



**Zwischenbericht der Hypoport AG**  
**zum 31. März 2014**

Berlin, 5. Mai 2014

## Finanzkennzahlen im Überblick

<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>01.01. - 31.03.2014</b>	<b>01.01. - 31.03.2013*</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatz	27.894	21.695	29%
Rohertrag	14.574	11.259	29%
EBITDA	4.252	1.133	275%
EBIT	3.127	68	>300%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	21,5	0,6	>300%
Konzernergebnis nach Steuern	2.681	452	>300%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.605	495	>300%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,42	0,08	>300%
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013*</b>	
Kurzfristiges Vermögen	30.914	36.042	-14%
Langfristiges Vermögen	38.447	37.605	2%
Eigenkapital	35.734	33.053	8%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	35.402	32.797	8%
Eigenkapitalquote in %	51,5	44,9	15%
Bilanzsumme	69.361	73.647	-6%

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



# Inhalt

Finanzkennzahlen im Überblick.....	2
Inhalt.....	3
1. Vorwort des Vorstands.....	4
2. Die Aktie .....	5
3. Konzernzwischenlagebericht .....	9
4. Konzernzwischenabschluss.....	24
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss .....	29



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

zum Jahresauftakt 2014 bescherte uns das Wetter keinen Schnee und wenig Regen, dafür viele Sonnenstunden. Der Hypoport-Konzern startete ebenso erfreulich in das Jahr 2014. In Summe erzielte der Konzern im ersten Quartal einen Umsatz von 27,9 Mio. € (Q1/2013: 21,7 Mio. €). Der Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 3,1 Mio. € deutlich über dem Niveau des Vorjahres (Q1/2013: 0,1 Mio. €).

Dieses Ergebnis wurde durch die witterungsbedingte, für ein erstes Quartal außergewöhnlich hohe Immobiliennachfrage unterstützt. Zusätzlich ruhten die Regulierungsaktivitäten und erlaubten der Branche der Finanzdienstleister durchzuatmen. Allerdings bleibt die Unsicherheit bezüglich künftiger Markteingriffe durch den Gesetzgeber hoch.

Der Geschäftsbereich Privatkunden profitierte vom hohen Kundeninteresse an Immobilienfinanzierungen. Das Ratenkreditgeschäft war auch im ersten Quartal durch einen intensiven Wettbewerb geprägt. Tagesgeldprodukte blieben aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiterhin unattraktiv. Die Sanierung der Versicherungssparte zeigte erste Früchte.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister startete erfreulich ins neue Jahr. Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 18 Prozent. Das Marktplatzmodell mit seinen schlanken Prozessen und den flexiblen Möglichkeiten zur Drittvermittlung gewinnt weiter an Bedeutung. Dies zeigt sich im stetigen Wachstum der Plattformen GENOPACE, für Volks- und Raiffeisenbanken, und FINMAS, für Sparkassen. Auf EUROPACE sind dank der jüngsten Kooperation mit der Commerzbank nun zudem alle bedeutenden überregionalen Banken Deutschlands vertreten.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden konnte von Januar bis März 2014 zusätzlich zum Tagesgeschäft mehrere Großgeschäfte (Big Deals) abschließen. Neben dem Finanzierungsgeschäft verzeichneten auch die Versicherungssparte und die Beratungstätigkeiten eine hohe Nachfrage.

Der positive Jahresauftakt bekräftigt Hypoport in seiner Prognose für das Gesamtjahr: Für das Jahr 2014 geht der Konzern weiterhin von einem zweistelligen Umsatzwachstum und einen Ertrag über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011 aus.

Herzlichst, Ihr

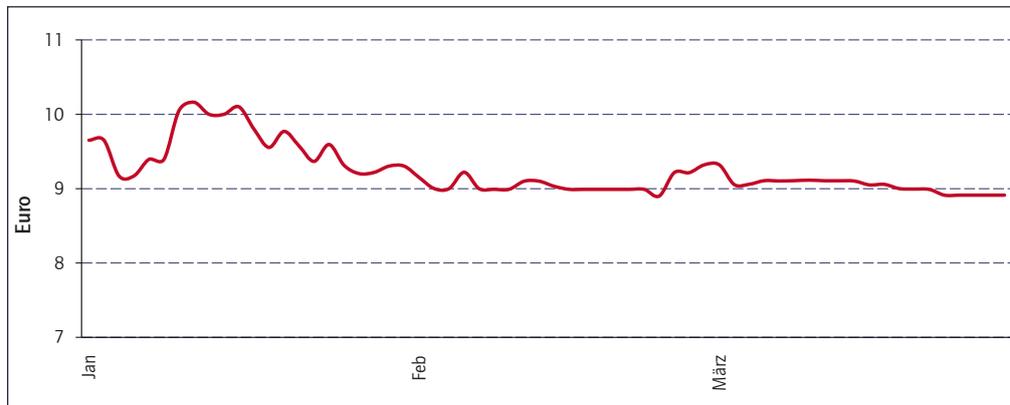
**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im ersten Quartal des Jahres 2014 entwickelte sich die Hypoport-Aktie seitwärts von einem Anfangskurs von 9,65 Euro am 1. Januar 2014 auf 8,99 Euro am 31. März 2014. Ihren Quartalshöchststand erreichte die Aktie am 13. Januar 2014 mit 10,16 Euro.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie 2014 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

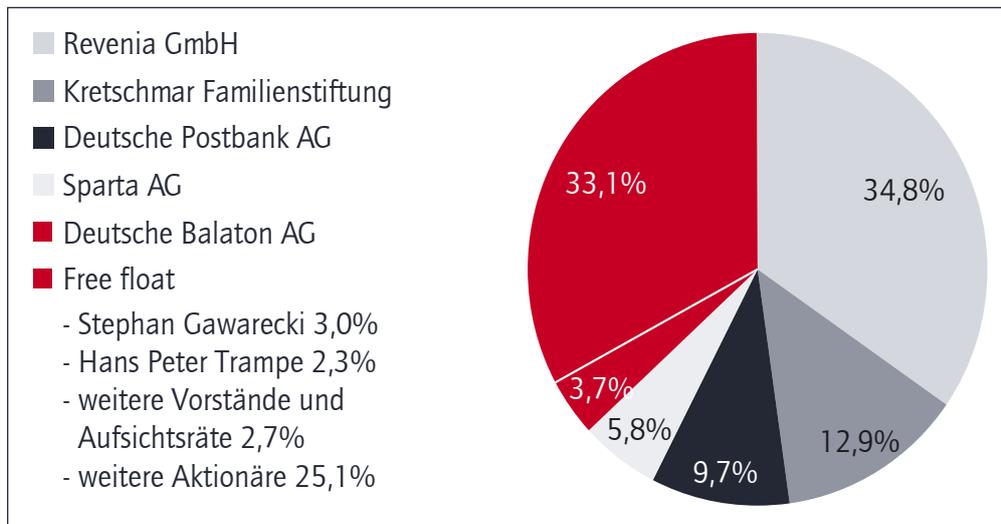
Im ersten Quartal 2014 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,42 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Gewinn von 0,08 € zu Buche stand.

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im ersten Quartal des Jahres 2014 16.924,09 Euro. Am stärksten wurde die Aktie mit einer Stückzahl von durchschnittlich 3.501 Papieren pro Tag im Januar gehandelt, gefolgt vom Februar mit 1.444 Stück. Schwächster Monat war der März, als nur durchschnittlich 393 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

## Aktionärsstruktur

36,8 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. März 2014

## Research

Im ersten Quartal 2014 wurden folgende Research-Studien zur Hypoport-Aktie veröffentlicht:

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Montega	Kaufen	11,50 €	11.03.2014
CBS Research	Kaufen	12,50 €	10.03.2014
Montega	Kaufen	11,50 €	20.02.2014
CBS Research	Kaufen	12,50 €	17.02.2014

## 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.

## Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Am 14. Februar 2014 wurde folgende Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht:

Ad Hoc-Mitteilung nach §15 WpHG

### **Hypoport wächst weiter zweistellig. Ertrag über Vorjahr, jedoch unter Erwartung.**

Berlin, 14. Februar 2014: Auf der heutigen Vorstandssitzung der Hypoport AG wurde auf Basis der Controllingzahlen aller Konzerngesellschaften für das vierte Quartal die Ertragsprognose für das Gesamtjahr 2013 angepasst.

