



**Zwischenbericht der Hypoport AG**  
**zum 30. September 2014**

Berlin, 3. November 2014

# Finanzkennzahlen im Überblick

<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>01.01. - 30.09.2014</b>	<b>01.01. - 30.09.2013*)</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatz	81.293	73.962	10%
Rohertrag	41.237	36.774	12%
EBITDA	9.541	7.185	33%
EBIT	5.997	4.125	45%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	14,5	11,2	30%
Konzernergebnis nach Steuern	4.651	3.594	29%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	4.729	3.513	35%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,77	0,57	35%
	<b>01.07. - 30.09.2014</b>	<b>01.07. - 30.09.2013*)</b>	
Umsatz	27.964	26.389	6%
Rohertrag	13.265	14.028	-5%
EBITDA	2.964	4.437	-33%
EBIT	1.727	3.416	-49%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	13,0	24,4	-47%
Konzernergebnis nach Steuern	1.308	2.219	-41%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.308	2.128	-39%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,21	0,34	-38%
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>			
Kurzfristiges Vermögen	37.032	36.042	3%
Langfristiges Vermögen	38.227	37.605	2%
Eigenkapital	37.577	33.053	14%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	37.399	32.797	14%
Eigenkapitalquote in %	49,7	44,5	12%
Bilanzsumme	75.259	73.647	2%

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



# Inhalt

1. Vorwort des Vorstands.....	4
2. Die Aktie .....	6
3. Konzernzwischenlagebericht .....	10
4. Konzernzwischenabschluss.....	26
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss .....	30



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im dritten Quartal 2014 ist es uns gelungen, das erfolgreiche Jahr 2014 fortzusetzen. Gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres hat unser Unternehmen den Umsatz um 9,9 % auf 81,29 Mio. € gesteigert (Vorjahr: 73,96 Mio. €). Besonders freuen wir uns über das EBIT, welches mit 6,0 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €) bereits nach neun Monaten das Ergebnis des gesamten Vorjahres übertrifft.

Auch in den Wochen von Juli bis Ende September wurde unser Markt weiter durch das historisch niedrige Zinsniveau und die Neuordnung der Finanzdienstleistung in Deutschland geprägt. In der Septembersitzung hat die EZB überraschend eine weitere Absenkung des Leitzinses auf den Tiefststand von 0,05 Prozent beschlossen. Gleichzeitig nimmt die Sorge um die europäischen Krisenstaaten wieder zu. In der Folge bewegt sich der Zinssatz für Immobilienfinanzierungen auf Niedrigstand weiterhin seitwärts.

Trotz der attraktiven Finanzierungszinsen meldet die Deutsche Bundesbank bis einschließlich August mit 133,6 Mrd. € ein Gesamtmarktvolumen für private Baufinanzierungen auf dem Niveau des Vorjahres. Das Wachstum des Finanzierungsmarktes wird gedeckelt durch die stagnierende Verfügbarkeit von Immobilien in nachgefragten Lagen.

Dennoch hat unser Geschäftsbereich Privatkunden durch weiteren Zugewinn von Marktanteilen das vermittelte Finanzierungsvolumen in den ersten neun Monaten 2014 um 15,7 % auf 4,69 Mrd. € deutlich ausgeweitet. Unterstützt durch fortschreitende Effizienzsteigerungen im durch die Marktverwerfungen belasteten Versicherungssegment ist es dem Geschäftsbereich gelungen, den erfolgreichen Jahresauftakt fortzusetzen.

Auch unser Geschäftsbereich Finanzdienstleister setzte sein Wachstum fort und konnte mit einem Plattformvolumen von 9,58 Mrd. € im dritten Quartal einen neuen Transaktionsrekord feiern. Obwohl das Plattformergebnis durch die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und durch höhere planmäßige Abschreibungen leicht unter Vorjahr liegt, hat der Geschäftsbereich Finanzdienstleister mit 4,4 Mio. € einen wesentlichen EBIT-Beitrag geleistet.

Entgegen dem impulslosen Zinsumfeld ist es unserem Geschäftsbereich Institutionelle Kunden gelungen, den Umsatz im Vorjahresvergleich zweistellig auf 10,2 Mio. € zu steigern. Das leicht rückläufige Vermittlungsvolumen wurde durch eine margenstarke Geschäftsverteilung und Umsätze aus der Beratungs- und der Versicherungssparte überkompensiert.

Die erfolgreichen ersten neun Monate bekräftigen Hypoport in seiner Prognose für das Gesamtjahr: Für das Geschäftsjahr 2014 geht der Konzern weiterhin von einem zweistelligen Umsatzwachstum und einen Ertrag über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011 aus.

Herzlichst, Ihr



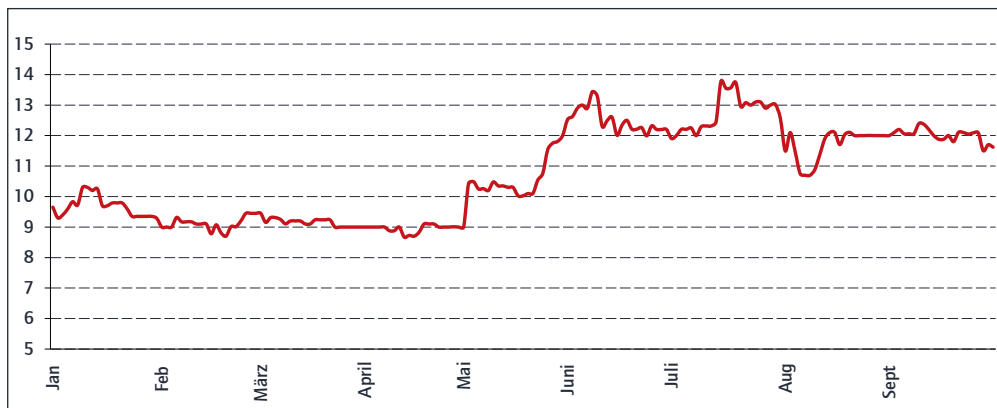
**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im dritten Quartal des Jahres 2014 entwickelte sich die Hypoport-Aktie zu Beginn leicht aufwärts bei einem Anfangskurs von 11,91 Euro am 1. Juli 2014 und bewegte sich im späteren Quartalsverlauf leicht schwankend seitwärts. Ab Mitte des dritten Quartals bewegte sich die Hypoport-Aktie rund um 12 Euro. Am Ende des Quartals, am 30. September 2014, lag sie bei 11,62 Euro. Ihren Quartalshöchststand erreichte die Aktie am 15. Juli 2014 mit 13,78 Euro.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie 2014 (Tagesschlusskurse, XETRA)

### Ergebnis je Aktie

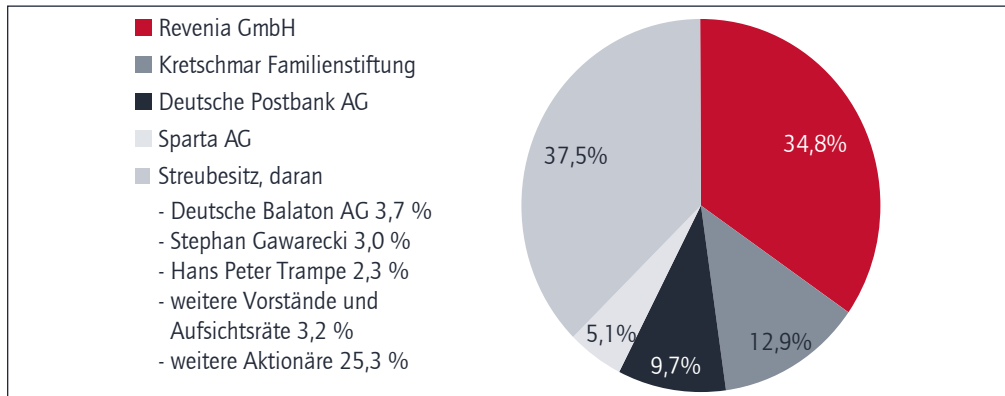
Im dritten Quartal 2014 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,21 € (Q3/2013: 0,34 €). Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2014 ein Gewinn je Aktie von 0,77 € (Vorjahr: 0,57 €) erwirtschaftet werden.

