



# Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30. Juni 2012

Berlin, 6. August 2012



## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 30.06.2011	Veränderung
Umsatz	41.961	35.848	17 %
Rohertrag	23.239	19.953	16 %
EBITDA	5.184	3.873	34 %
EBIT	2.600	1.333	95 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	11,2	6,7	67 %
Konzernergebnis nach Steuern	1.517	653	132 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.561	690	126 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,24	0,11	118 %
	01.04. - 30.06.2012	01.04. - 30.06.2011	
Umsatz	21.374	18.165	18 %
Rohertrag	11.706	9.586	22 %
EBITDA	3.209	1.631	97 %
EBIT	1.912	351	445 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	16,3	3,7	341 %
Konzernergebnis nach Steuern	1.002	65	1.442 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.023	74	1.282 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,15	0,01	1.400 %
	30.06.2012	31.12.2011	
Vermögenslage (in TEUR)			
Kurzfristiges Vermögen	32.335	37.090	-13 %
Langfristiges Vermögen	37.962	35.046	8 %
Eigenkapital	32.386	31.269	4 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	32.210	31.049	4 %
Eigenkapitalquote in %	45,8	43,3	6 %
Bilanzsumme	70.297	72.136	-3 %

# Inhalt

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



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

in einem weiterhin herausfordernden Umfeld gelang es Hypoport im ersten Halbjahr 2012, gegen den Strom zu schwimmen. Die erfreulichen Halbjahreszahlen zeigen dies deutlich.

Das Marktumfeld, insbesondere im Versicherungsgeschäft, ist durch deutsche Regulierung und wirtschaftliche Verwerfungen in Europa einer anhaltenden Unruhe ausgesetzt. Der Absatz der für Hypoport wichtigen Finanzprodukte (Immobilienfinanzierung, Versicherungen, Ratenkredite, Bausparen) ist im Gesamtmarkt 2012 bisher rückläufig. Umso erfreulicher, dass Hypoport gegen diese Entwicklungen profitabel wachsen konnte.

Alle drei Geschäftsbereiche haben mit ihrem Umsatzwachstum auf Konzernebene zu einer deutlichen Ausweitung des Marktanteils beigetragen.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister profitiert von günstigen Finanzierungsbedingungen, dem weiteren Siegeszug der verbraucherfreundlichen „offenen“ Architektur im Finanzdienstleistungsvertrieb und der kontinuierlichen Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes durch die Anbindung weiterer Produkthanbieter und Berater.



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

Auch im Geschäftsbereich Privatkunden kurbelte das niedrige Zinsniveau das Finanzierungsgeschäft und damit das Umsatzwachstum an. Anstehende und kürzlich umgesetzte Regulierungen des Versicherungsmarktes und der volatile Kapitalmarkt führen zu einer hohen Verunsicherung und abwartenden Haltung der Produkthanbieter, Vermittler und Verbraucher in diesem Produktsegment.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden baut seine führende Position als Finanzierungs- und Versicherungsspezialist der deutschen Wohnungswirtschaft, der Kommunen und gewerblicher Immobilieninvestoren aus. Der Abschluss mehrerer großer Finanzierungen für unsere Kunden unterstützte das Wachstum des Geschäftsbereichs zusätzlich.

Bei gleichbleibendem Marktumfeld rechnen wir für das Gesamtjahr 2012 weiterhin mit einem zweistelligen Umsatzwachstum und einem Ergebnis über Vorjahr.

Herzlichst, Ihr

**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im zweiten Quartal des Jahres 2012 entwickelte sich die Hypoport-Aktie zwar wechselhaft, aber insgesamt positiv von einem Kurs von 8,19 € zum Ende des ersten Quartals auf 10,45 € am 30. Juni 2012. Der Quartalshöchststand lag bei 12,08 € am 30. Mai 2012.



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

### Ergebnis je Aktie

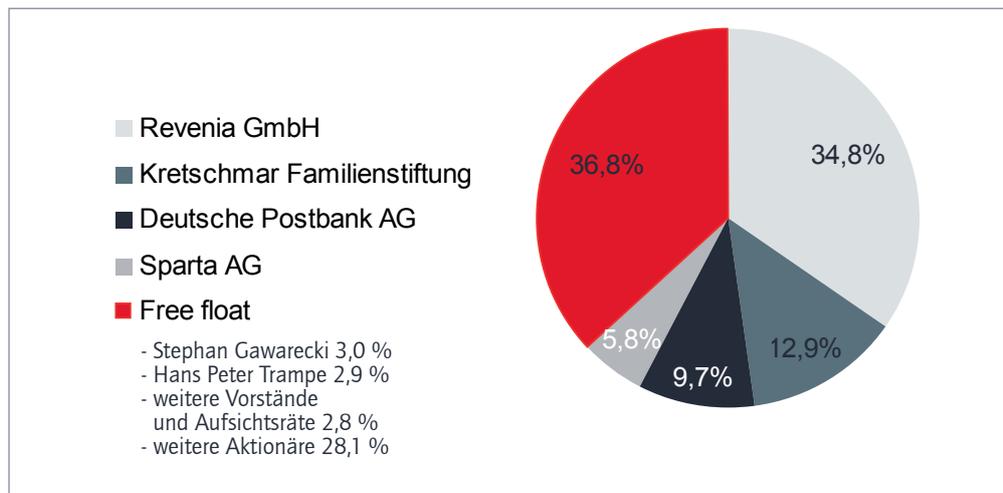
Im zweiten Quartal 2012 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,15 € (Vorjahr: 0,01 €). Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2012 ein Gewinn je Aktie von 0,24 € (Vorjahr: 0,11 €) erwirtschaftet werden.

