20.555
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	240	172
Finanzverbindlichkeiten	5.941	2.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.146	9.631
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	188	148
Sonstige Verbindlichkeiten	5.482	6.602
	17.997	19.233
	62.820	67.178

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011

	01.01. bis 30.06.2011 TEUR	01.01. bis 30.06.2010 TEUR	01.04. bis 30.06.2011 TEUR	01.04. bis 30.06.2010 TEUR
Umsatzerlöse	35.848	28.035	18.165	15.946
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-15.895	-11.039	-8.579	-6.084
Rohhertrag	19.953	16.996	9.586	9.862
Aktivierete Eigenleistungen	1.826	2.886	904	1.617
Sonstige betriebliche Erträge	863	680	354	344
Personalaufwand	-12.818	-11.894	-6.298	-5.873
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.951	-5.368	-2.915	-2.622
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	3.873	3.300	1.631	3.328
Abschreibungen	-2.540	-2.168	-1.280	-1.118
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.333	1.132	351	2.210
Finanzerträge	109	24	50	10
Finanzaufwendungen	-531	-508	-262	-258
Ergebnis vor Steuern (EBT)	911	648	139	1.962
Ertragsteuern und latente Steuern	-258	-507	-74	-668
Konzernergebnis	653	141	65	1.294
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-37	-33	-9	-31
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	690	174	74	1.325
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,11	0,03	0,01	0,22
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,11	0,03	0,01	0,22

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011

	01.01. bis 30.06.2011 TEUR	01.01. bis 30.06.2010 TEUR	01.04. bis 30.06.2011 TEUR	01.04. bis 30.06.2010 TEUR
Konzernergebnis	653	141	65	1.294
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	653	141	65	1.294
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallen	-37	-33	-9	-31
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	690	174	74	1.325

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2010	6.129	1.748	15.812	23.725	200	23.925
Gesamtergebnis	-	-	174	174	-33	141
Stand 30.06.2010	6.129	1.784	15.986	23.899	167	24.066
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2011	6.182	1.937	19.083	27.202	188	27.390
Verkauf eigener Aktien	11	114	2	127	0	127
Gesamtergebnis	-	-	690	690	-37	653
Stand 30.06.2011	6.193	2.051	19.775	28.019	151	28.170

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011

	30.06.2011 TEUR	30.06.2010 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.333	1.132
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-220	-453
Zinseinnahmen (+)	109	24
Zinsausgaben (-)	-531	-508
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	89	-57
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	3
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.540	2.168
Cashflow	3.320	2.309
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	68	-43
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.442	-693
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.318	-287
Veränderung des Working Capitals	-5.692	-1.023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.372	1.286
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-2.125	-3.617
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	32	41
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-276	-18
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.369	-3.594
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	3.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-888	-624
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-888	2.376
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.629	68
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.200	7.157
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.571	7.225

Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2011

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden						
01.01. - 30.06.2011	3.177	22.095	8.570	1.971	35	35.848
01.01. - 30.06.2010	3.754	16.501	6.104	1.643	33	28.035
01.04. - 30.06.2011	1.335	10.685	5.250	879	16	18.165
01.04. - 30.06.2010	2.508	8.637	3.977	809	15	15.946
Segmenterlöse mit anderen Segmenten						
01.01. - 30.06.2011	41	52	501	0	-594	0
01.01. - 30.06.2010	75	69	425	0	-569	0
01.04. - 30.06.2011	7	25	329	0	-361	0
01.04. - 30.06.2010	37	59	243	0	-339	0
Segmenterlöse, gesamt						
01.01. - 30.06.2011	3.218	22.147	9.071	1.971	-559	35.848
01.01. - 30.06.2010	3.829	16.570	6.529	1.643	-536	28.035
01.04. - 30.06.2011	1.342	10.710	5.579	879	-345	18.165
01.04. - 30.06.2010	2.545	8.696	4.220	809	-324	15.946
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)						
01.01. - 30.06.2011	1.256	1.126	2.043	670	-1.222	3.873
01.01. - 30.06.2010	1.732	684	940	515	-571	3.300
01.04. - 30.06.2011	324	797	1.099	231	-820	1.631
01.04. - 30.06.2010	1.384	606	1.397	260	-319	3.328
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						
01.01. - 30.06.2011	1.085	1.099	520	541	-1.912	1.333
01.01. - 30.06.2010	1.638	656	-721	423	-864	1.132
01.04. - 30.06.2011	243	782	488	167	-1.329	351
01.04. - 30.06.2010	1.335	591	536	214	-466	2.210
Segmentvermögen						
30.06.2011	15.762	17.166	20.477	5.811	3.604	62.820
31.12.2010	15.135	20.047	24.001	4.940	3.055	67.178



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 an - vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung.