Trotz eines erfreulichen zweistelligen Umsatzwachstums wird der Konzern im aktuellen Marktumfeld die ursprüngliche Prognose „Ertrag auf Niveau der Rekordjahre 2010/11“ nicht erreichen. Hypoport geht nun von einem zweistelligen Ertragswachstum für das Gesamtjahr 2013 (2012 EBIT: 3,2 Mio. Euro) aus. Der Umsatz wird in 2013 erstmalig die Schwelle von 100 Mio. Euro (2012 87,8 Mio. Euro) überschritten haben.

Ausgehend von der Finanz- und Schuldenkrise befindet sich die Finanzdienstleistung weiter in einer grundlegenden Umwälzung. Der Markt für Kapitallebensversicherungen und Private Krankenversicherungen ist eingebrochen. Insbesondere der Geschäftsbereich Privatkunden wird dadurch immer noch deutlich belastet. Zusätzlich negativ wirkt sich das in 2013 ausgebliebene branchentypische Jahresendgeschäft aus. Die eingeleiteten Effizienzmaßnahmen, die Fokussierung auf die Betreuung von Versicherungsbeständen und das weiter wachsende Immobilienfinanzierungsgeschäft im Geschäftsbereich Privatkunden konnten den Einbruch im Versicherungsneugeschäft noch nicht hinreichend auffangen.

Die Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden konnten das außerordentlich erfolgreiche dritte Quartal aufgrund des impulslosen Zinsniveaus nicht wiederholen. Insgesamt haben diese beiden Geschäftsbereiche das Gesamtjahr 2013 mit einem soliden Schlussquartal abgeschlossen.

Für das Jahr 2014 geht Hypoport davon aus, dass die Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden ihr Wachstum fortsetzen. Zusätzlich sollte die Restrukturierung des Privatkunden-Versicherungsgeschäfts im Ertrag sichtbar werden. Deshalb bleibt Hypoport bei seiner bisherigen Prognose für 2014 und erwartet ein zweistelliges Umsatzwachstum und einen Ertrag über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011.

Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

## Directors' Dealings-Meldungen

Im ersten Quartal 2014 wurden keine Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

## 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 2014	9,65 € (Frankfurt)
Kurs zum 31. März 2014	8,99 € (Frankfurt)
Höchstkurs Q1/2014	10,16 € (13. Januar 2014)
Tiefstkurs Q1/2014	8,90 € (25. Februar 2014)
Marktkapitalisierung	55,7 Mio. € (31. März 2014)
Handelsvolumen	16.924,09 € (Tagesdurchschnitt Q1/2014)



## 3. Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

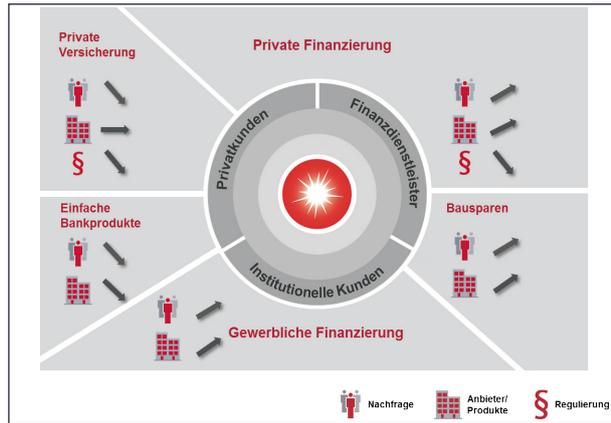
Der Aufschwung in den Industrieländern manifestierte sich aus Sicht des Internationalen Währungsfonds (IWF) zuletzt auf einer breiteren Basis, die Staatshaushalte der etablierten Staaten festigten sich zunehmend, und das Vertrauen der Investoren nahm zu. Hinzu kam eine fortschreitende Stabilisierung innerhalb der Bankenbranche. Ungeachtet dieser positiven Tendenzen der Industrialationen bestehen für den globalen Aufschwung weiterhin Abwärtsrisiken. Zu längerfristigen negativen Einflussfaktoren kamen im ersten Quartal 2014 im Zuge der Krise in der Krimregion und der östlichen Ukraine neue geopolitische Risiken, die sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken könnten. Geringere Wachstumsraten in einigen Schwellenländern wie beispielsweise Brasilien trugen ebenfalls dazu bei, dass der IWF seine Jahresprognose für das globale Wachstum im April leicht von 3,7 % auf 3,6 % reduzierte.

Für Europa schließt der IWF die Gefahr einer Deflation nicht grundsätzlich aus. Der Internationale Währungsfonds beließ seine Wachstumsprognose für die europäischen Staaten bei einem Plus von 1,2 % für das laufende Jahr und richtet seinen Fokus verstärkt auf den weiteren Verlauf der Inflationsrate. In seinen aktuellen Berechnungen geht der IWF davon aus, dass die Inflationsrate der EU-Staaten bis mindestens 2016 unter der Stabilitätsgrenze der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % bleiben wird. Die EZB beließ ihrerseits den Hauptrefinanzierungssatz seit dem 07. November 2013 bei 0,25 %, hält sich aber weitere geldpolitische Optionen wie den Ankauf von Wertpapieren offen, falls sich die Konjunktur eintrübt.

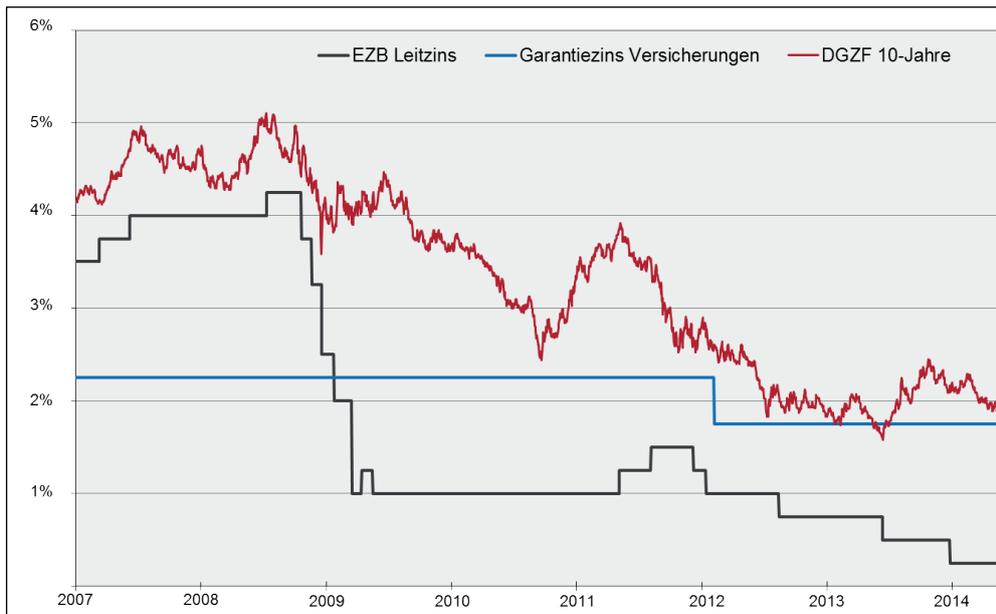
Der Internationale Währungsfonds verbesserte seine Wachstumsprognose für Deutschland um 0,2 % auf 1,7 % und bemerkte positiv, dass unterstützende geldpolitische Maßnahmen, robuste Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt sowie ein gesteigertes Verbrauchervertrauen zuletzt für eine stärkere Binnennachfrage in Deutschland gesorgt haben. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erwartet für das erste Quartal ein konjunkturelles Wachstum von 0,7 % gegenüber dem Schlussquartal 2013. Das DIW Berlin konstatiert gestiegene Bauinvestitionen dank des milden Winterwetters, unterstützt von einem stabileren privaten Konsum. Falls sich negative politische Einflussfaktoren wie der Konflikt zwischen der Ukraine und Russland nicht ausweiten, geht das Institut darüber hinaus von stärkeren Exporten und im Zuge dessen von einer Verbesserung der Investitionstätigkeit aus.

### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

Der Hypoport-Konzern bewegt sich mit seinen Segmenten in unterschiedlichen Teilmärkten für Finanzdienstleistungen. Die Geschäftsbereiche Privatkunden und Finanzdienstleister sind gemeinsam vom Branchenumfeld der Finanzdienstleistungen für Privatkunden betroffen. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden adressiert Finanzdienstleistungsmärkte für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie deren Kreditgeber aus Bank- und Versicherungswirtschaft. Das nebenstehende Schaubild veranschaulicht unsere aktuelle Gesamtbewertung des Marktumfeldes in den einzelnen Produktsegmenten.

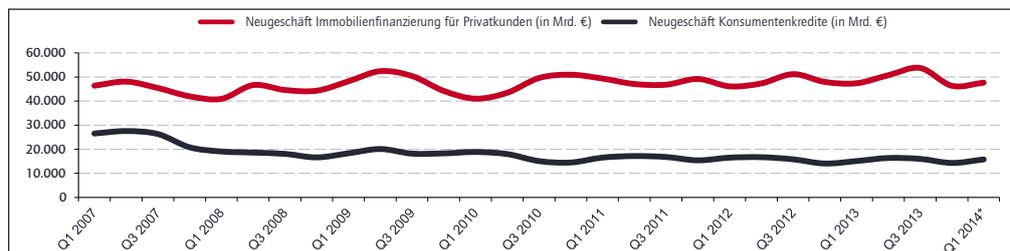


Die langfristigen Zinsen vollzogen im ersten Quartal 2014 in einem leichten Abwärtstrend und sanken Anfang Februar nach knapp sechs Monaten erneut unter 2,0 %. Diese Situation zog noch günstigere Zinsbedingungen für Baufinanzierungskunden nach sich, während Geldanlageprodukte aufgrund niedriger durchschnittlicher Renditen weiter an Attraktivität einbüßten.



Nach Angaben der Deutschen Bundesbank verzeichneten die privaten Immobilienfinanzierungen im Januar und Februar 2014 ein Gesamtvolumen von 31,8 Mrd. € und verzeichneten Zuwächse im Vergleich zum November und Dezember des Vorjahres. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entwickelte sich das Volumen zu Jahresbeginn nahezu konstant (Gesamtvolumen private Baudarlehen Januar und Februar 2013: 31,7 Mrd. €).

Von Januar bis einschließlich Februar 2014 wurden private Ratenkredite mit einem Gesamtmarktvolumen von 10,5 Mrd. € abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen leichten Anstieg von 1,0 % (Gesamtmarktvolumen Ratenkredite Januar und Februar 2013: 10,4 Mrd. €).



Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); Q1 2014\* März interpoliert

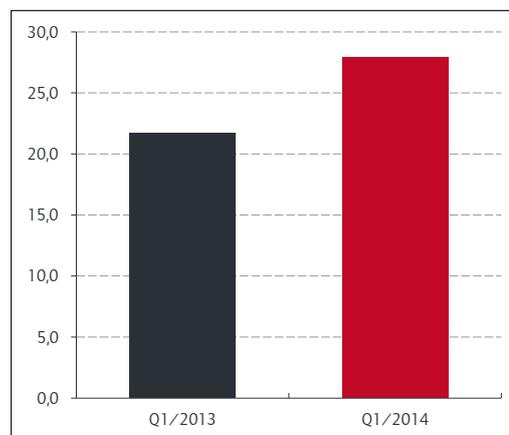
Das Gesamtmarktvolumen für Bausparprodukte betrug nach Angaben der Deutschen Bundesbank im Januar und Februar 2014 15,2 Mrd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert ein Rückgang von 9,8 % (Gesamtmarktvolumen Ratenkredite Januar und Februar 2013: 16,8 Mrd. €).

Die Summe aller Termin-, Sicht- und Spareinlagen betrug nach Angaben der Deutschen Bundesbank Ende Februar 2014 1.755,1 Mrd. € (Stand 31. Dezember 2013: 1.743,0 Mrd. €).

Der Versicherungsmarkt hatte im ersten Quartal 2014 erneut mit regulatorischen Anpassungen im Zuge von Solvency II sowie einem historisch niedrigen Zinsumfeld und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Renditen von Vorsorgeprodukten zu kämpfen.

### Umsatzentwicklung

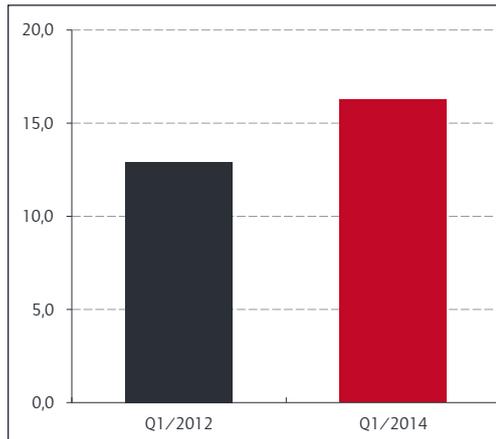
Der Hypoport-Konzern startete sehr erfolgreich in das neue Geschäftsjahr 2014. Der Konzernumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich um 28,6 % von 21,7 Mio. € auf 27,9 Mio. €. Dieses Umsatzwachstum korrespondiert mit einer ebenfalls sehr erfreulichen Entwicklung des Rohertrages, der um 29,4 % von 11,3 Mio. € auf 14,6 Mio. € anstieg.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

Im auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden stieg der Umsatz deutlich um 25,8 % auf 16,27 Mio. € (Q1/2013: 12,93 Mio. €).



Die Vertriebskosten des Geschäftsbereichs Privatkunden entfallen auf Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchisenehmer in den Produktbereichen Immobilienfinanzierung und Versicherungen) und Leadgewinnungskosten. Der Rohertrag stellt die Differenz zwischen den Provisionszahlungen der Produkthanbieter und diesen Vertriebskosten dar. Während sich der Rohertrag im Produktsegment Immobilien-

Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

finanzierung erfreulich entwickelt, ist die Rohertragsmarge des Geschäftsbereichs auch im Jahr 2014 weiterhin durch den Verdrängungswettbewerb im Versicherungsvertriebsmarkt sowie dem schwachen Marktumfeld und dem intensiver werdenden Wettbewerbsumfeld im Produktsegment einfache Bankprodukte unter Druck.