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im zweiten Quartal des Jahres 2012 51.647,46 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 5.867 Stück pro Tag im Mai umgeschlagen, gefolgt vom April mit 5.646 Stück. Schwächster Monat war der Juni, als nur durchschnittlich 3.526 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

### Aktionärsstruktur

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



Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2012

### Directors' Dealings-Meldungen

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

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	333	8,25 €
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	400	8,29 €
16. April 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	110	9,30 €
17. April 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	890	9,30 €
17. Mai 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	1.000	10,00 €
15. Juni 2012	Christian Schröder	Verkauf	XETRA	500	10,60 €

### Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Am 2. Mai 2012 wurde folgende Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht:

#### Hypoport AG beschließt Aktienrückkauf

Berlin, 02. Mai 2012: Der Vorstand der Hypoport AG hat heute beschlossen, für einen Gesamterwerbspreis von maximal 900.000 Euro (ohne Erwerbsnebenkosten) bis zu 60.000 eigene Aktien ausschließlich über die Börse zurückzukaufen. Das zulässige Rückkaufvolumen ist für die Dauer des Aktienrückkaufprogramms auf täglich maximal 1.000 Aktien festgelegt.

Zweck des Programms ist die Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie sonstige Formen der Zuteilung von Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft und des Hypoport-Konzerns. Der Aktienrückkauf erfolgt in Ausübung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04. Juni 2010 zum Erwerb eigener Aktien.

Der Aufsichtsrat hat dem Aktienrückkaufprogramm zugestimmt. Der Aktienrückkauf soll frühestens am 08. Mai 2012 beginnen und spätestens zum 31. Dezember 2012 beendet sein.

Die Abwicklung des Aktienrückkaufs soll in Übereinstimmung mit §14 Abs.2 WpHG in Verbindung mit der EG-Verordnung Nr. 2273/2003 (sog. Safe Harbour) erfolgen. Die Einzelheiten werden vor Beginn des Aktienrückkaufs bekanntgegeben.

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

### Designated Sponsoring

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

### Research

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

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Equinet	Halten	11,50 €	8. Mai 2012
CBS Research	Kaufen	17,00 €	7. Mai 2012

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 2. April 2012	8,55 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Juni 2012	10,45 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2. Quartal 2012	12,08 € (30. Mai 2012)
Tiefstkurs 2. Quartal 2012	8,50 € (3. April 2012)
Marktkapitalisierung	64,7 Mio. € (30. Juni 2012)
Handelsvolumen	51.647,46 € (Tagesdurchschnitt 2. Quartal 2012)



## 3. Konzernzwischenlagebericht

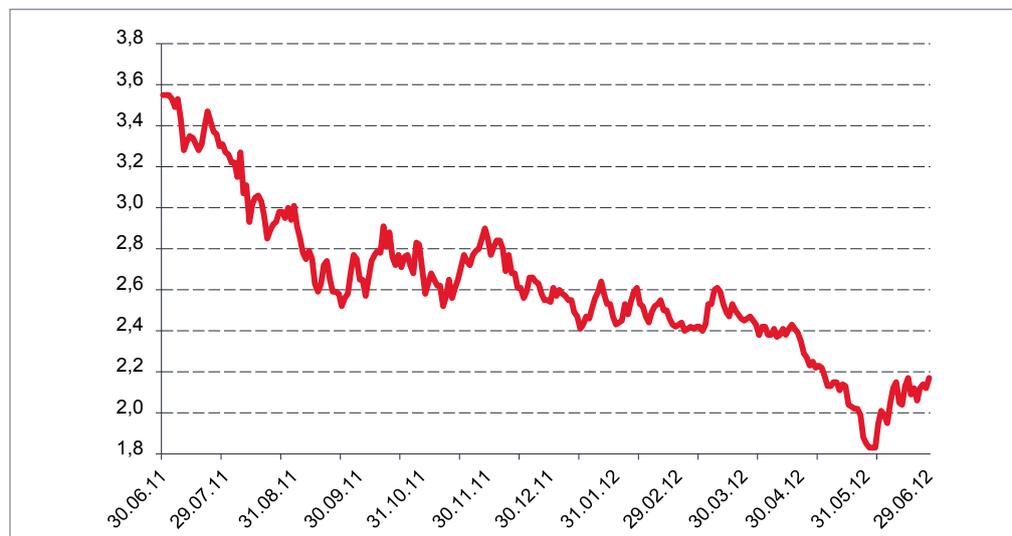
### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Experten des Ifo-Instituts gehen für das zweite Quartal von einem Rückgang im europäischen Bruttoinlandsprodukt von 0,2 % gegenüber dem Vorquartal und von 0,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Trotz vielfältiger Hilfspakete, der Vereinbarung eines Fiskalpaktes und der Erstellung des Europäischen Stabilitätsmechanismus gelang es bisher nicht, die Krankheiten der „Patientin“ Europa zu lindern oder gar zu heilen. Die Garantien für Griechenland führten nur kurzfristig zu einer Beruhigung der Märkte. Die Nachrichten um den Zustand des spanischen Staatsfinanzen- und Bankensystems lösten erneut starke Schwankungen an den Aktien-, Zins-, und Währungsmärkten aus. Deutschland hat als stärkste Wirtschaftsmacht Europas eine Schlüsselrolle bei der Stabilisierung der Eurozone inne. Die schwache Konjunktur insbesondere in den südeuropäischen Ländern schmälerte im zweiten Quartal auch das Wachstum in Deutschland. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung geht von einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,2 % aus.

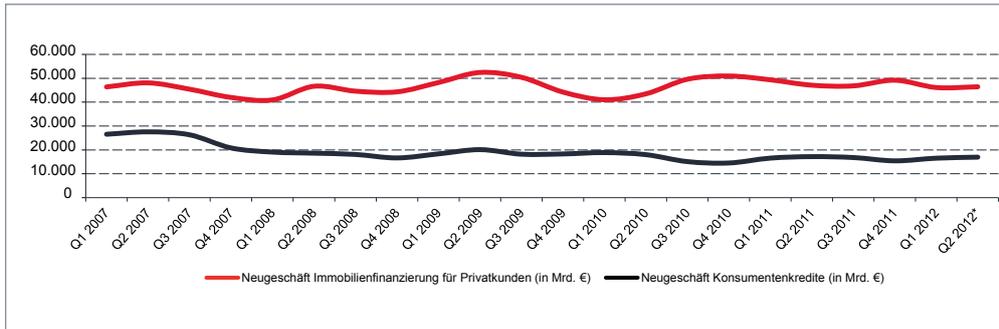
#### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

Die starke Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen hat zu einem Rückgang der langfristigen Zinsen für Staatsanleihen, Pfandbriefe und Baufinanzierungen geführt.