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im dritten Quartal des Jahres 2014 24.396,53 Euro. Am stärksten wurde die Aktie mit einer Stückzahl von durchschnittlich 3.917 Aktien pro Tag im August gehandelt, gefolgt vom Juli mit 1.388 Stück. Schwächster Monat war der September, als nur durchschnittlich 958 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

### Aktionärsstruktur

37,5 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 30. September 2014

### Research

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

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Montega	Kaufen	13,00 €	04.08.2014
CBS Research	Kaufen	17,00 €	04.08.2014

### 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. Im dritten Quartal 2014 wurde am 12. August folgende Ad-hoc-Mitteilung publiziert:

#### Hypoport AG beschließt Aktienrückkauf

Berlin, 12. August 2014: Der Vorstand der Hypoport AG hat am 11. August 2014 beschlossen, bis zu 60.000 eigene Aktien ausschließlich über die Börse zurückzukaufen. Das zulässige Rückkaufvolumen ist für die Dauer des Aktienrückkaufprogramms auf maximal 1.000 Aktien pro Tag festgelegt. Der Höchstpreis je Aktie ist auf 13,00 Euro zzgl. Nebenkosten 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 18. August 2014 beginnen und spätestens zum 31. Dezember 2014 beendet sein. Die Abwicklung des Aktienrückkaufs wird in Übereinstimmung mit §14 Abs.2 WpHG in Verbindung mit der EG-Verordnung Nr. 2273/2003 (sog. Safe Harbor) 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.

#### Directors' Dealings-Meldungen

Im dritten Quartal 2014 wurde folgende Directors' Dealings-Meldung veröffentlicht:

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
18.08.14	Kretschmar Research GmbH	Verkauf	Frankfurt	2.986	11,50 €
06.08.14	Kretschmar Research GmbH	Verkauf	Frankfurt	11.300	11,0643 €



## 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
Indezugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Juli 2014	11,91 € (XETRA)
Kurs zum 30. September 2014	11,62 € (XETRA)
Höchstkurs 3. Quartal 2014	13,78 € (15. Juli 2014, XETRA)
Tiefstkurs 3. Quartal 2014	10,70 € (7. August 2014, XETRA)
Marktkapitalisierung	72,0 Mio. € (30. September 2014)
Handelsvolumen	24.396,53 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2014)



## 3. Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Konjunktursorgen haben in den vergangenen Monaten deutlich zugenommen. Syrien-Krise, IS-Terror, Israelisch-Palästinensischer Konflikt und auch die mit den Auseinandersetzungen in der Ostukraine zusammenhängenden Sanktionen gegenüber Russland belasten die Konjunkturerwartungen. Die genannten Faktoren führten bereits zu einer Wachstumsdelle und die Prognosen wurden von den verschiedenen Institutionen in den letzten Wochen deutlich gesenkt.

So warnt der Internationale Währungsfonds (IWF) bereits vor einer globalen Wirtschaftskrise. Für das aktuelle Jahr senkte der IWF seine Erwartung an das Weltwirtschaftswachstum von 3,7 % auf 3,3 %. Auch für 2015 wurden die Erwartungen auf 3,8 % gesenkt.

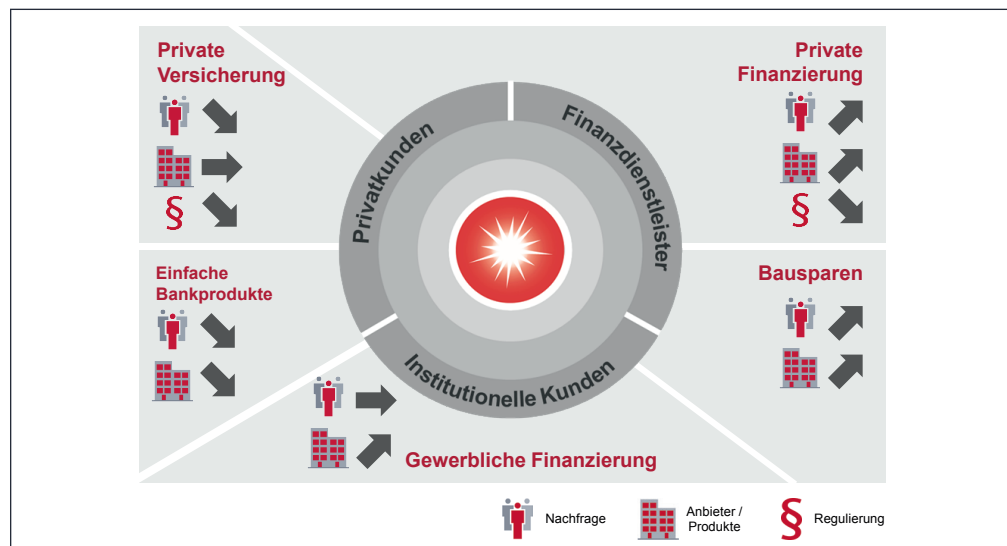
Aber auch die Erholung der Eurozone stagniert. Vor allem in den großen Volkswirtschaften wird trotz historisch niedrigen Leitzinsen zu wenig investiert. Der Ausblick für die Eurozone trübte sich deshalb ein. Laut IWF soll die Euro-Wirtschaft in 2014 nur noch um 0,8 % wachsen (bisherige Prognose: 1,1 %). Im kommenden Jahr soll die Wirtschaftsleistung im Euroraum statt um 1,5 % nun nur um 1,3 % zulegen. Schlechte Nachrichten hielt der IWF für Frankreich und vor allem Italien bereit, dessen Wirtschaft in diesem Jahr sogar um 0,2 % schrumpfen soll.

Für Deutschland haben sich die Aussichten ebenfalls eingetrübt. Sowohl die Bundesregierung selbst, als auch das gemeinsame Herbstgutachten der führenden Wirtschaftsinstitute gehen für 2014 und 2015 von einem Wachstumsrückgang aus. „Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem außenwirtschaftlich schwierigen Fahrwasser“, sagte Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel (SPD) bei der Bekanntgabe der Herbstprognose der Regierung. Sie geht für 2014 nur noch von einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,2 % aus – im Frühjahr hatte die Regierung noch mit 1,8 % gerechnet. Auch für 2015 wird jetzt von einem geringeren Anstieg der Wirtschaftsleistung ausgegangen. Die Bundesregierung erwartet hier nur noch einen Wert von 1,3 % statt den 2,0 % aus dem Frühjahr.

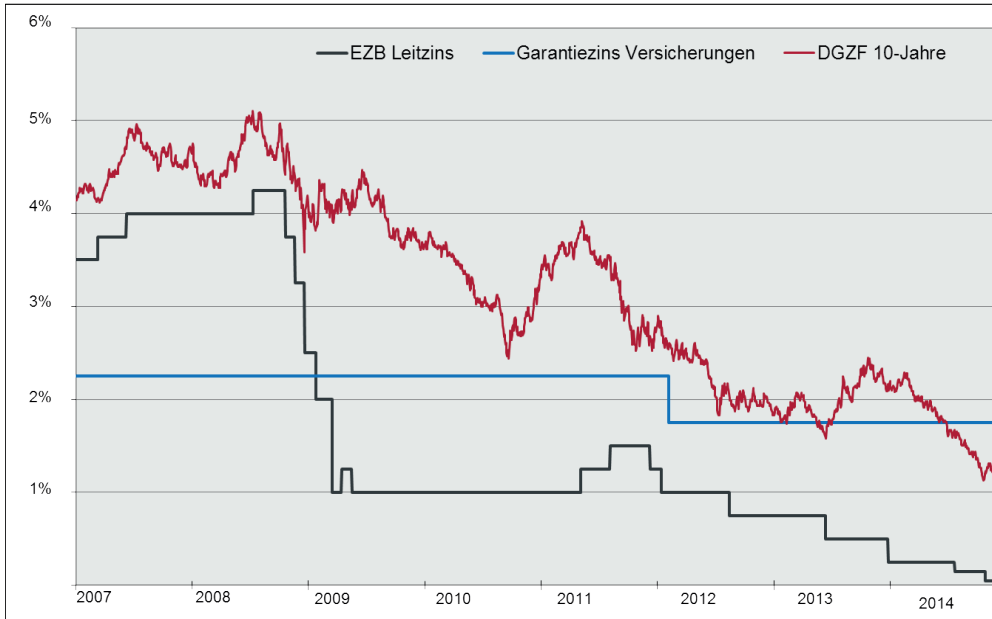
Allerdings gibt es auch positive Aspekte. So wird der robuste deutsche Arbeitsmarkt positive Einflüsse auf die Binnenwirtschaft haben. Die Erwerbstätigkeit steigt weiter und könnte im nächsten Jahr den Beschäftigungsrekord aus diesem Jahr mit 42,8 Millionen noch übertreffen. Die Verfassung des Arbeitsmarkts ermöglicht nach Angaben der Regierung gute Lohnsteigerungen. Dies beflügelt die Ausgaben für Konsum und Wohnungsbau der privaten Haushalte.