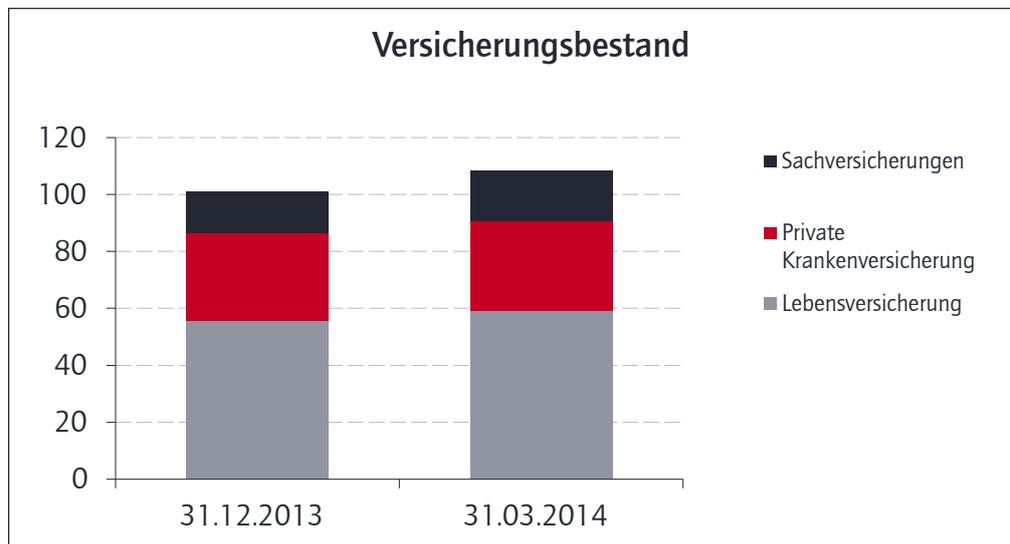
In der Folge stieg der erwirtschaftete Rohertrag des Geschäftsbereichs um 22,1 % auf 5,13 Mio. € (Q1/2013: 4,20 Mio. €). Bedingt durch die gestiegenen Umsatzerlöse und die Kostensenkungen im Produktbereich Versicherungen erhöhte sich das EBIT des Geschäftsbereichs von minus 0,9 Mio. € auf 0,3 Mio. €.

Privatkunden	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Umsatzerlöse (Mio. €)	16,3	12,9
Vertriebskosten (Mio. €)	11,2	8,7
Rohertrag (Mio. €)	5,1	4,2
EBIT (Mio. €)	0,3	-0,9

Das Produktsegment Finanzierung konnte in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete im ersten Quartal einen deutlichen Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 25,1 % von 1,18 Mrd. € auf 1,48 Mrd. €.

Transaktionsvolumen	31.03.2014	31.03.2013
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	1,48	1,18
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	4,39	4,68
davon Lebensversicherung	2,26	2,59
davon Private Krankenversicherung	0,59	0,71
davon Sachversicherungen	1,54	1,38

Im Produktsegment Versicherung sank in einem herausfordernden Marktumfeld das Transaktionsvolumen um 6,2 % von 4,68 Mio. € Jahresprämie auf 4,39 Mio. €. Der in den Vorquartalen beobachtbare Trend setzt sich weiterhin fort. Die Neuabschlüsse von mit hohen Abschlussprovisionen versehenen Kranken- und Lebensversicherungen sind aufgrund der schwachen Anlagerenditen spürbar rückläufig, während die kontinuierlich vergüteten Sachversicherungen einen Anstieg im Transaktionsvolumen verzeichnen.



Neben dem Neugeschäft wird der verwaltete Versicherungsbestand von Dr. Klein durch Bestandsübertragungen neu gewonnener Vertriebspartner und Versicherungskunden gespeist. Auf der anderen Seite führen Vertragskündigungen durch Versicherungsnehmer und Abgänge von Vertriebspartnern zu einem Bestandsrückgang.

Im Geschäftsjahr 2014 stieg gestützt von einem starken Wachstum unseres Beraternetzwerkes unser Vertragsbestand deutlich an: Der verwaltete Versicherungsbestand stieg im Lebensversicherungsbe-  
 reich um 6,2 % von 55,83 Mio. € auf 59,29 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 2,2 % von 30,60 Mio. € Jahresprämie auf 31,26 Mio. € und von Sachversicherungen um 20,7 % von 14,71 Mio. € Jahresprämie auf 17,76 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 108,31 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 101,14 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

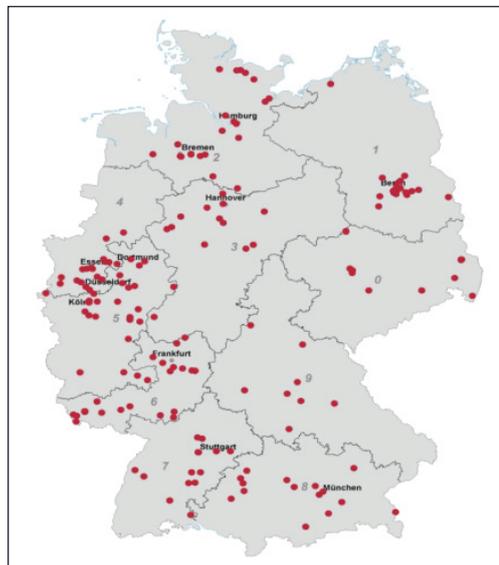
Die für die Entwicklung des Absatzes von einfachen Bankprodukten maßgebliche Anzahl der gewonnenen Leads verringerte sich in den ersten drei Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 0,3 Mio. auf 0,9 Mio. (Vorjahr: 1,2 Mio.). Hier spüren wir die Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld



aufgrund des äußerst niedrigen Anzahl Leads in Stück und damit für die Mehrheit der

Verbraucher unattraktiven Zinsniveaus. Entsprechend geringer sind hieraus für uns die Erlöspotenziale. Dem entgegen wir mit dem Vertrieb weiterer Online-Produkte. Schwerpunktmäßig investieren wir hierbei in den Online-Ratenkreditmarkt.

Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der über 200 Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland und unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen, in denen insgesamt per 31. März 2014 655 aktive Berater tätig (gegenüber 612 Ende 2013) waren.



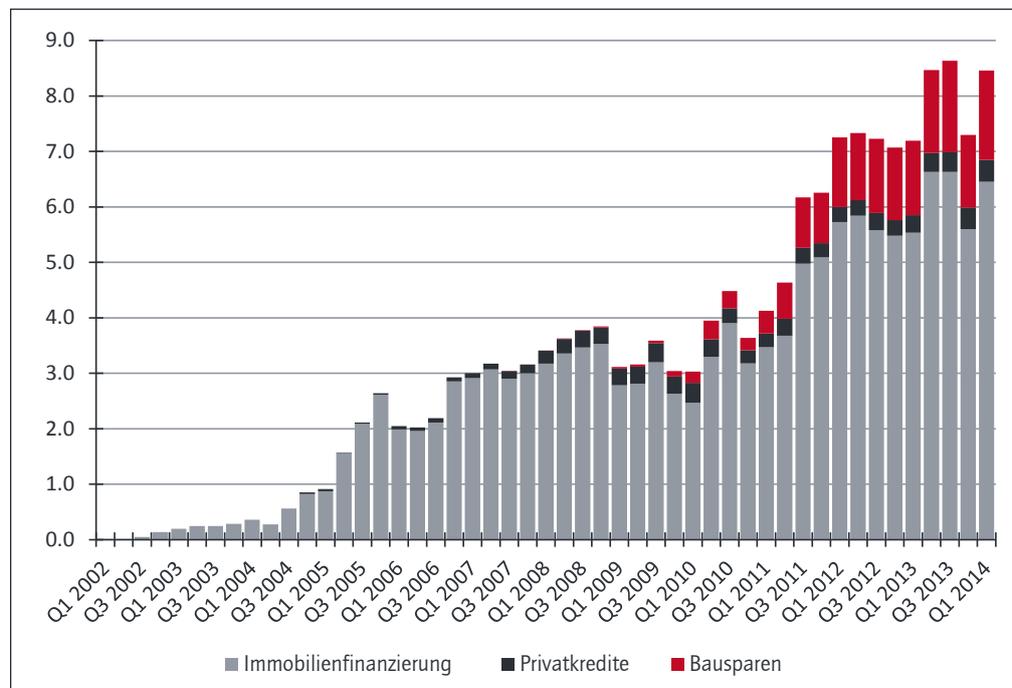
Parallel stieg auch die Anzahl der in unserem Maklervertrieb angebotenen aktiven Berater auf zwischenzeitlich 702. Neben der Auslastung unserer Infrastruktur stellen diese nur lose mit uns verbundenen Partner ein erhebliches Potenzial für zukünftige Geschäftsausweitungen dar.

Entwicklung Vertriebskraft	31.03.2014	31.12.2013
Aktive Vermittler Filialvertrieb	655	612
Aktive Vermittler Maklervertrieb	702	676

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte im ersten Quartal 2014 an das hohe Niveau der Vorquartale anknüpfen.