Entwicklung der zehnjährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Laut der Deutschen Bundesbank liegt das vorläufige Gesamtmarktvolumen der privaten Immobilienfinanzierungen von 77 Mrd. € in den ersten fünf Monaten des Jahres um 6,6 % unter dem vergleichbaren Vorjahresvolumen (Gesamtmarktvolumen private Immobilienfinanzierungen bis Mai 2011: 82,5 Mrd. €). Mit rund 31,8 Mrd. € liegt auch das Gesamtmarktvolumen für Bausparen in den ersten vier Monaten um 1,2 % unter Vorjahr (Gesamtmarktvolumen Bausparen bis April 2011: 32,1 Mrd. €).



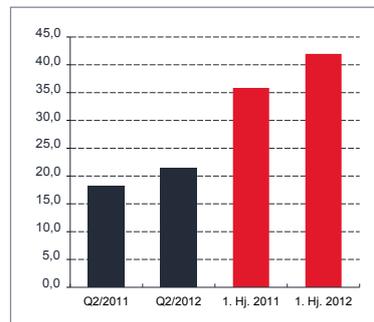
Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); \*Q2 2012\* Juni interpoliert

Laut Statistik der Deutschen Bundesbank liegt das Gesamtmarktvolumen für Ratenkredite mit 27,8 Mrd. € für die ersten fünf Monate 2012 um 2,5 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (Gesamtmarktvolumen Ratenkredite bis Mai 2011: 28,5 Mrd. €).

In den Lebensversicherungsprodukten wurde die Garantieverzinsung zum Jahresende 2011 abgesenkt. Der Krankenversicherungsmarkt wurde zum 1. April 2012 mit einer Provisionsbegrenzung in Verbindung mit einer Verlängerung der Stornohaftungszeit von 12 auf 60 Monaten weiter reguliert. In der Presse finden sich Berichte über stetig steigende Beiträge in der privaten Krankenversicherung. Diese Ereignisse führen zu einer Verunsicherung der Verbraucher, Versicherungsgesellschaften und einem herausfordernden Umfeld für Vertriebe.

### Umsatzentwicklung

Im zweiten Quartal 2012 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem zweiten Quartal 2011 erneut deutlich um 17,7 % von 18,2 Mio. € auf 21,4 Mio. € steigern. Auch der Halbjahresvergleich zeigt mit einem Plus von 17,1 % bei einem Konzernumsatz von 42,0 Mio. € (Vorjahr: 35,8 Mio. €), mit welcher Wachstumsdynamik sich unser Unternehmen weiterhin entwickelt. Im ersten Halbjahr 2012 erhöhte sich der Rohertrag gegenüber dem Vorjahr annähernd wie die Umsatzerlöse um 16,5 % von 20,0 Mio. € auf 23,2 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Im zweiten Quartal 2012 stieg der Rohertrag im Quartalsvergleich insbesondere durch die großvolumigen Finanzierungsabschlüsse im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden überproportional zu den Umsatzerlösen um 22,1 % von 9,6 Mio. € auf 11,7 Mio. €.

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

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem rückläufigen Marktumfeld seinen Umsatz zu steigern. Dieser stieg im zweiten Quartal 2012 um 8,3 % auf 11,6 Mio. € (Q2/2011: 10,7 Mio. €). Für das erste Halbjahr 2012 ergibt sich ein Umsatzzuwachs von 9,4 % auf 24,2 Mio. €. (Vorjahr: 22,1 Mio. €). Der Rohertrag konnte im Halbjahresvergleich um 5,9 % auf 9,0 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) gesteigert werden. Im zweiten Quartal stieg der erwirtschaftete Rohertrag um 2,5 % von 4,0 Mio. € auf 4,1 Mio. €.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

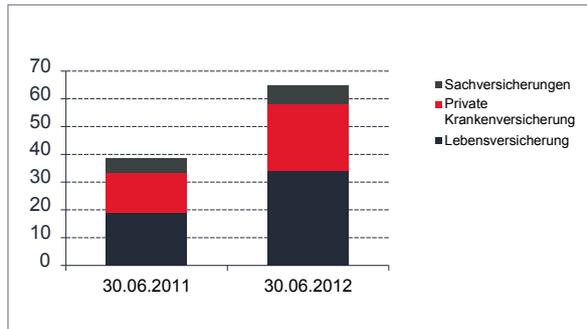
Privatkunden	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011
Umsatzerlöse (Mio. €)	24,2	22,1	11,6	10,7
Vertriebskosten (Mio. €)	15,2	13,6	7,5	6,7
Rohertrag (Mio. €)	9,0	8,5	4,1	4,0

Das Produktsegment Finanzierung konnte im ersten Halbjahr 2012 in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen deutlichen Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 23,1 % von 1,73 Mrd. € auf 2,13 Mrd. €.

	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	2,13	1,73	1,12	0,84
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	8,25	10,52	3,77	4,96
davon Lebensversicherung	4,10	4,69	1,80	2,53
davon Private Krankenversicherung	2,95	5,01	1,33	2,05
davon Sachversicherungen	1,20	0,82	0,64	0,38

Im Produktsegment Versicherung sank das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2012 deutlich um 21,6 % von 10,52 Mio. € Jahresprämie auf 8,25 Mio. €. Für das zweite Quartal 2012 ergibt sich ein Rückgang um 24,0 % auf 3,77 Mio. € (Q2/2011: 4,96 Mio. €). Hier spüren wir deutlich die bereits im „Branchenumfeld“ beschriebene Situation des Versicherungsmarktes.