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 30. Juni 2011 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 2010 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 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 2010 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. abgewickelter 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 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“
- IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“
- IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Aus der verpflichtenden Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im vorliegenden Zwischenabschluss des Hypoport-Konzerns. Eventuelle Auswirkungen auf zukünftige Perioden werden entsprechend berücksichtigt.

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2011 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden. Gegenüber dem Vorjahr wurde die ATC Hypoport B.V., Amsterdam, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Am 27. April 2011 hat die 100%-ige Tochtergesellschaft Hypoport B.V., Amsterdam, zusammen mit der Amsterdamsch Trustee's Kantoor B.V., Amsterdam, die ATC Hypoport B.V., Amsterdam, als ein Joint Venture neu gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 18.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport B.V. hält 9.000,00 € Geschäftsanteile. Aufgrund des mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport B.V. wird die ATC Hypoport B.V. quotal konsolidiert.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Loan Level Analysen über eine Internetplattform für Aufsichtsbehörden, Investoren, Ratingagenturen, Verbriefungsgesellschaften und andere Kunden des Verbriefungsmarktes sowie die Bereitstellung von weiteren Outsourcing- und Beratungsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit solchen Analysen bzw. Berichten stehen. Das Ziel ist es, eine Loan Level Plattform zu entwickeln, die zum Standard für Europa wird.

Amsterdamsch Trustee's Kantoor ist der Marktführer im Management und Verwaltung von holländischen Verbriefungstransaktionen und Hypoport ist Marktführer im Bereich der technologischen Verbriefungslösungen. Zusammen sind fast alle holländischen Verbriefungen abgedeckt, was einen erfolgreichen Start der Plattform verspricht.

Zur Verschlinkung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2011 die Freie Hypo GmbH auf die Dr. Klein & Co. AG verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten. Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
ATC Hypoport B.V., Amsterdam	50,00
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	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 Insurance Market GmbH, 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 quotaal) 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 11,7 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €). Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

Ertragsteuern und latente Steuern

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 %.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden Konzernergebnisses

durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Im Geschäftsjahr 2011 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 34 Tsd. Aktien im zweiten Quartal 2010 und im ersten Halbjahr 2010 von 38 Tsd. Aktien war hinsichtlich der gewährten Optionen aus den Jahren 2002 bis 2004 zu verzeichnen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	01.01. bis 30.06.2011	01.01. bis 30.06.2010	01.04. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2010
Konzernergebnis in TEUR	653	141	65	1.294
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	690	174	74	1.325
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.182	6.129	6.182	6.129
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,11	0,03	0,01	0,22
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	0	66	0	66
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.182	6.167	6.182	6.163
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,11	0,03	0,01	0,22

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. Juni 2011 6.194.958,00 € (31.12.2010: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2010: 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 13.524.321,99 € 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 (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das Aktienoptionsprogramm endete am 31. Dezember 2010. Die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem bedingten Kapital ist nicht mehr möglich, es wurde daher aufgehoben.

Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. Juni 2011 1.643 eigene Aktien (entspricht 1.643,00 € bzw. 0,03 % 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 2011	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2011	12.920	0,209	16.150,00		
Verkauf Januar 2011	10.250	0,165	12.812,50	0,00	-12.812,50
Verkauf April 2011	810	0,013	1.012,50	0,00	-1.012,50
Verkauf Juni 2011	217	0,004	271,25	0,00	-271,25
Stand 30.06.2011	1.643	0,027			

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 (119 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 von 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 zweiten Quartal 2011 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 30. Juni 2011 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.06.2011	Aktien in Stück 31.12.2010
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.241.841	2.241.831
Thilo Wiegand	24.000	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	188.490
Aufsichtsrat		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	24.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	1.371.974
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 zweiten Quartal bzw. ersten Halbjahr 2011 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 119 T€ (Q2/2010: 98 T€) bzw. 271 T€ (Vorjahr: 219 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2011 778 T€ (31. Dezember 2010: 565 T€) und die Verbindlichkeiten 625 T€ (31. Dezember 2010: 375 T€).