Mit insgesamt 8,5 Mrd. € übertraf das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2014 das Vorjahresquartal um rund 18 Prozent (Q1/2013: 7,2 Mrd. €) und überschritt damit zum dritten Mal die Marke von 8 Mrd. €. Zudem etabliert sich der Marktplatz EUROPACE mit seinen schlanken Prozessen und der Möglichkeit zur Drittvermittlung für immer mehr Finanzinstitute als attraktiver Vertriebskanal.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

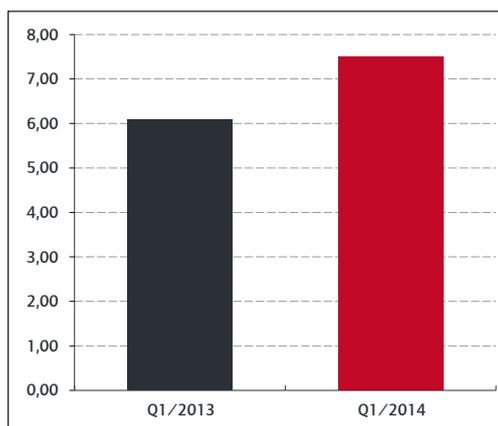
Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im ersten Quartal 2014 um 16,6 % auf 6,45 Mrd. € (Q1/2013: 5,53 Mrd. €). Nach wie vor nimmt der Produktbereich Immobilienfinanzierung den größten Anteil am Gesamtvolumen ein.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen erhöhte sich um 19,6 % auf 1,61 Mrd. € (Q1/2013: 1,35 Mrd. €). Bausparprodukte sind weiterhin gefragt. Erwerber sichern sich so das niedrige Zinsniveau langfristig und schalten das Zinsänderungsrisiko aus.

Erfreulich entwickelte sich auch das Transaktionsvolumen für Privatkredite. Hier konnte die Vergleichszahl des Vorjahresquartals um 25,7 % auf 0,40 Mrd. € (Q1/2013: 0,31 Mrd. €.) gesteigert werden.

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 23,1 % auf 7,50 Mio. € (Q1/2013: 6,09 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus dem höheren Transaktionsvolumen. Der erwirtschaftete Rohertrag stieg annähernd proportional zum Wachstum des Transaktionsvolumens um 19,8 % auf 5,17 Mio. € (Q1/2013: 4,31 Mio. €).

Bei einer nahezu identischen Summe der sonstigen Erträge und Kosten erhöhte sich das EBIT des Geschäftsbereichs deutlich um 63,3 % von 1,11 Mio. € auf 1,81 Mio. €.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Finanzdienstleister	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013*
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	8,5	7,2
davon Immobilienfinanzierung	6,5	5,5
davon Privatkredite	0,4	0,3
davon Bausparen	1,6	1,4
Umsatzerlöse (Mio. €)	7,5	6,1
Vertriebskosten (Mio. €)	2,3	1,8
Rohertrag (Mio. €)	5,2	4,3
EBIT (Mio. €)	1,8	1,1

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

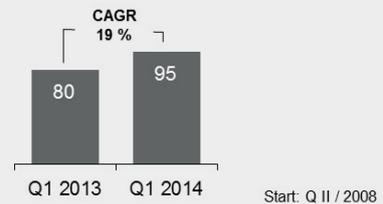
Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produkthanbietern. Insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartner von EUROPACE zum 31. März 2014 auf 248, nach 211 Partnern zum 31. März 2013, gesteigert werden.

Bei der im Februar stattgefundenen 23. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 270 Teilnehmer eingefunden. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Der Berufsstand des Hypothekemaklers und die weltwirtschaftliche Entwicklung 2014.

### GENOPACE

Auf unserem Finanzmarktplatz GENOPACE für die genossenschaftliche Finanzgruppe konnte Anfang des Jahres 2014 die Schwelle von 3 Mrd. € kumuliertes Transaktionsvolumen überschritten werden. Durch die stetige Weiterentwicklung von GENOPACE und die Integration neuer Funktionalitäten in GENOPACE konnten wir zwischenzeitlich 95 Vertragspartner (31. März 2013: 80 Partner) anbinden.

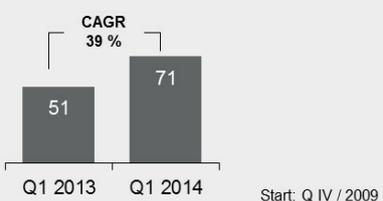
#### Vertragspartner



### FINMAS

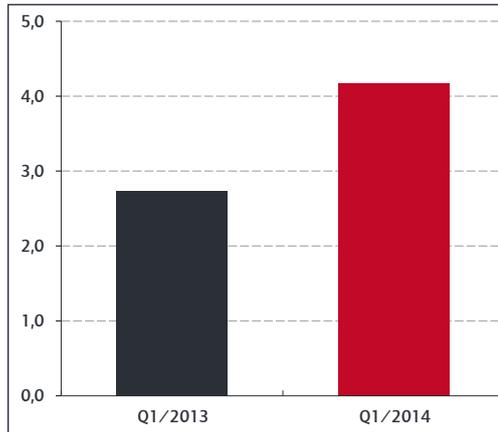
Auf unserem jüngsten Finanzmarktplatz FINMAS für die Sparkassen wurde Anfang des Geschäftsjahres 2014 erstmalig ein monatliches Transaktionsvolumen von 100 Mio. € erreicht. Die Zahl der Vertragspartner auf FINMAS steigt kontinuierlich und beträgt zum 31. März 2014 71 Partner (31. März 2013: 51 Partner).

#### Vertragspartner



### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Eine zentrale Erlösquelle des Geschäftsbereichs ist die Arrangierung großvolumiger Finanzierung für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich profitierte weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für innovative Immobilienfinanzierungen sowie seiner kompetenten Beratung in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Finanzierungen.



Er konnte das vermittelte Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich um 26,0 % steigern. Dabei konnten auch langfristig vorbereitete Großabschlüsse realisiert werden.

Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse im ersten Quartal 2014 deutlich um 52,7 % auf 4,18 Mio. € (Q1/2013: 2,74 Mio. €). Die im Vergleich zum höheren Finanzierungsvolumen stärker gestiegenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus dem Rückgang des niedrigmargigen Kommunalkreditgeschäftes.

Die Umsatzerlöse verteilen sich im ersten Quartal 2014 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 2,6 Mio. € (Q1/2013: 1,5 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 1,6 Mio. € (Q1/2013: 1,2 Mio. €).

Bei leicht gestiegenen Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte der Geschäftsbereich sein EBIT gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich um 146,9 % von 0,80 Mio. € auf 1,97 Mio. € steigern.

Institutionelle Kunden	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013*
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	345	201
Prolongationsvolumen (Mio. €)	91	145
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,2	2,7
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,1
Rohertrag (Mio. €)	4,1	2,6
EBIT (Mio. €)	2,0	0,8

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

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten Quartal 2014 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Privatkunden.

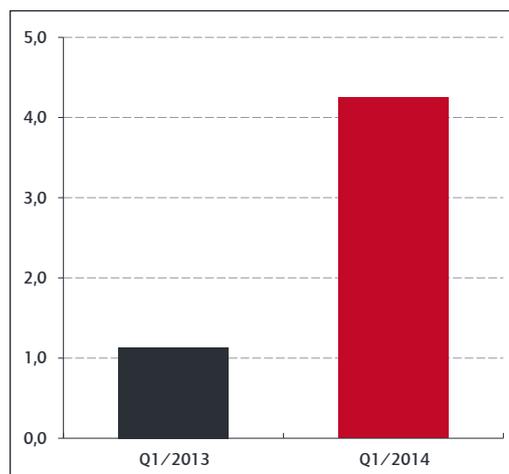
Insgesamt wurden im ersten Quartal 2014 1,8 Mio. € (Q1/2013: 1,8 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze und Beratungssysteme investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden 1,1 Mio. € (Q1/2013: 1,0 Mio. €) aktiviert und 0,7 Mio. € (Q1/2013: 0,8 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Die stark gestiegenen Erträge im Produktbereich Immobilienfinanzierung in allen drei Geschäftsbereichen sowie die spürbare Kostenreduktion im Geschäftsfeld Versicherungen im Geschäftsbereich Privatkunden führten zu einem sehr erfreulichen Start in das neue Geschäftsjahr 2014.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich das EBITDA deutlich von 1,1 Mio. € auf 4,3 Mio. € und das EBIT von 0,1 Mio. € auf 3,1 Mio. €.