Der verwaltete Versicherungsbestand zum 30. Juni 2012 stieg im Lebensversicherungsbereich im Vergleich zum Vorjahr um 80,0 % von 19,0 Mio. € auf 34,2 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 66,4 % von 14,3 Mio. € Jahresprämie auf 23,8 Mio. € und von Sachversicherungen um 28,3 % von 5,3 Mio. € Jahresprämie auf 6,8 Mio. €.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 64,8 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 38,6 Mio. € zum 30. Juni 2011.

In den ersten sechs Monaten 2012 konnte gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der gewonnenen Leads überproportional um 0,9 Mio. auf 3,0 Mio. (Vorjahr: 2,1 Mio.) gesteigert werden. Durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten flüchten die Verbraucher momentan vermehrt in einfache Geldanlageprodukte wie Tages- und Festgeld.



Anzahl Leads in Stück

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. Juni 2012 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland sowie unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen.

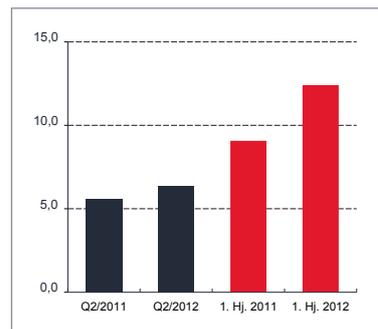


Entwicklung Vertriebskraft	30.06.2012	30.06.2011
Filialen	202	171
Berater im Filialvertrieb	715	586
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.682	3.221

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

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

Mit insgesamt 7,3 Mrd. € übertraf das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2012 das Vorjahresquartal um 58 % (Q2/2011: 4,6 Mrd. €). Im Halbjahresvergleich betrug der Anstieg 66 %.

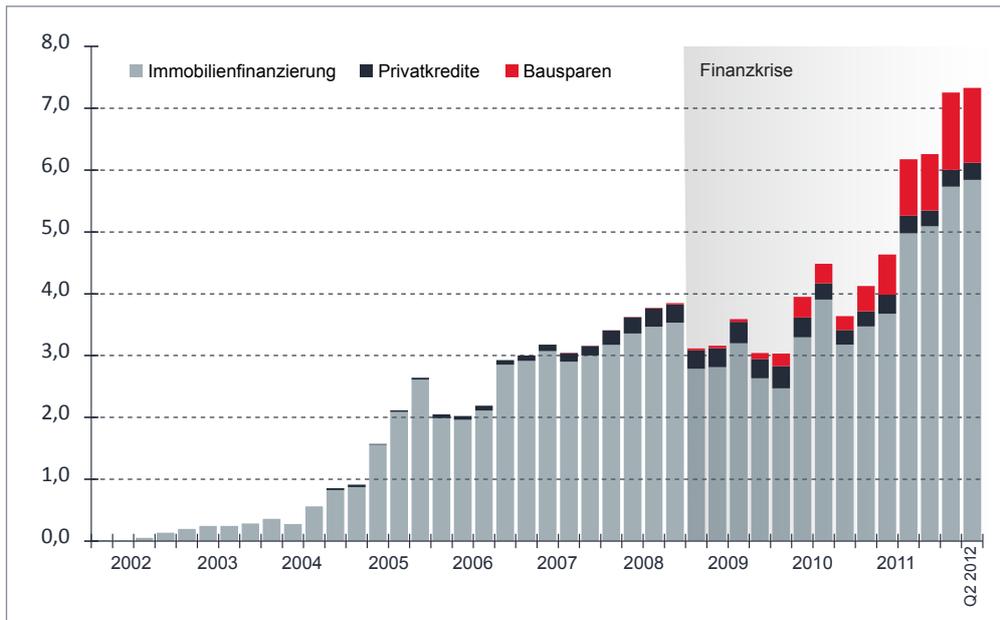


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im zweiten Quartal 2012 um 59 % auf 5,8 Mrd. € (Q2/2011: 3,6 Mrd. €). Im Halbjahresvergleich ist das Transaktionsvolumen um 62 % auf 11,5 Mrd. € (Vorjahr: 7,1 Mrd. €) gewachsen. Banken, Versicherungen und Bausparkassen nutzen EUROPACE neben der Stärkung des eigenen Geschäfts zunehmend zur Vermittlung. Diese Erweiterung im Geschäftsmodell der Produkthanbieter führte – neben der Anbindung neuer Finanzvertriebe und einem attraktiven Zinsniveau – zu einem deutlichen Anstieg im Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte deutlich sowohl im zweiten Quartal 2012 um 86 % auf 1,2 Mrd. € (Q2/2011: 0,7 Mrd. €) als auch im Halbjahresvergleich um 132 % auf 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 1,1 Mrd. €) gesteigert werden. Hier wirkt sich sowohl die Migration neuer strategischer Partner als auch der positive Trend hin zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos aus.

Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft und der Verbraucher als Folge der Finanzkrise. Hier bewegt sich das Transaktionsvolumen für Privatkredit mit 0,3 Mrd. € im zweiten Quartal 2012 (Q2/2011: 0,4 Mrd. €) und 0,6 Mrd. € im ersten Halbjahr 2012 (Vorjahr: 0,6 Mrd. €) annähernd auf Vorjahresniveau.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens, der Ausweitung des Kooperations- und Packagergeschäftes - wenn auch beeinträchtigt durch höhere Stornoquoten aufgrund des stetig fallenden Zinsniveaus im Betrachtungszeitraum - konnten die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Halbjahresvergleich jeweils deutlich um 14,5 % auf 6,4 Mio. € (Q2/2011: 5,6 Mio. €) bzw. um 36,8 % auf 12,4 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €) gesteigert werden. Durch den Anstieg des niedrigmargigen Kooperations- und Packagergeschäftes stiegen die Vertriebskosten im ersten Halbjahr 2012 weitgehend proportional zum Umsatz. So konnte im ersten Halbjahr 2012 der erwirtschaftete Rohertrag deutlich um 31,1 % auf 8,7 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) gesteigert und im Quartalsvergleich um 16,5 % auf 4,2 Mio. € (Q2/2011: 3,6 Mio. €) ausgeweitet werden.