### 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 folgende Schaubild veranschaulicht unsere aktuelle Gesamtbewertung des Marktumfeldes in den einzelnen Produktsegmenten



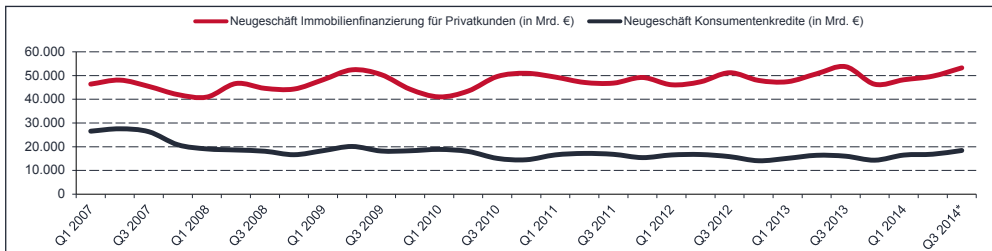
Die durchschnittlichen Zinsen für langfristige Immobilienfinanzierungen gingen im Zeitraum zwischen Juli und Ende September noch einmal zurück. Neben den erwarteten positiven Entwicklungen bei Löhnen und Beschäftigung unterstützt dies das Baufinanzierungsgeschäft bei Privatkunden. Dämpfend wirkt dagegen das begrenzte Angebot an Immobilien insbesondere in gefragten Stadtlagen. Des Weiteren stieg das Preisniveau bei Immobilien an. Insgesamt erhöhte sich der Europace-Hauppreis-Index EPX von 115,10 Zählerpunkten im Juni 2014 auf 117,01 Zählerpunkte im September 2014.



Nach Angaben der Deutschen Bundesbank liegt das Gesamtmarktvolumen für private Baufinanzierungen bis einschließlich August mit 133,6 Mrd. € fast auf dem Niveau des Vorjahres (136,3 Mrd. €).

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung führt das impulslose Zinsniveau zu einer abwartenden Haltung der Kunden.

Das Ratenkreditgeschäft wird in Deutschland von einem stabilen Konsum positiv beeinflusst. Das Marktvolumen privater Ratenkredite erreichte bis Ende August einen etwas deutlicheren Anstieg im Vergleich zum Vorjahr auf 45,6 Mrd. € (Gesamtmarktvolumen Ratenkredite bis August 2013: 42,7 Mrd. €).



Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); Q3 2014\* September interpoliert

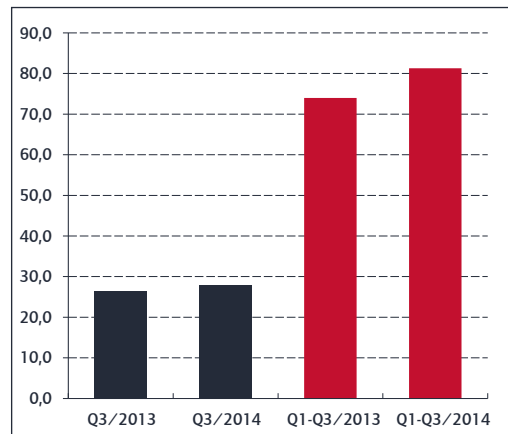
Das Gesamtmarktvolumen für Bausparprodukte verringerte sich dagegen in den ersten acht Monaten auf 62,0 Mrd. € (Gesamtmarktvolumen für Bausparprodukte bis August 2013: 71,6 Mrd. €).

Der Absatz von Versicherungsprodukten ist weiterhin von Unsicherheit geprägt. Das niedrige Zinsniveau und andauernde Eingriffe des Gesetzgebers machen den Verbrauchern die Entscheidungen für langfristige Versicherungsprodukte schwer.

### Umsatzentwicklung

In den ersten neun Monaten 2014 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 9,9 % von 73,96 Mio. € auf 81,29 Mio. € steigern. Diese Umsatzentwicklung korrespondiert mit einem deutlichen Anstieg des Rohertrages, der sich in den ersten neun Monaten 2014 um 12,1 % von 36,77 Mio. € auf 41,24 Mio. € erhöhte.

Im Quartalsvergleich stiegen die Umsatzerlöse um 6,0 % auf 27,96 Mio. € (Q3/2013: 26,39 Mio. €).



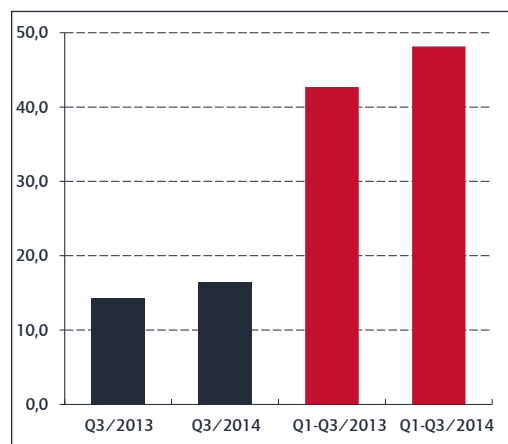
Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Da im Vorjahr der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden mit seinem margenstarken Geschäft überproportional den Konzern-Rohertrag gestützt hatte, normalisierte sich der erwirtschaftete Rohertrag nach 14,03 Mio. € im Vorjahresquartal auf 13,27 Mio. € (5,4 % unter Q3/2014).

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

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz zu steigern. Dieser stieg im dritten Quartal 2014 um 15,1 % auf 16,43 Mio. € (Q3/2013: 14,27 Mio. €). Für die ersten neun Monate 2014 ergibt sich ein Umsatzanstieg von 12,8 % auf 48,15 Mio. € (Vorjahr: 42,70 Mio. €).



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

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

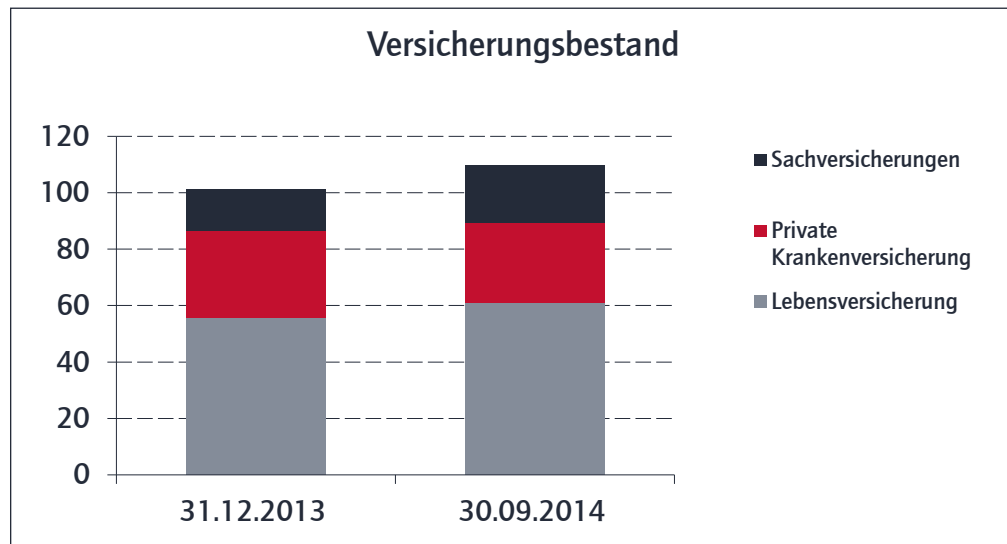
Eingeleitete Gegenmaßnahmen führten insgesamt erfreulicherweise zu einem deutlichen Anstieg des erwirtschafteten Rohertrags des Geschäftsbereichs im Neunmonatsvergleich um 19,1 % auf 15,95 Mio. € (Vorjahr: 13,39 Mio. €). Im dritten Quartal 2014 konnte mit 4,87 Mio. € ein Rohertrag auf Vorjahresquartalsniveau (Q3/2013: 4,85 Mio. €) erwirtschaftet werden. Bedingt durch die gestiegenen Umsatzerlöse und die Kostensenkungen im Produktbereich Versicherungen erhöhte sich das EBIT des Geschäftsbereichs sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich jeweils deutlich um 90,9 % auf 0,61 Mio. € (Q3/2013: 0,32 Mio. €) bzw. um 271,8 % auf 1,62 Mio. € (Vorjahr: minus 0,94 Mio. €).