Chancen und Risiken

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in der gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2010 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im zweiten Quartal 2011 nicht vor. 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 Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden 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

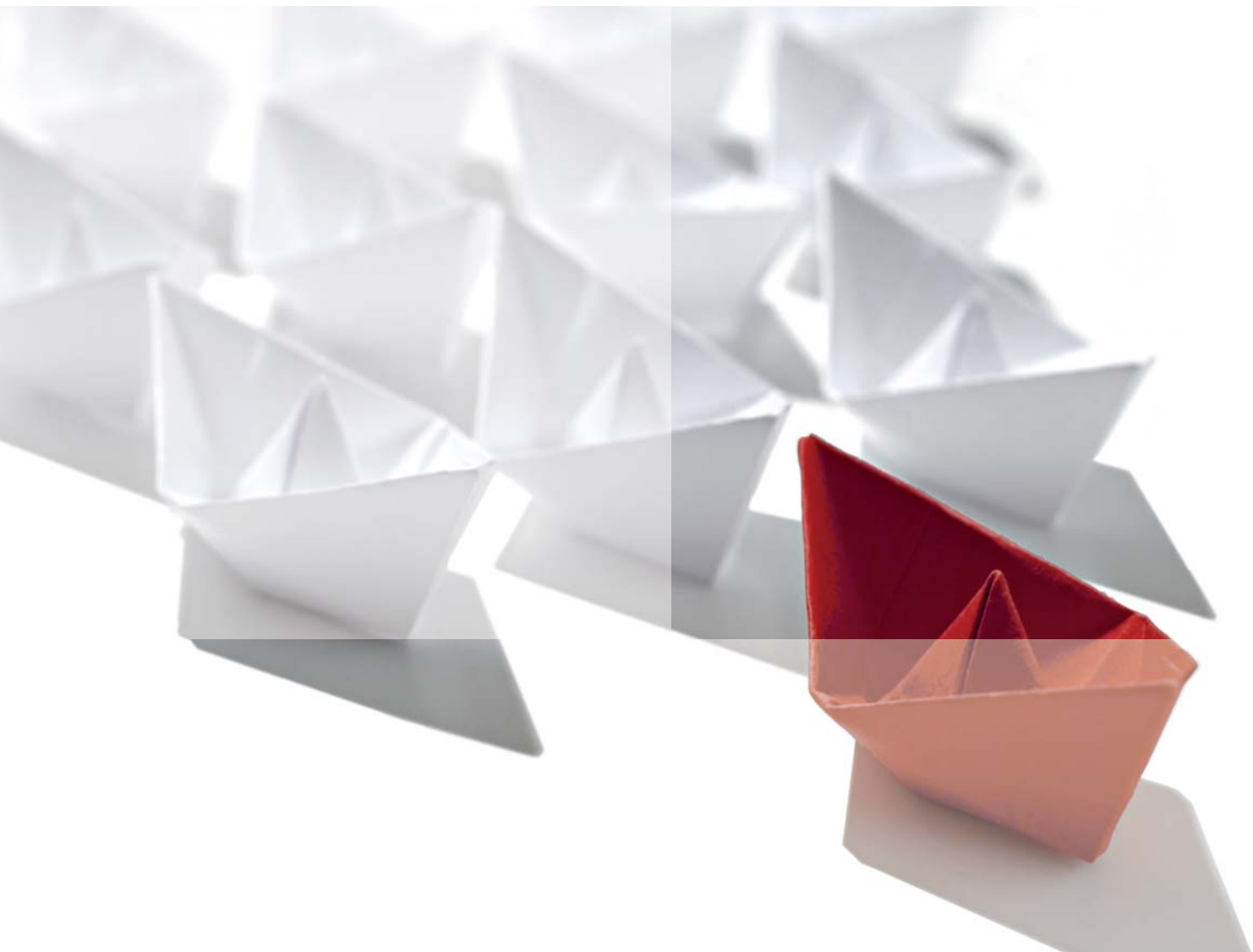
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Erklärung der gestzlichen 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, 8. August 2011

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
www.hypoport.de