EUROPACE	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	14,6	8,8	7,3	4,7
davon Immobilienfinanzierung	11,5	7,1	5,8	3,6
davon Privatkredite	0,6	0,6	0,3	0,4
davon Bausparen	2,5	1,1	1,2	0,7
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,4	9,1	6,4	5,6
Vertriebskosten (Mio. €)	3,7	2,4	2,2	2,0
Rohertrag (Mio. €)	8,7	6,7	4,2	3,6

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

Im Rahmen der Kooperation mit dem Ratenschutzversicherer Credit Life International N.V. wurde im April erstmalig der Darlehensschutz als Zusatzangebot zur Immobilienfinanzierung in den EUROPACE-Vertriebsprozess integriert. Dieser sichert den Kunden gegen Zahlungsausfälle im Sterbefall, bei Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit ab und stellt einen kleinen Schritt in Richtung der Integration von Versicherungsprodukten in EUROPACE dar.

Die Santander Bank und die Hypoport AG haben sich im Juni entschlossen, ihre Zusammenarbeit weiter auszubauen. Künftig wird die Privatkundenbank gestützt auf die EUROPACE-Technologie ihren Kunden ein Produktmix aus eigenen Finanzierungen und dem breiten Angebot von Drittinstituten anbieten, um damit für den Kunden im Rahmen eines Best Advice Ansatzes geeignete Finanzierungslösungen zu bieten.

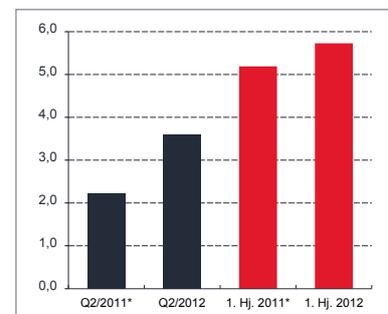
Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind schon 65 (30. Juni 2011: 52) bzw. 36 (30. Juni 2011: 31) Vertragspartner angebunden, insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartnern von EUROPACE zum 30. Juni 2012 auf 181, nach 160 Partnern zum 30. Juni 2011, gesteigert werden.

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

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

Eine zentrale Erlösquelle auch des neuen, größeren Geschäftsbereichs ist die Arrangierung großvolumiger Finanzierung für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren. In dieser Funktion profitiert der Geschäftsbereich weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige Finanzierungen und konnte insgesamt das vermittelte Kreditvolumen sowohl im Quartals- als auch im Halbjahresvergleich jeweils deutlich um 144 % bzw. 66 % steigern. Die im Vergleich zum deutlich gestiegenen Finanzierungsvolumen unterproportional gestiegenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus volumenunabhängigen Beratungshonoraren bei größeren Finanzierungstranchen.

Die Umsatzerlöse verteilen sich im ersten Halbjahr 2012 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) bzw. im Quartalsvergleich auf 2,6 Mio. € (Q2/2011: 1,3 Mio. €) und auf 1,0 Mio. € (Q2/2011: 1,0 Mio. €).



Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011*	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011*
Finanzierungsvermittlung				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	764	588	514	269
Prolongationsvolumen (Mio. €)	419	126	262	49
Umsatzerlöse (Mio. €)	5,7	5,2	3,6	2,2
Vertriebskosten (Mio. €)	0,3	0,3	0,2	0,1
Rohertrag (Mio. €)	5,4	4,9	3,4	2,1

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

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

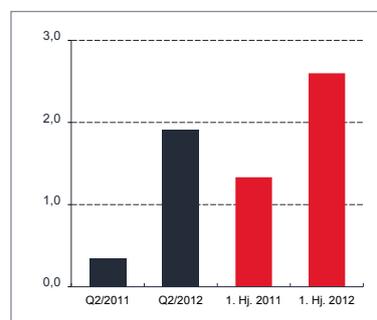
Auch im zweiten Quartal 2012 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Privatkunden.

Insgesamt wurden im zweiten Quartal 2012 1,8 Mio. € (Q2/2011: 1,7 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2012 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze und Beratungssysteme investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden im zweiten Quartal 2012 1,2 Mio. € (Q2/2011: 0,9 Mio. €) bzw. im ersten Halbjahr 2012 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) aktiviert und 0,6 Mio. € (Q2/2011: 0,8 Mio. €) bzw. 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Der sich seit dem zweiten Quartal 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Umsatzentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich auch im zweiten Quartal 2012 eindrucksvoll fort.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen im ersten Halbjahr das EBITDA deutlich auf 5,2 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) und das EBIT auf 2,6 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €). Im zweiten Quartal 2012 wurde ein EBITDA von 3,2 Mio. € (Q2/2011: 1,6 Mio. €) und ein EBIT von 1,9 Mio. € (Q2/2011: 0,4 Mio. €) erwirtschaftet.



EBIT in Mio. €

Hierbei profitierten die Geschäftsbereiche Institutionelle Kunden und Finanzdienstleister vom freundlichen Marktumfeld und konnten ihre Ergebnisbeiträge aufgrund von Skaleneffekten deutlich verbessern. Das Privatkundengeschäft musste aufgrund des bereits beschriebenen anspruchsvollen Umfeldes eine leichte Ergebniskorrektur verkraften, schlägt sich aber weiterhin wacker im Vergleich zu Wettbewerbern.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend für das zweite Quartal von 3,7 % auf 16,3 %. Im Halbjahresvergleich stieg die EBIT-Marge auf 11,2 % (Vorjahr: 6,7 %).