<b>Privatkunden</b>	<b>01.01.- 30.09.2014</b>	<b>01.01.- 30.09.2013</b>	<b>01.07.- 30.09.2014</b>	<b>01.07.- 30.09.2013</b>
Umsatzerlöse (Mio. €)	48,1	42,7	16,4	14,3
Vertriebskosten (Mio. €)	32,1	29,3	11,5	9,4
Rohertrag (Mio. €)	16,0	13,4	4,9	4,9
EBIT (Mio. €)	1,6	-0,9	0,6	0,3

Das Produktsegment Finanzierung konnte in den ersten neun Monaten 2014 in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 15,7 % von 4,05 Mrd. € auf 4,69 Mrd. €. Im Quartalsvergleich betrug der Anstieg 27,0 %.

	<b>01.01.- 30.09.2014</b>	<b>01.01.- 30.09.2013</b>	<b>01.07.- 30.09.2014</b>	<b>01.07.- 30.09.2013</b>
<b>Transaktionsvolumen</b>				
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	4,69	4,05	1,73	1,36
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	12,62	15,85	4,05	4,84
davon Lebensversicherung	7,27	8,45	2,44	2,36
davon Private Krankenversicherung	1,70	2,69	0,53	1,29
davon Sachversicherungen	3,65	4,71	1,08	1,19

Im Produktsegment Versicherung sank in einem herausfordernden Marktumfeld und mit neuer Fokussierung auf langfristiges Sachversicherungsgeschäft das Transaktionsvolumen im Neunmonatsvergleich um 20,3 % von 15,85 Mio. € Jahresprämie auf 12,62 Mio. €. Für das dritte Quartal 2014 ergibt sich ein Rückgang um 16,1 % auf 4,05 Mio. € (Q3/2013: 4,84 Mio. €). Der in den Vorquartalen beobachtete Trend setzt sich weiterhin fort. Insbesondere die Neuabschlüsse der margenstarken Kranken- und Lebensversicherungen werden aufgrund der schwachen Anlagerenditen weiterhin rückläufig bleiben.

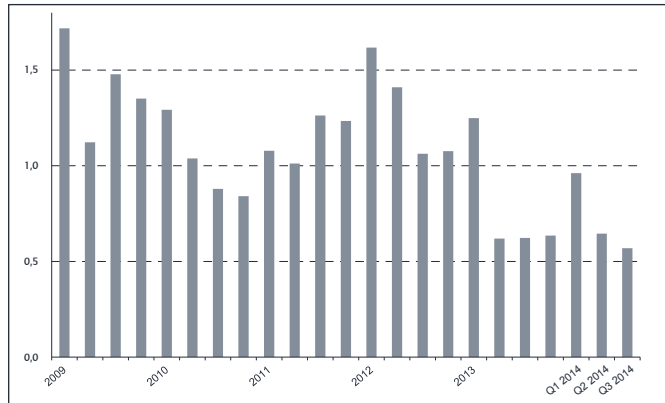


Jahresprämien in Mio. €

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

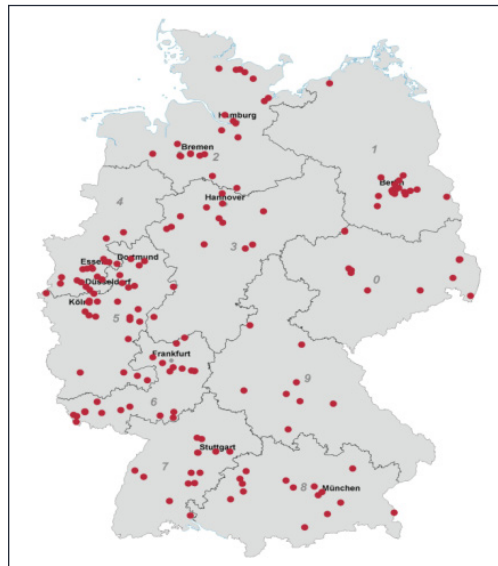
Im Geschäftsjahr 2014 stieg gestützt von einem starken Wachstum unseres Beraternetzwerkes unser Vertragsbestand deutlich an: Der verwaltete Versicherungsbestand stieg im Lebensversicherungsbereich um 14,0 % von 55,83 Mio. € auf 63,66 Mio. € Jahresprämie und von Sachversicherungen um 47,8 % von 14,71 Mio. € Jahresprämie auf 21,74 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Die Höhe der Neuabschlüsse von privaten Krankenversicherungen konnte noch knapp die Stornierungen kompensieren, entsprechend leicht erhöhte sich in diesem Bereich der verwaltete Bestand um 0,2 % von 30,60 Mio. € Jahresprämie auf 30,65 Mio. € im Vergleich zum 31. Dezember 2013. Insgesamt erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 116,05 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 neun Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. auf 2,2 Mio. (Vorjahr: 2,5 Mio.). Hier spüren wir deutlich die Zurückhaltung der Produktanbieter und der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des äußerst niedrigen und damit für die Mehrheit der Marktteilnehmer unattraktiven Zinsniveaus. Entsprechend gering sind hieraus für uns die Erlöspotenziale. Dem entgegenen wir mit dem Ausbau des Vertriebs weiterer Onlineprodukte.



Anzahl Leads in Stück (Mio.)

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 30. September 2014 670 aktive Berater tätig (gegenüber 612 Ende 2013) waren.



Filialen und Niederlassungen

Parallel stieg auch die Anzahl der in unserem Maklervertrieb angebotenen aktiven Berater leicht auf zwischenzeitlich 680. Neben der Auslastung unserer Infrastruktur stellen diese nur lose mit uns verbundenen Partner ein Potenzial für zukünftige Geschäftsausweitungen dar.

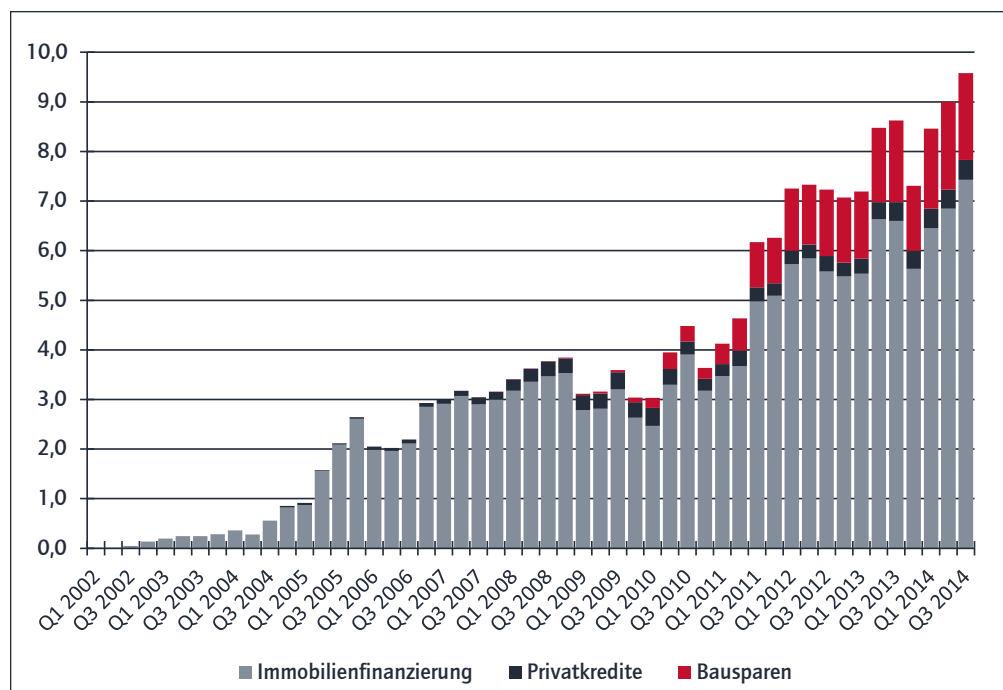
Entwicklung Vertriebskraft	30.09.2014	31.12.2013
Aktive Vermittler Filialvertrieb	670	612
Aktive Vermittler Maklervertrieb	680	676



### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte im dritten Quartal 2014 das beste Quartal seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE feiern.