Die EBITDA-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend stark von 10,1 % auf 29,2 %.



EBITDA in Mio. €

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 166 T€ (Q1/2013: 146 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 564 (Q1/2013) auf 568 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01. - 31.03.2014	01.01. - 31.03.2013*
Betriebsaufwendungen	1.396	1.268
Sonstige Vertriebsaufwendungen	644	775
Verwaltungsaufwendungen	1.039	1.110
Sonstige Personalaufwendungen	136	156
Sonstige Aufwendungen	215	141
	3.430	3.450

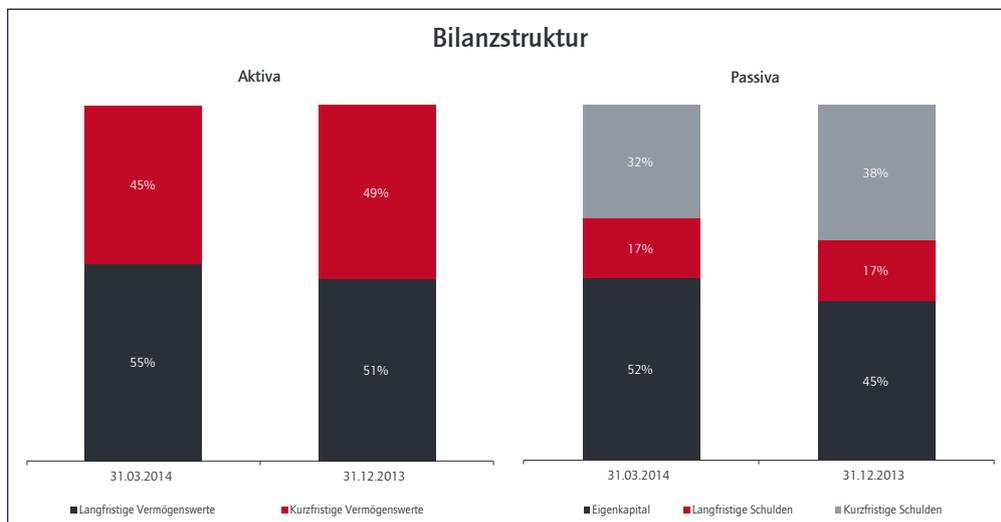
\*Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 485 T€ (Vorjahr: 476 T€) und Fahrzeugkosten von 344 T€ (Vorjahr: 348 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 463 T€ (Vorjahr: 419 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 130 T€ (Vorjahr: 143 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 103 T€ (Vorjahr: 116 T€).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,1 Mio. € (Q1/2013: 0,2 Mio. €) und aus der Abzinsung langfristiger Forderungen gegen Produktanbieter in Höhe von 0,1 Mio. € (Q1/2013: Zinsertrag von 0,1 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2014 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 69,4 Mio. € und liegt damit 6 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2013 (73,6 Mio. €).



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 38,4 Mio. € (Vorjahr: 37,6 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 3.569 T€ (Vorjahr: 3.758 T€).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2014 erhöhte sich um 7,9 % bzw. 2,6 Mio. € auf 35,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der geringeren Bilanzsumme von 44,9 % auf 51,5 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 1,1 Mio. € auf 11,5 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend erhaltene Provisionsvorschüsse mit 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) und abgegrenzte Erträge mit 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €). Die Summe der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen von Darlehen um 1,7 Mio. € auf 15,1 Mio. €.

### **Cashflow-Entwicklung**

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 2,3 Mio. € auf 3,8 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das deutlich über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt wurde zum 31. März 2014 ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 0,9 Mio. € auf 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) betrifft ausschließlich die planmäßige Tilgung (Vorjahr: 3,3 Mio. €) von Darlehen. Im Vorjahreszeitraum wurden zusätzlich Darlehen in Höhe von 2,4 Mio. € aufgenommen.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 6,7 Mio. € zum 31. März 2014 um 4,2 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. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert.

### Mitarbeiter

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2014 568 Mitarbeiter (31. März 2013: 564 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2013 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 15 Mitarbeiter (31.12.2013: 553 Mitarbeiter).

### Prognosebericht

Die globale Konjunktur verbessert sich inzwischen auf einer breiteren Ebene, dieser Trend soll sich auch in 2014 und 2015 fortsetzen. Insbesondere die etablierten Industriestaaten sollen zu einem verstärkten Aufschwung beitragen. Der IWF prognostiziert für 2014 ein globales Wachstum von 3,6 %, verweist aber gleichzeitig auf eine Reihe von Unsicherheiten und Abwärtsrisiken, welche die konjunkturelle Erholung verlangsamen könnten. Aktuell sind diese Risiken im Rahmen des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine auch geopolitischer Natur. Auf globaler Ebene richtet der IWF in den kommenden Monaten seine Aufmerksamkeit auf die Entwicklung der Schwellenländer. Bei einigen der Emerging Markets ist das sehr dynamische Wachstum der vergangenen Jahre ins Stocken geraten.

Innerhalb Europas werden die Bemühungen um eine Stabilisierung der Konjunktur fortgesetzt. Die Sorge vor einer Deflation und die hohe Arbeitslosigkeit in den südeuropäischen Ländern schränken den Handlungsspielraum der Europäischen Zentralbank ein. Gemäß der Prognose des IWF bleibt das Wachstum Europas im laufenden Jahr mit einem Plus von 1,2 % hinter der globalen Entwicklung zurück, 2015 soll sich das Wirtschaftswachstum auf 1,5 % vergrößern.

Ein optimistischeres Bild zeichnet der Internationale Währungsfonds für Deutschland, aktuell rechnet der IWF mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7 % für 2014. Im kommenden Jahr soll das Wachstum mit einem Plus von 1,6 % leicht schwächer ausfallen. In ihrer Gemeinschaftsdiagnose aus dem Frühjahr 2014 sehen die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute die deutsche Konjunktur weiter im Aufschwung, weisen aber auf wirtschaftspolitischen Gegenwind, beispielsweise durch die abschlagsfreie Rente ab 63, hin. Eine starke Binnennachfrage, steigende Beschäftigungsraten und günstige Finanzierungsbedingungen lassen die Institute für 2014 trotzdem an ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % glauben.

Aktuell ist davon auszugehen, dass der EZB-Leitzins vorerst bei seinem niedrigen Niveau von 0,25 % verbleiben wird. Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus ist nach wie vor, dass der Interbankenhandel gefestigt wird und Finanzinstitute zu günstigen Bedingungen Darlehen an Unternehmen und Privatpersonen vergeben. Während die historisch niedrigen Zinsen das Finanzierungsgeschäft voraussichtlich weiter stärken werden, fehlt es klassischen Geldanlageprodukten an Renditeversprechen und dementsprechend an Attraktivität. Kurzfristig rechnet der Hypoport-Konzern damit, dass sich die Baufinanzierungszinsen mit leichten Schwankungen seitwärts entwickeln, auf lange Sicht wird von einem steigenden Zinsniveau ausgegangen. Maßgeblich für die Entwicklung der nächsten Monate sind der Fortgang der Erholung der EU-Krisenstaaten sowie die Ergebnisse des Bilanz- und Stresstests der europäischen Banken im Zuge der europäischen Bankenunion.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat sich im April zu den politischen Einflussfaktoren für die Versicherungsbranche geäußert. Die Umsetzung von Solvency II im Sinne der im vergangenen November beschlossenen Omnibus II-Richtlinie soll bis Anfang 2016 initiiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt seien aber Details bezüglich der Eigenmittelunterlegung von Kapitalanlagen und der Bewertung langfristiger Verbindlichkeiten zu klären, um ein vertretbares und umsetzbares Ergebnis zu erzielen. Darüber hinaus leiden Vorsorgeprodukte an der andauernden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.