### Die Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 235 T€ (Vorjahr: 162 T€) und den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 233 T€ (Vorjahr: 194 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2012 infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 469 auf 511 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011
Betriebsaufwendungen	2.503	2.183	1.275	1.277
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1.382	1.269	583	589
Verwaltungsaufwendungen	1.898	1.686	875	705
Sonstige Personalaufwendungen	327	367	175	200
Sonstige Aufwendungen	214	446	145	144
	<b>6.324</b>	<b>5.951</b>	<b>3.053</b>	<b>2.915</b>

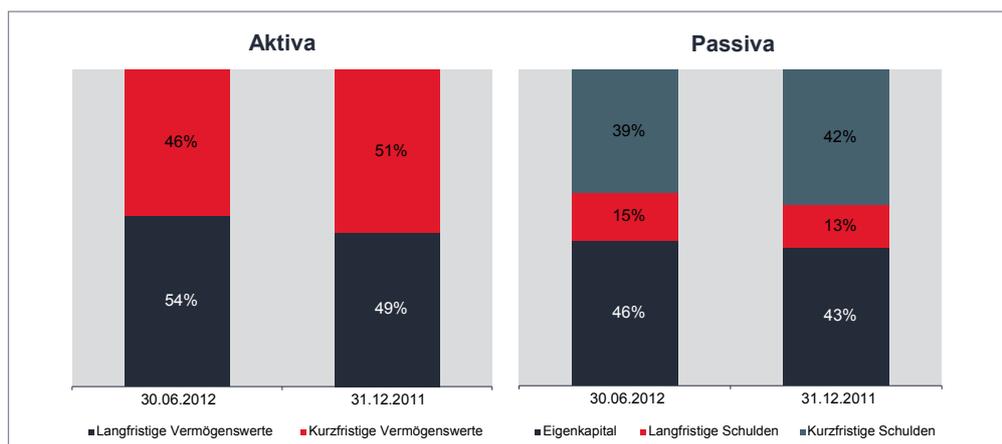
Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 945 T€ (Vorjahr: 861 T€) und Fahrzeugkosten von 703 T€ (Vorjahr: 581 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 844 T€ (Vorjahr: 766 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 303 T€ (Vorjahr: 267 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 229 T€ (Vorjahr: 223 T€).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) und für die Abzinsung langfristiger Forderungen gegen Produkthanbieter in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: Zinsertrag von 0,1 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 30. Juni 2012 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 70,3 Mio. € und liegt damit 3 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2011 (72,1 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 38,0 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt. Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 938 T€ (Vorjahr: 813 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 4,8 Mio. € auf 32,3 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 5,6 Mio. € gesunkenen kurzfristigen Kundenforderungen. Gegenläufig entwickelten sich die liquiden Mittel (Anstieg um 0,6 Mio. €) und die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 0,1 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2012 erhöhte sich um 3,7 % bzw. 1,2 Mio. € auf 32,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der geringeren Bilanzsumme von 43,0 % auf 45,8 %. Der Anstieg der langfristigen Schulden um 0,3 Mio. € auf 10,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren latenten Steuerschulden um 0,2 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 3,2 Mio. € auf 27,3 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden um 1,7 Mio. € und gesunkener sonstiger Verbindlichkeiten um 0,9 Mio. €. Die Summe der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und Aufnahme von Darlehen um 0,1 Mio. € auf 18,6 Mio. €.

### Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 0,8 Mio. € auf 4,1 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das höhere Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt wurde zum 30. Juni 2012 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3,9 Mio. € (Vorjahr: negativer Cashflow von 2,4 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 5,5 Mio. € auf 0,2 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung mit 4,2 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) und die Aufnahme mit 3,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) von Darlehen sowie den Ankauf eigener Aktien mit 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 8,1 Mio. € zum 30. Juni 2012 um 0,6 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 und die Neuentwicklung von Beratungssystemen für Endkunden und Vertriebe.

### **Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerung kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 30. Juni 2012 516 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2011 um 5,5 % (31.12.2011: 489 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter im ersten Halbjahr 2012 betrug 511 Mitarbeiter (Vorjahr: 469 Mitarbeiter).

### **Prognosebericht**

Die konstante Unsicherheit der Verbraucher und der Märkte wird aller Voraussicht nach die Weltwirtschaft auch in den kommenden Monaten belasten. Ungewöhnlich stark hängt die tatsächliche Leistung der globalen Ökonomie von den politischen Handlungen der Akteure in Europa ab. Unter der Annahme, dass es ihnen gelingt, eine Ausweitung der Krise zu verhindern, kann das von der Weltbank prognostizierte globale Wachstum von 2,5 % erreicht werden. Europa wird laut dem Ifo-Institut erst wieder im vierten Quartal mit 0,1 % wachsen.

Auch für Deutschland sind die Aussichten nicht nur positiv. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet bis zum Jahresende hin mit einem deutlich geringeren Wachstum als in den vergangenen Monaten. Die allgemeine Verunsicherung schwäche die Konsum- und Investitionsausgaben, so das Institut. Gepaart mit dem geringeren Export in andere europäische Länder, könnte dies das Wachstum dämpfen.

Der Immobilienmarkt ist von diesen Entwicklungen nicht isoliert zu betrachten. Aufgrund der hohen Unsicherheit in den Kapitalmärkten ist jedoch weiterhin von einer starken Nachfrage nach sicheren Wertanlagen in deutsche Immobilien auszugehen. Als größte Volkswirtschaft Europas wird Deutschland auch mit geringerem Wirtschaftswachstum weiterhin als stabiler Hafen gesehen werden. Die Attraktivität deutscher Staatsanleihen wird kurzfristig weiterhin hoch bleiben. Damit bleiben auch die Bedingungen für Immobilienfinanzierungen weiterhin gut.

Der deutsche Versicherungsmarkt befindet sich durch niedrige Renditen auf dem Kapitalmarkt und immer neue Regulierung durch den Gesetzgeber in einer Umbruchsphase. Da der Bedarf nach Absicherung und Vorsorge bei den Bundesbürgern bestehen bleibt, werden einige Marktteilnehmer gestärkt aus diesem Wandlungsprozess hervorgehen.