Nach dem starken Halbjahr erhöhte sich das Transaktionsvolumen über alle Produktbereiche hinweg nochmals deutlich. Mit 9,58 Mrd. € (Q3/2013: 8,62 Mrd. €) wurde ein neuer Transaktionsrekord für ein Quartal erzielt. Der Anstieg des Transaktionsvolumens auf dem Finanzmarktplatz beruht zum einen auf dem Ausbau der Produktbreite, zum anderen auf der steigenden Zahl der an EUROPACE angebotenen Partner.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

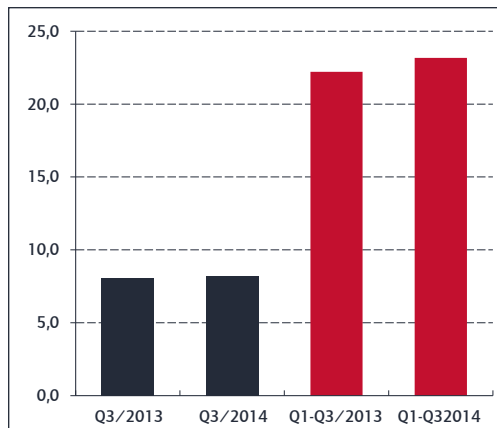
Mit insgesamt 27,04 Mrd. € übertraf das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2014 das Vorjahr um 11,3 % (Vorjahr: 24,29 Mrd. €).

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im dritten Quartal 2014 um 12,6 % auf 7,43 Mrd. € (Q3/2013: 6,60 Mrd. €). Im Neunmonatsvergleich stieg das Transaktionsvolumen um 10,5 % auf 20,73 Mrd. € (Vorjahr: 18,77 Mrd. €). Nach wie vor nimmt der Produktbereich Immobilienfinanzierung den größten Anteil am Gesamtvolumen ein.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte sowohl im dritten Quartal 2014 um 6,2 % auf 1,75 Mrd. € (Q3/2013: 1,65 Mrd. €) als auch im Neunmonatsvergleich um 14,3 % auf 5,13 Mrd. € (Vorjahr: 4,49 Mrd. €) gesteigert werden. Bei dem allgemein extrem niedrigen Zinsniveau geht die Nachfrage nach Bausparprodukten aktuell etwas zurück. Hypoport gelingt es jedoch gleichzeitig, durch die weiter steigende Marktdurchdringung seinen Anteil am Gesamtmarkt für Bausparprodukte kontinuierlich zu steigern.

Der kleinste Produktbereich Privatkredite durchbrach im dritten Quartal mit 401 Mio. Euro Transaktionsvolumen (Q3/2013: 376 Mio. Euro) erstmals die 400er-Marke. Im Neunmonatsvergleich stieg das Transaktionsvolumen um 13,7 % auf 1,18 Mrd. € (Vorjahr: 1,04 Mrd. €). Im Privatkreditbereich profitiert der EUROPACE-Marktplatz weiterhin von der anhaltenden Konsumfreude der Deutschen sowie der Tatsache, dass Privatkredite zunehmend als Ergänzungsprodukt bei Immobilienfinanzierungen eingesetzt werden.

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Quartalsvergleich um 1,3 % auf 8,17 Mio. € (Q3/2013: 8,07 Mio. €) und in den ersten neun Monaten 2014 um 4,3 % auf 23,18 Mio. € (Vorjahr: 22,22 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus dem höheren Transaktionsvolumen. Etwas rückläufig entwickelten sich in diesem Jahr bisher die niedrigmargigen Packagerumsätze.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Der erwirtschaftete Rohertrag stieg annähernd proportional zum Wachstum der Umsatzerlöse. So konnte in den ersten neun Monaten 2014 der erwirtschaftete Rohertrag um 7,4 % auf 15,13 Mio. € (Vorjahr: 14,09 Mio. €) gesteigert und im Quartalsvergleich leicht um 0,8 % auf 5,07 Mio. € (Q3/2013: 5,02 Mio. €) ausgeweitet werden.

Das EBIT des Geschäftsbereichs ist im Jahresverlauf 2014 sowohl durch hohe Aufwendungen für die notwendigen Anpassungen der Plattform aufgrund regulatorischer Anforderungen als auch durch höhere planmäßige Abschreibungen auf die Plattform belastet. Dementsprechend spürbar reduzierte sich das EBIT im Quartalsvergleich um 28,2 % von 1,90 Mio. € auf 1,36 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2014 verringerte sich das EBIT leicht um 6,4 % auf 4,38 Mio. € (Vorjahr: 4,68 Mio. €).

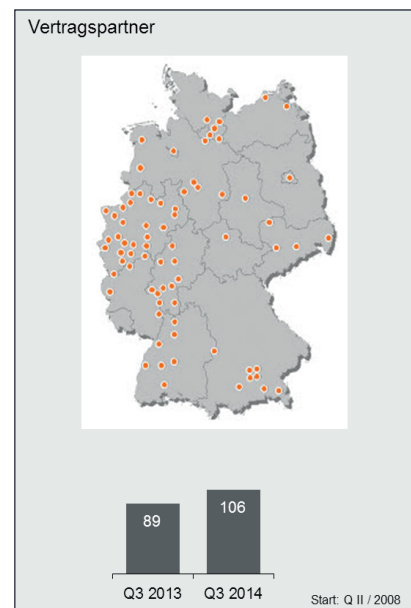
Finanzdienstleister	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013*	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013*
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	27,0	24,3	9,5	8,6
davon Immobilienfinanzierung	20,7	18,8	7,4	6,6
davon Privatkredite	1,2	1,0	0,4	0,3
davon Bausparen	5,1	4,5	1,7	1,7
Umsatzerlöse (Mio. €)	23,2	22,2	8,2	8,0
Vertriebskosten (Mio. €)	8,1	8,1	3,2	3,0
Rohertrag (Mio. €)	15,1	14,1	5,0	5,0
EBIT (Mio. €)	4,4	4,7	1,4	1,9

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

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer Partner und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produktanbietern. Insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartner von EUROPACE zum 30. September 2014 auf 271, nach 231 Partnern zum 30. September 2013, gesteigert werden. Bei der im September stattgefundenen 24. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 270 Teilnehmer eingefunden. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Konjunktur und Inflation im Niedrigzinsumfeld und die Immobilienfinanzierung aus Bankensicht.

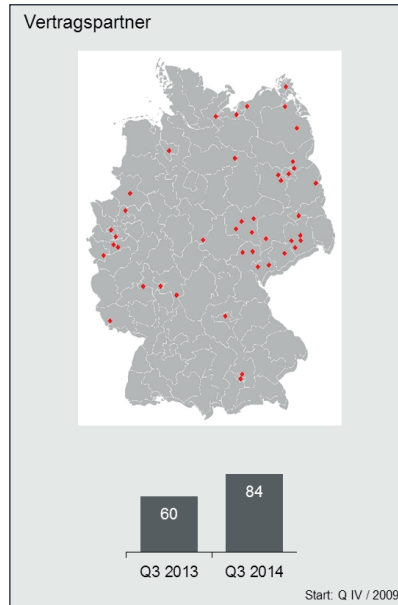
### GENOPACE

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 im Jahresverlauf 2014 erstmalig die Anzahl von 100 angebunden Vertragspartnern überschreiten. Insgesamt betrug die Zahl der Plattformpartner auf GENOPACE zum 30. September 2014 106 Partner (30. September 2013: 89 Partner).



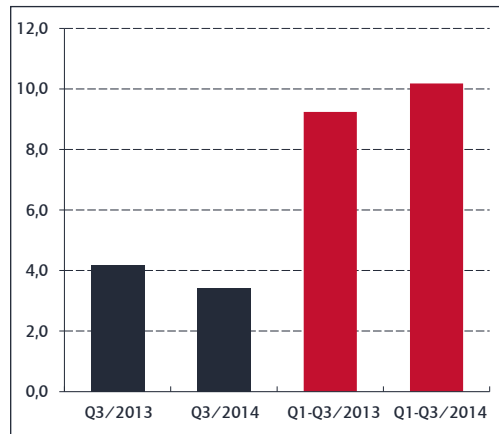
### FINMAS

Auf unserem jüngsten Finanzmarktplatz FINMAS für die Sparkassen wurde Anfang des Geschäftsjahres 2014 erstmalig und ab dem zweiten Quartal 2014 auch nachhaltig ein monatliches Transaktionsvolumen von 100 Mio. € erreicht. Die Zahl der Vertragspartner auf FINMAS steigt kontinuierlich und beträgt zum 30. September 2014 84 Partner (30. September 2013: 60 Partner).



### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

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



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

In dem weiterhin impulslosen Zinsumfeld verringerte sich das vermittelte Finanzierungsvolumen in den ersten neun Monaten 2014 um 3,6 % auf 1.117 Mio. € (Vorjahr: 1.159 Mio. €) und im dritten Quartal um 23,7 % auf 409 Mio. € (Q3/2013: 536 Mio. €). Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten 2014 um 10,2 % auf 10,18 Mio. € (Vorjahr: 9,24 Mio. €). Im Quartalsvergleich verringerte sich der Umsatz um 17,7 % von 4,17 Mio. € auf 3,43 Mio. €. Die im Vergleich zum Finanzierungsvolumen sich relativ besser entwickelten Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus dem Rückgang des niedrigmargigen Kommunalkreditgeschäftes.

Die Umsatzerlöse verteilen sich in den ersten neun Monaten 2014 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 6,3 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €) bzw. im Quartalsvergleich auf 2,3 Mio. € (Q3/2013: 3,1 Mio. €) und auf 1,2 Mio. € (Q3/2013: 1,1 Mio. €).

Investitionen in den Aufbau des neuen Produkts Wohnungsfonds belasten im Wesentlichen das EBIT des Geschäftsbereichs im Jahresverlauf 2014. Im Vergleich zu dem außergewöhnlich starken Vorjahresquartal reduzierte sich das EBIT im dritten Quartal 2014 von 2,07 Mio. € auf 0,91 Mio. €. In den ersten neun Monaten 2014 verringerte sich das EBIT leicht um 4,3 % auf 3,09 Mio. € (Vorjahr: 3,23 Mio. €).

Institutionelle Kunden	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013*	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013*
Finanzierungsvermittlung				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	954	901	363	479
Prolongationsvolumen (Mio. €)	163	258	46	57
Umsatzerlöse (Mio. €)	10,2	9,3	3,5	4,2
Vertriebskosten (Mio. €)	0,4	0,3	0,2	0,1
Rohertrag (Mio. €)	9,8	9,0	3,3	4,1
EBIT (Mio. €)	3,1	3,2	0,9	2,0

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

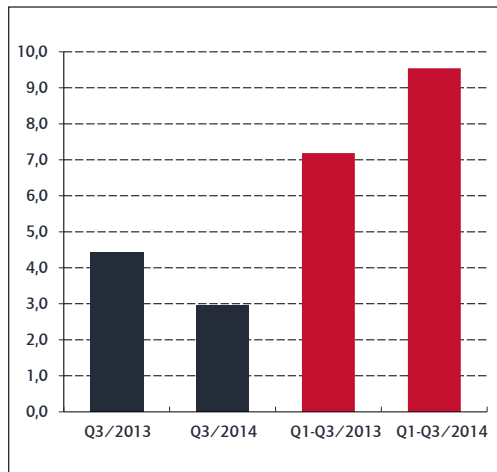
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten 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 dritten Quartal 2014 1,8 Mio. € (Q3/2013: 1,7 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2014 5,4 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze und Beratungssysteme investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden im dritten Quartal 2014 0,9 Mio. € (Q3/2013: 1,2 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2014 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) aktiviert und 0,9 Mio. € (Q3/2013: 0,5 Mio. €) bzw. 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Stark gestiegene Erträge im Produktbereich Immobilienfinanzierung über alle Geschäftsbereiche hinweg sowie spürbare Kostenreduktionen im Geschäftsfeld Versicherungen im Geschäftsbereich Privatkunden kennzeichnen das weiterhin sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2014. Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2014 das EBITDA deutlich von 7,2 Mio. € auf 9,5 Mio. € und das EBIT von 4,1 Mio. € auf 6,0 Mio. €. Im Vergleich zu dem im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden außergewöhnlich starken Vorjahresquartal reduzierten sich das EBITDA im dritten Quartal 2014 von 4,4 Mio. € auf 3,0 Mio. € und das EBIT von 3,4 Mio. € auf 1,7 Mio. €. Im Neunmonatsvergleich stieg die EBITDA-Marge auf 23,1 % (Vorjahr: 19,5 %).



EBITDA in Mio. €

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 435 T€ (Vorjahr: 408 T€), periodenfremde Erträge in Höhe von 197 T€ (Vorjahr: 335 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 171 T€ (Vorjahr: 306 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2014 infolge von Gehaltserhöhungen und des leichten Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 564 auf 570 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013*	01.07. - 30.09.2014	01.07. - 30.09.2013*
Betriebsaufwendungen	4.068	4.164	1.410	1.459
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1.771	1.991	503	522
Verwaltungsaufwendungen	3.498	3.071	1.066	970
Sonstige Personalaufwendungen	437	457	155	144
Sonstige Aufwendungen	396	741	-473	103
	10.170	10.424	2.661	3.198

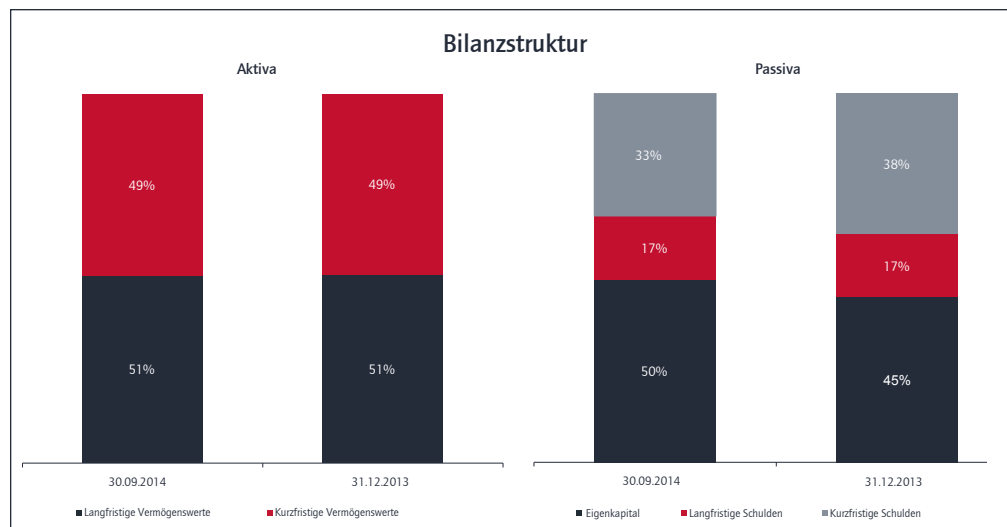
\*Vorjahreswerte angepasst, siehe 5. Erläuterungen zum Konzernabschluss „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.473 T€ (Vorjahr: 1.431 T€) und Fahrzeugkosten von 1.064 T€ (Vorjahr: 1.118 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 1.502 T€ (Vorjahr: 1.189 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 733 T€ (Vorjahr: 458 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 356 T€ (Vorjahr: 312 T€).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) und Zinserträge aus der Aufzinsung langfristiger Forderungen gegen Produkthanbieter in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2014 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 75,3 Mio. € und liegt damit 2 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2013 (73,6 Mio. €).



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 38,2 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 3,1 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2014 erhöhte sich um 14,0 % bzw. 4,6 Mio. € auf 37,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen des positiven Konzernergebnisses von 44,9 % auf 49,9 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 0,5 Mio. € auf 13,1 Mio. € resultiert überwiegend aus geringeren Finanzverbindlichkeiten mit 0,4 Mio. €.

Die Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich dagegen durch Aufnahme und planmäßige Tilgungen von Darlehen um 0,3 Mio. € auf 17,1 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) und erhaltene Provisionsvorschüsse mit 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €).