Die Hypoport AG behauptet sich dank ihres diversifizierten Geschäftsmodells nachhaltig in einem dauerhaft herausfordernden Marktumfeld. Eine ganzheitliche, unabhängige und faire Beratung, direkt ausgerichtet auf die veränderten Anforderungen und Wünsche der Verbraucher, sorgt darüber hinaus für langfristige Kundenbeziehungen.

Für das Gesamtjahr 2014 erwarten wir ein zweistelliges Umsatzwachstum sowie Ertragszahlen über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 31. März 2014

<b>AKTIVA</b>	<b>31.03.2014 TEUR</b>	<b>31.12.2013* TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	29.952	29.568
Sachanlagen	2.136	2.210
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	277	289
Finanzielle Vermögenswerte	63	69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.913	4.344
Sonstige Vermögenswerte	713	713
Latente Steueransprüche	393	412
	<b>38.447</b>	<b>37.605</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.073	20.257
Sonstige Vermögenswerte	5.127	4.828
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	6	5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.708	10.952
	<b>30.914</b>	<b>36.042</b>
	<b>69.361</b>	<b>73.647</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-57	-57
Rücklagen	29.264	26.659
	<b>35.402</b>	<b>32.797</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	332	256
	<b>35.734</b>	<b>33.053</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	11.057	12.061
Rückstellungen	105	105
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerverbindlichkeiten	336	409
	<b>11.508</b>	<b>12.585</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	71	59
Finanzverbindlichkeiten	4.008	4.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.420	15.208
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	613	325
Sonstige Verbindlichkeiten	7.007	7.659
	<b>22.119</b>	<b>28.009</b>
	<b>69.361</b>	<b>73.647</b>

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

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. März 2014

	01.01. - 31.03.2014 TEUR	01.01. - 31.03.2013* TEUR
Umsatzerlöse	27.894	21.695
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-13.320	-10.436
<b>Rohertrag</b>	<b>14.574</b>	<b>11.259</b>
Aktivierete Eigenleistungen	1.137	1.026
Sonstige betriebliche Erträge	446	410
Personalaufwand	-8.463	-8.132
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.430	-3.450
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-12	20
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.252</b>	<b>1.133</b>
Abschreibungen	-1.125	-1.065
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.127</b>	<b>68</b>
Finanzerträge	21	42
Finanzaufwendungen	-190	-167
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.958</b>	<b>-57</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-277	509
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.681</b>	<b>452</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	76	-43
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>2.605</b>	<b>495</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,08</b>

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

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. März 2014

	01.01.-31.03.2014 TEUR	01.01.-31.03.2013 TEUR
Konzernergebnis	2.681	452
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	2.681	452
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	76	-43
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.605	495

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2013	6.134	2.052	21.428	29.614	230	29.844
Verkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	495	495	-43	452
Stand 31.03.2013	6.134	2.052	21.923	30.109	187	30.296
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2014	6.138	2.057	24.602	32.797	256	33.053
Verkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	2.605	2.605	76	2.681
Stand 31.03.2014	6.138	2.057	27.207	35.402	332	35.734

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. März 2014

	31.03.2014 TEUR	31.03.2013* TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.127	68
zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-272	528
Zinseinnahmen (+)	21	42
Zinsausgaben (-)	-190	-167
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-5	-19
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.125	1.065
<b>Cashflow</b>	<b>3.806</b>	<b>1.517</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	12	74
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	346	1.612
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.246	-5.695
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-4.888</b>	<b>-4.009</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.082</b>	<b>-2.492</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.435	-1.638
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	6	12
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	0	-2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.429</b>	<b>-1.628</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	2.400
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.733	-3.258
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.733</b>	<b>-858</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.244	-4.978
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.952	8.175
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.708</b>	<b>3.197</b>

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

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. März 2014

in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	4.177	16.241	7.312	164	27.894
Vorjahr*	2.736	12.912	5.957	90	21.695
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	0	30	186	-216	0
Vorjahr*	0	17	133	-150	0
Segmenterlöse, gesamt	4.177	16.271	7.498	-52	27.894
Vorjahr*	2.736	12.929	6.090	-60	21.695
Rohrertrag	4.114	5.129	5.168	163	14.574
Vorjahr*	2.658	4.199	4.313	89	11.259
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2.122	509	2.518	-897	4.252
Vorjahr*	911	-680	1.667	-765	1.133
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.973	301	1.808	-955	3.127
Vorjahr*	799	-860	1.107	-978	68
Segmentvermögen 31.03.2014	22.818	22.111	22.046	2.386	69.361
Segmentvermögen 31.12.2013*	21.780	20.719	28.917	2.231	73.647

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



## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf den drei voneinander profitierenden Geschäftsbereichen „Institutionelle Kunden“, „Privatkunden“ und „Finanzdienstleister“. In allen drei Geschäftsbereichen befasst sich der Hypoport-Konzern mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Internettechnologie.

Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) 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.

Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden unterstützt seine Institutionellen Kunden in Deutschland und den Niederlanden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern in den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Girokonten, Kreditversicherungen) die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. 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 2014 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 2013 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2013 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards ergeben haben. Die Vorjahreswerte des Abschlusses wurden entsprechend angepasst.

Der Konzern-Zwischenabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (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 27: „Einzelabschlüsse“
- IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“
- IAS 32: „Finanzinstrumente – Darstellung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“
- IAS 36: „Wertminderung von Vermögenswerten: Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten“
- IAS 39: „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“
- IFRS 10: „Konzernabschlüsse“
- IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“
- IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
- Diverse: „Übergangsvorschriften zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12“
- Diverse: „Investmentgesellschaften (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27)“

Im Jahr 2014 ergaben sich Änderungen in der Rechnungslegung für Hypoport durch die Übernahme des IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“ zum 1. Januar 2014:

Hypoport hat Unternehmen, die gemeinsam mit Partnern geführt werden, bis Ende des Jahres 2013 gemäß IAS 31 grundsätzlich anteilmäßig in den Konzernabschluss einbezogen.

Nach IFRS 11, der die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) regelt, wird nunmehr zwischen Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) unterschieden. Im Falle von Joint Ventures sind die Partner auf Grund ihrer Gesellschafterstellung am Reinvermögen eines gemeinschaftlich geführten rechtlich selbständigen Unternehmens beteiligt. Bei Joint Operations haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten aus der Vereinbarung. Diese Voraussetzung ist insbesondere dann erfüllt, wenn die Produktion des Joint Arrangements nahezu vollständig an die Partner veräußert wird und kein Zugang zu externen Finanzierungsquellen besteht.

Beteiligungen an Joint Ventures sind nun zwingend nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Bei Joint Operations sind die anteiligen Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen zu erfassen.

Mit Anwendung des neuen Standards zum 1. Januar 2014 wurden im Hypoport-Konzern die drei Konzerngesellschaften Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. von der anteilmäßigen Konsolidierung auf die Equity-Methode umgestellt. Das at-equity-Ergebnis wird als Teil des Ergebnisses der Betriebstätigkeit (EBIT) ausgewiesen. Der Ausweis trägt dem operativen Charakter der at-equity bewerteten Beteiligungen Rechnung.