Insgesamt bleibt der Bedarf nach ganzheitlicher und unabhängiger Beratung ebenso wie der Wunsch nach übersichtlicher Produktvielfalt für private und institutionelle Kunden weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund ist der Hypoport-Konzern mit einem diversifizierten Geschäftsmodell für die Zukunft sehr gut aufgestellt, so dass wir trotz des verhaltenen makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind und in den nächsten 18 Monaten von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf ausgehen, ausgedrückt in einem zweistelligen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einem Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) über Vorjahresniveau.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 30. Juni 2012

Aktiva	30.06.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.032	27.867
Sachanlagen	2.286	2.452
Finanzielle Vermögenswerte	1.076	985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.233	2.498
Sonstige Vermögenswerte	28	26
Latente Steueransprüche	1.307	1.218
	<b>37.962</b>	<b>35.046</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.468	25.115
Sonstige Vermögenswerte	4.173	3.862
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	597	595
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.097	7.518
	<b>32.335</b>	<b>37.090</b>
	<b>70.297</b>	<b>72.136</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-39	-1
Rücklagen	26.054	24.855
	<b>32.210</b>	<b>31.049</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	176	220
	<b>32.386</b>	<b>31.269</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	7.889	7.769
Rückstellungen	314	299
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	2.372	2.219
	<b>10.585</b>	<b>10.297</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	53	281
Finanzverbindlichkeiten	10.681	10.890
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.513	12.176
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	669	905
Sonstige Verbindlichkeiten	5.410	6.318
	<b>27.326</b>	<b>30.570</b>
	<b>70.297</b>	<b>72.136</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

	01.01. bis 30.06.2012 TEUR	01.01. bis 30.06.2011 TEUR	01.04. bis 30.06.2012 TEUR	01.04. bis 30.06.2011 TEUR
Umsatzerlöse	41.961	35.848	21.374	18.165
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-18.722	-15.895	-9.668	-8.579
<b>Rohhertrag</b>	<b>23.239</b>	<b>19.953</b>	<b>11.706</b>	<b>9.586</b>
Aktivierete Eigenleistungen	2.215	1.826	1.218	904
Sonstige betriebliche Erträge	822	863	554	354
Personalaufwand	-14.768	-12.818	-7.216	-6.298
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.324	-5.951	-3.053	-2.915
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>5.184</b>	<b>3.873</b>	<b>3.209</b>	<b>1.631</b>
Abschreibungen	-2.584	-2.540	-1.297	-1.280
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.600</b>	<b>1.333</b>	<b>1.912</b>	<b>351</b>
Finanzerträge	50	109	19	50
Finanzaufwendungen	-707	-531	-318	-262
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.943</b>	<b>911</b>	<b>1.613</b>	<b>139</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-426	-258	-611	-74
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.517</b>	<b>653</b>	<b>1.002</b>	<b>65</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-44	-37	-21	-9
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.561	690	1.023	74
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,24</b>	<b>0,11</b>	<b>0,15</b>	<b>0,01</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

	01.01. bis 30.06.2012 TEUR	01.01. bis 30.06.2011 TEUR	01.04. bis 30.06.2012 TEUR	01.04. bis 30.06.2011 TEUR
Konzernergebnis	1.517	653	1.002	65
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	1.517	653	1.002	65
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallen	-44	-37	-21	-9
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.561	690	1.023	74

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2012

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	0	0	690	0	-37	-37
<b>Stand 30.06.2011</b>	<b>6.193</b>	<b>2.051</b>	<b>19.775</b>	<b>27.329</b>	<b>151</b>	<b>27.480</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2012	6.194	2.052	22.803	31.049	220	31.269
Verkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0
Kauf eigener Aktien	-39	0	-361	-400	0	-400
Gesamtergebnis	0	0	1.561	1.561	-44	1.517
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>6.155</b>	<b>2.052</b>	<b>24.003</b>	<b>32.210</b>	<b>176</b>	<b>32.386</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

	30.06.2012 TEUR	30.06.2011 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	2.600	1.333
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-516	-220
Zinseinnahmen (+)	50	109
Zinsausgaben (-)	-707	-531
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	90	89
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.584	2.540
<b>Cashflow</b>	<b>4.101</b>	<b>3.320</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-228	68
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.508	-1.442
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.474	-4.318
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-194</b>	<b>-5.692</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.907</b>	<b>-2.372</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-2.583	-2.125
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	42	32
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-133	-276
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.674</b>	<b>-2.369</b>
Auszahlungen an Gesellschafter (-)	-400	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.900	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-4.154	-888
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-654</b>	<b>-888</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	579	-5.629
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.518	11.200
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.097</b>	<b>5.571</b>

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012

in TEUR	Institutionelle Kunden*	Privatkunden	Finanzdienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>					
01.01. - 30.06.2012	5.728	24.178	11.996	59	41.961
01.01. - 30.06.2011	5.148	22.095	8.570	35	35.848
01.04. - 30.06.2012	3.588	11.570	6.184	32	21.374
01.04. - 30.06.2011	2.214	10.685	5.250	16	18.165
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>					
01.01. - 30.06.2012	0	49	415	-464	0
01.01. - 30.06.2011	41	52	501	-594	0
01.04. - 30.06.2012	0	26	202	-228	0
01.04. - 30.06.2011	7	25	329	-361	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>					
01.01. - 30.06.2012	5.728	24.227	12.411	-405	41.961
01.01. - 30.06.2011	5.189	22.147	9.071	-559	35.848
01.04. - 30.06.2012	3.588	11.596	6.386	-196	21.374
01.04. - 30.06.2011	2.221	10.710	5.579	-345	18.165
<b>Rohhertrag</b>					
01.01. - 30.06.2012	5.451	9.025	8.723	40	23.239
01.01. - 30.06.2011	4.844	8.454	6.655	0	19.953
01.04. - 30.06.2012	3.442	4.070	4.174	20	11.706
01.04. - 30.06.2011	2.020	3.982	3.584	0	9.586
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>					
01.01. - 30.06.2012	2.040	925	3.414	-1.195	5.184
01.01. - 30.06.2011	1.926	1.126	2.043	-1.222	3.873
01.04. - 30.06.2012	1.713	561	1.531	-596	3.209
01.04. - 30.06.2011	555	797	1.099	-820	1.631
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>					
01.01. - 30.06.2012	1.843	884	1.457	-1.584	2.600
01.01. - 30.06.2011	1.626	1.099	520	-1.912	1.333
01.04. - 30.06.2012	1.614	547	548	-797	1.912
01.04. - 30.06.2011	410	782	488	-1.329	351
<b>Segmentvermögen</b>					
30.06.2012	23.193	19.965	22.683	4.456	70.297
31.12.2011	23.365	20.990	24.311	3.470	72.136

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



## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2012 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

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

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

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

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

- IAS 1: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“
- IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“

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

### **Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte**

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

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2012 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

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

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

### Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 12,2 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €).