### **Cashflow-Entwicklung**

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,5 Mio. € auf 8,2 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das deutlich über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 30. September 2014 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital um 0,3 Mio. € auf 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 4,6 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,1 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss von 1,9 Mio. €) betrifft die Aufnahme mit 4,0 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) und planmäßige Tilgungen mit 3,7 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) von Darlehen mit insgesamt einem Mittelzufluss von 0,3 Mio. € und den Ankauf eigener Aktien mit einem Mittelabfluss von 0,2 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 11,3 Mio. € zum 30. September 2014 um 0,3 Mio. € höher 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**

Die Zahl der Beschäftigten im Hypoport-Konzern hat sich gegenüber dem Jahresende 2013 um 2,7 % auf 573 Mitarbeiter (31.12.2013: 553 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2014 betrug 570 (Vorjahr: 564 Mitarbeiter).



### Prognosebericht

Neben den Erwartungen für das aktuelle Jahr wurden die Wachstumsprognosen wegen der geopolitischen Krisen u.a. in der Ukraine und Nahost auch für das kommende Jahr reduziert. Im Jahr 2015 soll die Wirtschaftsleistung der Welt den Angaben des IWF zufolge um 3,8 % zulegen, nachdem beim Konjunkturausblick des Instituts im Juli noch von 4,0 % Wachstum die Rede war.

Auch für die Entwicklung in Deutschland ist der Ausblick für 2014 und 2015 deutlich skeptischer. So hat die Bundesregierung ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum deutlich nach unten korrigiert, sie rechnet aber nicht mit einem Konjunkturereinbruch in Deutschland. Sie geht für 2014 nur noch von einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,2 % aus – im Frühjahr rechnete die Regierung noch mit 1,8 %.

Kurzfristig ist davon auszugehen, dass die Zinsen auf dem historisch niedrigen Niveau verharren. Die niedrigen Zinsen und positive Entwicklungen bei Löhnen und Beschäftigung werden das Geschäft in der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland weiter stützen.

Der Versicherungsmarkt wird auch künftig Belastungen und Unsicherheit verkraften müssen. Selbst die Senkung des Garantiezinses zum 01.01.2015 von 1,75 % auf 1,25 % dürfte nicht zu einer Jahresendralley beim Verkauf von Lebensversicherungen führen. Ferner muss weiterhin mit Eingriffen der Europäischen Union und der Bundesregierung in die Finanzdienstleistungsmärkte gerechnet werden. Sowohl Produkthanbieter, Vertrieb als auch Kunden werden darauf mit weiterer Verunsicherung reagieren.

Dank ihrer diversifizierten Geschäftsmodelle behauptet sich die Hypoport AG nachhaltig in einem herausfordernden Marktumfeld. Für das Gesamtjahr 2014 rechnet die Hypoport AG weiterhin mit einem zweistelligen Umsatzwachstum sowie Ertragszahlen über dem Niveau der Rekordjahre 2010/2011.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 30. September 2014

<b>AKTIVA</b>	<b>30.09.2014 TEUR</b>	<b>31.12.2013* TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	30.489	29.568
Sachanlagen	2.389	2.210
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	345	289
Finanzielle Vermögenswerte	56	69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.860	4.344
Sonstige Vermögenswerte	638	713
Latente Steueransprüche	450	412
	<b>38.227</b>	<b>37.605</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.223	20.257
Sonstige Vermögenswerte	4.542	4.828
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	6	5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.261	10.952
	<b>37.032</b>	<b>36.042</b>
	<b>75.259</b>	<b>73.647</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-66	-57
Rücklagen	31.270	26.659
	<b>37.399</b>	<b>32.797</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	178	256
	<b>37.577</b>	<b>33.053</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	12.413	12.061
Rückstellungen	105	105
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerverbindlichkeiten	546	409
	<b>13.074</b>	<b>12.585</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	61	59
Finanzverbindlichkeiten	4.695	4.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.717	15.208
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	550	325
Sonstige Verbindlichkeiten	7.585	7.659
	<b>24.608</b>	<b>28.009</b>
	<b>75.259</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 bis zum 30. September 2014

	01.01.- 30.09.2014 TEUR	01.01. - 30.09.2013* TEUR	01.07.- 30.09.2014 TEUR	01.07. - 30.09.2013* TEUR
Umsatzerlöse	81.293	73.962	27.964	26.389
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-40.056	-37.188	-14.699	-12.361
<b>Rohhertrag</b>	<b>41.237</b>	<b>36.774</b>	<b>13.265</b>	<b>14.028</b>
Aktivierete Eigenleistungen	2.974	3.227	881	1.249
Sonstige betriebliche Erträge	1.383	1.838	328	471
Personalaufwand	-25.939	-24.292	-8.891	-8.039
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.170	-10.424	-2.661	-3.198
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	56	62	42	-74
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>9.541</b>	<b>7.185</b>	<b>2.964</b>	<b>4.437</b>
Abschreibungen	-3.544	-3.060	-1.237	-1.021
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.997</b>	<b>4.125</b>	<b>1.727</b>	<b>3.416</b>
Finanzerträge	96	73	25	1
Finanzaufwendungen	-557	-555	-277	-231
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>5.536</b>	<b>3.643</b>	<b>1.475</b>	<b>3.186</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-885	-49	-167	-967
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.651</b>	<b>3.594</b>	<b>1.308</b>	<b>2.219</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-78	81	0	91
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>4.729</b>	<b>3.513</b>	<b>1.308</b>	<b>2.128</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,77</b>	<b>0,57</b>	<b>0,21</b>	<b>0,34</b>

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

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 30. September 2014

	01.01.- 30.09.2014 TEUR	01.01.- 30.09.2013 TEUR	01.07.- 30.09.2014 TEUR	01.07.- 30.09.2013 TEUR
Konzernergebnis	4.651	3.594	1.308	2.219
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	4.651	3.594	1.308	2.219
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-78	81	0	91
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	4.729	3.513	1.308	2.128

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 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	4	5	21	30	0	30
Gesamtergebnis	0	0	3.513	3.513	81	3.594
Stand 30.09.2013	6.138	2.057	24.962	33.157	311	33.468
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2014	6.138	2.057	24.602	32.797	256	33.053
Verkauf eigener Aktien	4	0	25	29	0	29
Kauf eigener Aktien	-13	0	-143	-156	0	-156
Gesamtergebnis	0	0	4.729	4.729	-78	4.651
Stand 30.09.2014	6.129	2.057	29.213	37.399	178	37.577

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 30. September 2014

	30.09.2014 TEUR	30.09.2013* TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	5.997	4.125
zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-468	0
Zinseinnahmen (+)	33	73
Zinsausgaben (-)	-424	-555
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-458	-19
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.544	3.060
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	31
<b>Cashflow</b>	<b>8.225</b>	<b>6.715</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	2	-38
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-216	-1.427
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.214	-1.651
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-3.428</b>	<b>-3.116</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.797</b>	<b>3.599</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-4.645	-4.221
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	13	21
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	0	-2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.632</b>	<b>-4.202</b>
Erwerb eigener Aktien (-)	-156	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	4.000	2.400
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-3.700	-4.308
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>144</b>	<b>-1.908</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	309	-2.511
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.952	8.175
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>11.261</b>	<b>5.664</b>