Die folgende Übersicht zeigt die Auswirkungen des Übergangs von der anteilmäßigen Konsolidierung auf die Equity-Methode im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 11 zum 1. Januar 2013:

Auswirkungen der Erstanwendung des IFRS 11	01.01.2013 TEUR
Langfristige Vermögenswerte	188
davon Sachanlagen	-59
at-equity bewertete Beteiligungen	247
Kurzfristige Vermögenswerte	-626
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-224
sonstige Vermögenswerte	-20
laufende Ertragsteueransprüche	-2
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	-380
<b>Vermögen</b>	<b>-438</b>
Kurzfristige Schulden	-438
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-369
sonstige Verbindlichkeiten	-69
<b>Kapital</b>	<b>-438</b>

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

## Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Aufgrund des geänderten IFRS 11 wurden für das Jahr 2013 die Werte angepasst. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese neue Bilanzierung nicht verändert. Nachstehend werden die Auswirkungen der rückwirkenden erstmaligen Anwendung dieses Standards auf die wichtigsten Vergleichszahlen 2013 für den Hypoport-Konzern dargestellt:

Überblick Konzernbilanz (in TEUR)	31.03.2013			31.12.2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
<b>Aktiva</b>						
Langfristige Vermögenswerte	2.951	2.741	210	2.499	2.279	220
davon Sachanlagen	2.684	2.741	-57	2.210	2.279	-69
at-equity bewertete Beteiligungen	267	0	267	289	0	289
Kurzfristige Vermögenswerte	28.154	28.779	-625	36.042	37.016	-974
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.258	19.620	-362	20.257	20.624	-367
sonstige Vermögenswerte	5.614	5.639	-25	4.828	4.849	-21
laufende Ertragsteueransprüche	85	87	-2	5	5	0
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	3.197	3.433	-236	10.952	11.538	-586
Gesamtvermögen	64.282	64.697	-415	73.647	74.401	-754
<b>Passiva</b>						
Kurzfristige Schulden	14.940	15.355	-415	22.867	23.621	-754
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.153	8.370	-217	15.208	15.875	-667
sonstige Verbindlichkeiten	6.787	6.985	-198	7.659	7.746	-87
Gesamtkapital	64.282	64.697	-415	73.647	74.401	-754

5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

32

Überblick Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	31.03.2013			31.12.2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Umsatzerlöse	21.695	22.059	-364	98.090	101.058	-2.968
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-10.436	-10.719	283	-49.113	-51.479	2.366
Rohertrag	11.259	11.340	-81	48.977	49.579	-602
Sonstige betriebliche Erträge	410	412	-2	2.770	2.776	-6
Personalaufwand	-8.132	-8.166	34	-32.684	-32.831	147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.450	-3.466	16	-15.230	-15.616	386
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	20	0	20	43	0	43
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	1.133	1.146	-13	8.124	8.156	-32
Abschreibungen	-1.065	-1.068	3	-4.175	-4.190	15
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	68	78	-10	3.949	3.966	-17
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-57	-47	-10	3.073	3.090	-17
Ertragsteuern und latente Steuern	509	499	10	102	85	17

Zwischenbericht der Hypoport AG zum 31. März 2014

Überblick Konzern-Kapitalflussrechnung (in TEUR)	31.03.2013			31.12.2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	68	78	-10	3.949	3.966	-17
zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	528	518	10	-538	-555	17
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.065	1.068	-3	4.175	4.190	-15
Cashflow	1.517	1.520	-3	6.163	6.178	-15
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.612	1.489	123	956	856	100
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.695	-5.718	23	2.769	3.085	-316
Veränderung des Working Capitals	-4.009	-4.155	146	3.706	3.922	-216
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.492	-2.635	143	9.869	10.100	-231
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.638	-1.639	1	-5.737	-5.762	25
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.628	-1.629	1	-5.701	-5.726	25
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.978	-5.122	144	2.777	2.983	-206
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.175	8.555	-380	8.175	8.555	-380
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.197	3.433	-236	10.952	11.538	-586

Überblick Segmentbericht-erstattung (in TEUR)	31.03.2013 Institutionelle Kunden			31.03.2013 Finanzdienstleister			31.03.2013 Konzern		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Segmenterlöse mit Fremden	2.736	2.779	-43	5.957	6.278	-321	21.695	22.059	-364
Segmenterlöse, gesamt	2.736	2.779	-43	6.090	6.411	-321	21.695	22.059	-364
Rohertrag	2.658	2.701	-43	4.313	4.351	-38	11.259	11.340	-81
EBITDA	911	921	-10	1.667	1.670	-3	1.133	1.146	-13
EBIT	799	806	-7	1.107	1.110	-3	68	78	-10
Segmentvermögen	21.728	21.946	-218	19.383	19.580	-197	64.282	64.697	-415

Überblick Segment- berichter- stattung (in TEUR)	31.12.2013 Institutionelle Kunden			31.12.2013 Finanzdienstleister			31.12.2013 Konzern		
	angepasst	bisher	Verände- rung	angepasst	bisher	Verände- rung	angepasst	bisher	Verände- rung
Segment- erlöse mit Fremden	12.262	12.511	-249	29.669	32.388	-2.719	98.090	101.058	-2.968
Segment- erlöse, gesamt	12.262	12.511	-249	30.344	33.063	-2.719	98.090	101.058	-2.968
Rohertrag	11.807	12.056	-249	19.537	19.890	-353	48.977	49.579	-602
EBITDA	4.278	4.302	-24	8.077	8.085	-8	8.124	8.156	-32
EBIT	3.748	3.757	-9	5.991	5.999	-8	3.949	3.966	-17
Segment- vermögen	21.780	21.825	-45	28.917	29.626	-709	73.647	74.401	-754
Segment- schulden	2.411	2.456	-45	11.226	11.935	-709	40.594	41.348	-754
Segment- investitio- nen	600	625	-25	3.899	3.899	0	5.737	5.762	-25
Segment- abschrei- bungen	530	545	-15	2.086	2.086	0	4.175	4.190	-15

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2014 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	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Hypoport-Vermögensverwaltungs-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 on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

	01.01. bis 31.03.2014 TEUR	01.01. bis 31.03.2013* TEUR
Ertragsteuern und latenten Steuern	277	-509
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	329	232
davon latente Steuern	-52	-741
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-13	-366
hiervon aus Verlustvorträgen	-39	-375

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

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 0 T€ Steueraufwand (Q1/2013: 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 %.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Im ersten Quartal 2014 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

	01.01. bis 31.03.2014	01.01. bis 31.03.2013
Konzernergebnis in TEUR	2.681	452
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.605	495
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.138	6.134
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,08</b>

### 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 14,0 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €).

### Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betreffen die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den drei Gemeinschaftsunternehmen ATC Hypoport B.V., FINMAS GmbH und Hypoport on-geo GmbH.

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2014 6.194.958,00 € (31.12.2013: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2013: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2013 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 19.135.440,51 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.097.479,00 € 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 von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. März 2014 56.565 eigene Aktien (entspricht 56.565,00 € bzw. 0,91 % 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 Geschäftsjahr 2014 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2014	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2014	56.575	0,913	574.492,08	-	-
Verkauf Januar 2014	10	0,000	106,64	90,00	-16,64
Stand 31.03.2014	56.565	0,913	-	-	-

Der Verkauf 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 (125 T€, davon im Geschäftsjahr 2014: 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 Unternehmens-zusammenschlüssen. 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 2014 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 Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport 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 2014 geht aus folgender Übersicht hervor:

		Aktien in Stück 31.03.2014	Aktien in Stück 31.12.2013
Konzernvorstand	Ronald Slabke	2.245.831	2.245.831
	Thilo Wiegand	30.000	30.000
	Stephan Gawarecki	187.800	187.800
	Hans Peter Trampe	144.690	144.690
Aufsichtsrat	Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
	Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	814.286
	Christian Schröder	19.000	19.000

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 2014 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 5 T€ (Q1/2013: 27 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. März 2014 42 T€ (31. Dezember 2013: 156 T€) und die Verbindlichkeiten 10 T€ (31. Dezember 2013: 10 T€).

### Chancen und Risiken

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Risikobericht des Konzernlageberichts 2013 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, 5. Mai 2014

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)