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

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

in TEUR	01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011	01.04. bis 30.06.2012	01.04. bis 30.06.2011
Ertragsteuern und latente Steuern	426	258	611	74
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	362	226	146	9
davon latente Steuern	64	32	465	65
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	257	124	277	112
hiervon aus Verlustvorträgen	-193	-92	188	-47

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 40 T€ Steueraufwand (Vorjahr: 0 T€) für Vorjahre. Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 30 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. Juni 2012 6.194.958,00 € (31.12.2011: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2011: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2012 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 22.059.892,70 € 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 um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien 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 30. Juni 2012 38.535 eigene Aktien (entspricht 38.535,00 € bzw. 0,62 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Berichtszeitraum sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2012	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2012	1.046	0,017	1.307,50		
Verkauf Januar 2012	1	0,000	1,25	0,00	-1,25
Zukauf Mai 2012	17.990	0,290	192.811,00		
Zukauf Juni 2012	19.500	0,315	205.819,00		
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>38.535</b>	<b>0,622</b>			

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

## Rücklagen

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

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

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

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

## Anteile anderer Gesellschafter

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

## Aktienorientierte Vergütung

Im zweiten Quartal 2012 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. Juni 2012 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.06.2012	Aktien in Stück 31.12.2011
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.245.831	2.241.831
Thilo Wiegand	28.000	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	174.990
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	814.286
Christian Schröder	23.500	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. im ersten Halbjahr 2012 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 15 T€ (Q2/2011: 119 T€) bzw. 284 T€ (Vorjahr: 271 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. Juni 2012 1.073 T€ (31. Dezember 2011: 948 T€) und die Verbindlichkeiten 938 T€ (31. Dezember 2011: 813 T€).

### **Chancen und Risiken**

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

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

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im zweiten Quartal 2012 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 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**

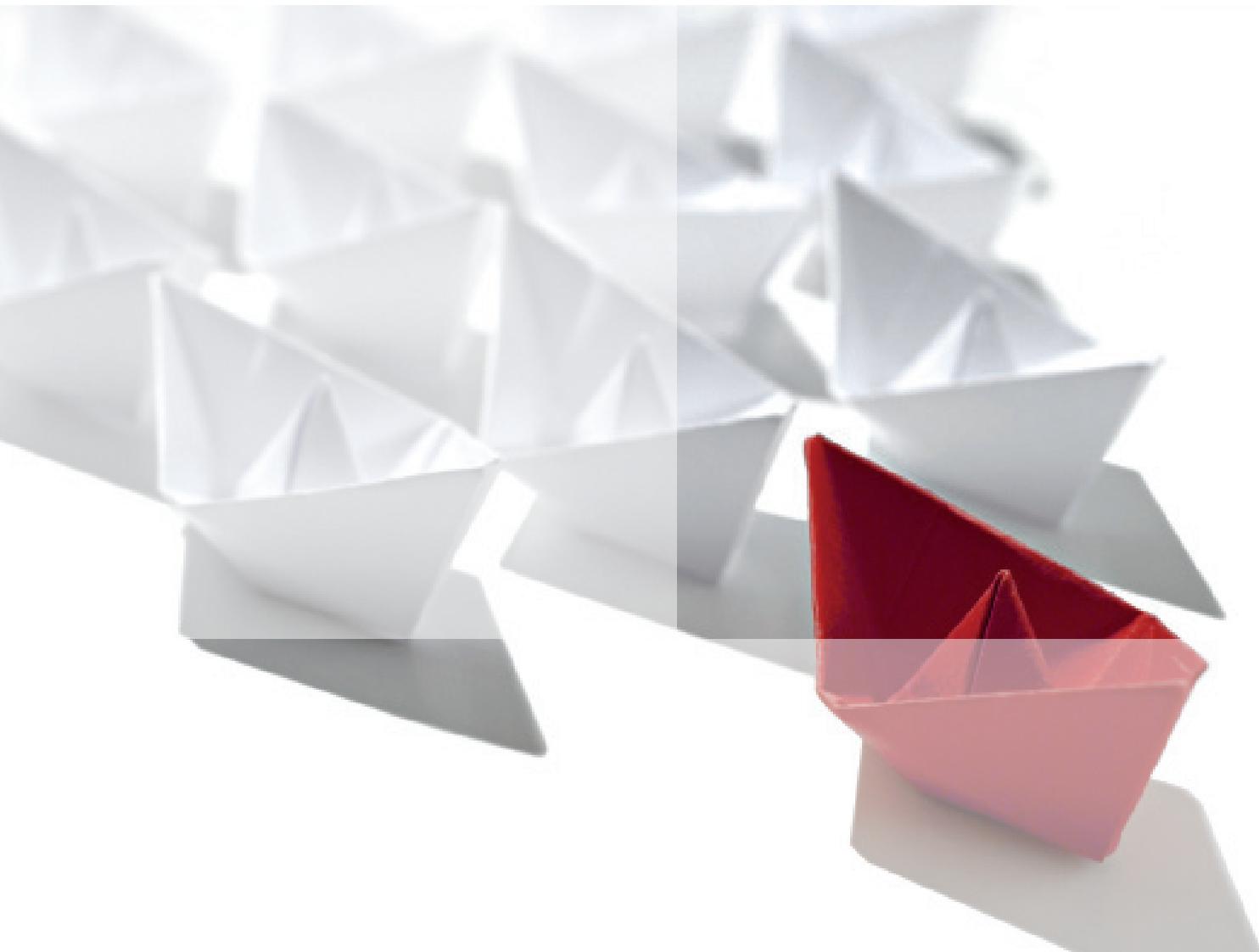
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 6. August 2012

Hypoport AG, der Vorstand  
Ronald Slabke – Thilo Wiegand – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe



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