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

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 30. September 2014

in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>					
01.01.-30.09.2014	10.179	48.081	22.688	345	81.293
01.01.-30.09.2013 *	9.240	42.635	21.749	338	73.962
01.07.-30.09.2014	3.429	16.415	8.049	71	27.964
01.07.-30.09.2013 *	4.168	14.244	7.858	119	26.389
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>					
01.01.-30.09.2014	0	67	488	-555	0
01.01.-30.09.2013 *	0	65	471	-536	0
01.07.-30.09.2014	0	11	122	-133	0
01.07.-30.09.2013 *	0	28	212	-240	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>					
01.01.-30.09.2014	10.179	48.148	23.176	-210	81.293
01.01.-30.09.2013 *	9.240	42.700	22.220	-198	73.962
01.07.-30.09.2014	3.429	16.426	8.171	-62	27.964
01.07.-30.09.2013 *	4.168	14.272	8.070	-121	26.389
<b>Rohertrag</b>					
01.01.-30.09.2014	9.824	15.949	15.130	334	41.237
01.01.-30.09.2013 *	8.963	13.392	14.092	327	36.774
01.07.-30.09.2014	3.272	4.867	5.065	61	13.265
01.07.-30.09.2013 *	4.040	4.851	5.024	113	14.028
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>					
01.01.-30.09.2014	3.552	2.278	6.566	-2.855	9.541
01.01.-30.09.2013 *	3.582	-419	6.210	-2.188	7.185
01.07.-30.09.2014	1.061	832	2.084	-1.013	2.964
01.07.-30.09.2013 *	2.190	490	2.403	-646	4.437
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>					
01.01.-30.09.2014	3.087	1.622	4.379	-3.091	5.997
01.01.-30.09.2013 *	3.225	-944	4.680	-2.836	4.125
01.07.-30.09.2014	906	605	1.363	-1.147	1.727
01.07.-30.09.2013 *	2.066	317	1.899	-866	3.416
<b>Segmentvermögen 30.09.2014</b>	<b>21.038</b>	<b>25.475</b>	<b>25.602</b>	<b>3.144</b>	<b>75.259</b>
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 30. September 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 LBL Data Services 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)	30.09.2013			31.12.2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
<b>Aktiva</b>						
Langfristige Vermögenswerte	2.684	2.432	252	2.499	2.279	220
davon Sachanlagen	2.376	2.432	-56	2.210	2.279	-69
at-equity bewertete Beteiligungen	308	0	308	289	0	289
Kurzfristige Vermögenswerte	33.206	34.063	-857	36.042	37.016	-974
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.750	22.243	-493	20.257	20.624	-367
sonstige Vermögenswerte	5.705	5.735	-30	4.828	4.849	-21
laufende Ertragsteueransprüche	87	89	-2	5	5	0
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	5.664	5.996	-332	10.952	11.538	-586
Gesamtvermögen	70.336	70.925	-589	73.647	74.401	-754
<b>Passiva</b>						
Kurzfristige Schulden	18.583	19.178	-595	22.867	23.621	-754
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.552	11.992	-440	15.208	15.875	-667
sonstige Verbindlichkeiten	7.031	7.186	-155	7.659	7.746	-87
Gesamtkapital	70.336	70.925	-589	73.647	74.401	-754

Überblick Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	01.01. bis 30.09.2013			Gesamtjahr 2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Umsatzerlöse	73.962	75.717	-1.755	98.090	101.058	-2.968
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-37.188	-38.588	1.400	-49.113	-51.479	2.366
Rohertrag	36.774	37.129	-355	48.977	49.579	-602
Sonstige betriebliche Erträge	1.838	1.843	-5	2.770	2.776	-6
Personalaufwand	-24.292	-24.393	101	-32.684	-32.831	147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.424	-10.597	173	-15.230	-15.616	386
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	62	0	62	43	0	43
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7.185	7.209	-24	8.124	8.156	-32
Abschreibungen	-3.060	-3.070	10	-4.175	-4.190	15
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.125	4.139	-14	3.949	3.966	-17
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.643	3.657	-14	3.073	3.090	-17
Ertragsteuern und latente Steuern	-49	-63	14	102	85	17

Überblick Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	01.07. bis 30.09.2013			Gesamtjahr 2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Umsatzerlöse	26.389	27.053	-664	98.090	101.058	-2.968
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-12.361	-13.004	643	-49.113	-51.479	2.366
Rohertrag	14.028	14.049	-21	48.977	49.579	-602
Sonstige betriebliche Erträge	471	473	-2	2.770	2.776	-6
Personalaufwand	-8.039	-8.072	33	-32.684	-32.831	147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.198	-3.257	59	-15.230	-15.616	386
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-74	0	-74	43	0	43
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	4.437	4.442	-5	8.124	8.156	-32
Abschreibungen	-1.021	-1.024	3	-4.175	-4.190	15
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.416	3.418	-2	3.949	3.966	-17
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.186	3.188	-2	3.073	3.090	-17
Ertragsteuern und latente Steuern	-967	-969	2	102	85	17

Überblick Konzern-Kapitalflussrechnung (in TEUR)	30.09.2013			Gesamtjahr 2013		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	4.125	4.139	-14	3.949	3.966	-17
zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-14	14	-538	-555	17
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.060	3.070	-10	4.175	4.190	-15
Cashflow	6.715	6.725	-10	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	-1.427	-1.629	202	956	856	100
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.651	-1.500	-151	2.769	3.085	-316
Veränderung des Working Capitals	-3.116	-3.167	51	3.706	3.922	-216
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.599	3.558	41	9.869	10.100	-231
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-4.221	-4.228	7	-5.737	-5.762	25
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.202	-4.209	7	-5.701	-5.726	25
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.511	-2.559	48	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	5.664	5.996	-332	10.952	11.538	-586

Überblick Segmentberichterstattung (in TEUR)	01.01. bis 30.09.2013 Institutionelle Kunden			01.01. bis 30.09.2013 Finanzdienstleister			01.01. bis 30.09.2013 Konzern		
	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung	angepasst	bisher	Veränderung
Segmenterlöse mit Fremden	9.240	9.414	-174	21.749	23.330	-1.581	73.962	75.717	-1.755
Segmenterlöse, gesamt	9.240	9.414	-174	22.220	23.801	-1.581	73.962	75.717	-1.755
Rohertrag	8.963	9.137	-174	14.092	14.273	-181	36.774	37.129	-355
EBITDA	3.582	3.601	-19	6.210	6.215	-5	7.185	7.209	-24
EBIT	3.225	3.234	-9	4.680	4.685	-5	4.125	4.139	-14
Segmentvermögen	22.876	22.991	-115	23.272	23.746	-474	70.336	70.925	-589

Überblick Segment- berichter- stattung (in TEUR)	01.07. bis 30.09.2013 Institutionelle Kunden			01.07. bis 30.09.2013 Finanzdienstleister			01.07. bis 30.07.2013 Konzern		
	angepasst	bisher	Verände- rung	angepasst	bisher	Verände- rung	angepasst	bisher	Verände- rung
	Segment- erlöse mit Fremden	4.168	4.136	32	7.858	8.554	-696	26.389	27.053
Segment- erlöse, gesamt	4.168	4.136	32	8.070	8.766	-696	26.389	27.053	-664
Rohertrag	4.040	4.008	32	5.024	5.077	-53	14.028	14.049	-21
EBITDA	2.190	2.195	-5	2.403	2.403	0	4.437	4.442	-5
EBIT	2.066	2.068	-2	1.899	1.899	0	3.416	3.418	-2

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 30. September 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 %
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
LBL Date Services B.V., Amsterdam (ehemals ATC Hypoport B.V., Amsterdam)	50,00
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 LBL Data Services 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:

in TEUR	01.01. bis 30.09.2014	01.01. bis 30.09.2013*	01.07. bis 30.09.2014	01.07. bis 30.09.2013*
Ertragsteuern und latente Steuern	885	49	167	967
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	786	917	181	306
davon latente Steuern	99	-868	-14	661
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-171	281	31	582
hiervon aus Verlustvorträgen	270	-1.149	-45	79

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

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 0 T€ Steueraufwand (Vorjahr: 3 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. In den ersten neun Monaten 2014 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

in TEUR	01.01. bis 30.09.2014	01.01. bis 30.09.2013	01.07. bis 30.09.2014	01.07. bis 30.09.2013
Konzernergebnis in TEUR	4.651	3.594	1.308	2.219
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	4.729	3.513	1.308	2.128
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.139	6.137	6.138	6.138
Ergebnis je Aktie in EUR	0,77	0,57	0,21	0,34

## 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 13,5 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €).

### Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

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

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2014 unverändert 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 13. Juni 2014 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 21.582.732,04 € 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 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. September 2014 66.272 eigene Aktien (entspricht 66.272,00 € bzw. 1,07 % 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
Verkauf April 2014	3.120	0,050	32.429,35	27.456,00	-4.973,35
Verkauf Mai 2014	142	0,002	1.456,92	1.527,21	70,29
Verkauf Juni 2014	40	0,001	410,40	482,40	72,00
Zukauf August 2014	6.990	0,113	83.607,72	-	-
Zukauf September 2014	6.019	0,097	72.868,35	-	-
Stand 30.09.2014	66.272	1,070	-	-	-

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 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 dritten 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 30. September 2014 geht aus folgender Übersicht hervor:

		Aktien in Stück 30.09.2014	Aktien in Stück 31.12.2013
Konzernvorstand	Ronald Slabke	2.288.381	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	800.000	814.286
	Christian Schröder	18.700	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 dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2014 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 6 T€ (Q3/2013: 15 T€) bzw. 18 T€ (Vorjahr: 67 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2014 13 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

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2014 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.

Berlin, 3. November 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)

