



Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30. September 2011

Berlin, 7. November 2011



Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010	Veränderung
Umsatz	58.802	44.927	31 %
Rohhertrag	32.188	27.134	19 %
EBITDA	7.774	6.910	13 %
EBIT	3.898	3.530	10 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohhertrag) in %	12,1	13,0	-7 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,38	0,27	41 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,38	0,26	46 %
Hypoport-Konzern			
Konzernergebnis nach Steuern	2.322	1.613	44 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.358	1.627	45 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,38	0,27	41 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,38	0,26	46 %
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.07. - 30.09.2011	01.07. - 30.09.2010	
Umsatz	22.954	16.892	36 %
Rohhertrag	12.235	10.138	21 %
EBITDA	3.901	3.610	8 %
EBIT	2.565	2.398	7 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohhertrag) in %	21,0	23,7	-11 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,24	13 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,27	0,23	17 %
Hypoport-Konzern			
Konzernergebnis nach Steuern	1.669	1.472	13 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.668	1.453	15 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,24	13 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,27	0,23	17 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	30.09.2011	31.12.2010	
Kurzfristiges Vermögen	32.353	30.130	7 %
Langfristiges Vermögen	35.037	37.048	-5 %
Eigenkapital	29.840	27.390	9 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	29.688	27.202	9 %
Eigenkapitalquote in %	44,1	40,5	9 %
Bilanzsumme	67.390	67.178	0 %

Inhalt

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



1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ein Vergleich der ersten neun Monate des aktuellen Jahres mit dem vergangenen macht deutlich: Hypoport hat bisher mehr als Wort gehalten. Hypoport verzeichnet über alle Erlös- und Ergebniszahlen des Konzerns hinweg eine Steigerung im zweistelligen Prozentbereich. Dieser Erfolg ist das Resultat aus vier sich verstärkenden Faktoren.

Unser auf Transparenz basierendes Geschäftsmodell trifft mehr denn je den Nerv der Zeit und entspricht den Kundenbedürfnissen in der Finanzdienstleistung. Rund 480 Mitarbeiter sorgten mit ihrer Professionalität und starken Leistung dafür, dass das Geschäftsmodell mit Leben gefüllt wurde und der Konzern kräftig wachsen konnte.

Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unterstützten die Umsetzung, indem Sie uns weiterhin ihr Vertrauen schenken. Zudem fielen all die Anstrengungen auf fruchtbaren Boden: Das Marktumfeld der Finanzdienstleistungsbranche blieb – trotz heftiger Verwerfungen am Kapitalmarkt und politischer Auseinandersetzungen zur Schuldenkrise – in Deutschland weitestgehend intakt.



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

Die Resultate, ein Konzernumsatz von rund 60 Mio. Euro und ein Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern von rund 8 Mio. Euro können sich sehen lassen.

Ursachen für erfolgreiches Wachstum

Zu dieser Erfolgsgeschichte haben alle unsere Geschäftsbereiche beigetragen. Der Geschäftsbereich ‚Finanzdienstleister‘ profitierte von guten wirtschaftlichen Bedingungen und der starken Marktdurchdringung der Marktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS.

Die Marktpräsenz der EUROPACE-Technologie unterstützte das Umsatzwachstum ebenso wie die aktuelle Flucht in Sachwerte wie Immobilien. Der Geschäftsbereich ‚Privatkunden‘ verstärkte seine regionale Präsenz erneut sowohl im Filial- als auch im Maklergeschäft.

Über seine Wurzeln in der Immobilienfinanzierung hinaus positioniert sich das Privatkundensegment durch ein starkes Wachstum im Geschäft mit Versicherungsprodukten. Der Geschäftsbereich ‚Immobilienfirmenkunden‘ konnte im dritten Quartal die im Vorquartal angekündigten großvolumigen Geschäfte erfolgreich abschließen.

Durch die Gewinnung neuer Finanzierungspartner aus der Versicherungsbranche konnten die Position als Marktführer erneut gestärkt und die Konditionen für Kunden verbessert werden.

Der kleinste Geschäftsbereich ‚Institutionelle Kunden‘ konnte seine Marktführerposition ebenfalls erfolgreich halten und trug entsprechend positiv zum Umsatzwachstum bei.

Zum Jahresende hin ist der Hypoport-Konzern somit voll auf Kurs.

Herzlichst, Ihr



Ronald Slabke
Vorstandsvorsitzender



2. Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Im dritten Quartal 2011 stabilisierte sich die Hypoport-Aktie zunächst bei einem Kurs von knapp unter 9,00 €. Im August führte die allgemeine schlechte Lage an den Börsen dann zu einem weiteren Kursverfall bis einem Quartaltiefstkurs von 7,50 € am 12. August 2011 und verhart seitdem zumeist bei einem Kurs von knapp unter 8,00 €. Der Quartalshöchstkurs lag bei 9,12 € am 5. Juli 2011. Aufgrund der geringen Handelsaktivität wird der Kurs der Hypoport-Aktie stark von einzelnen Kaufs- bzw. Verkaufereignissen beeinflusst.



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

Ergebnis je Aktie

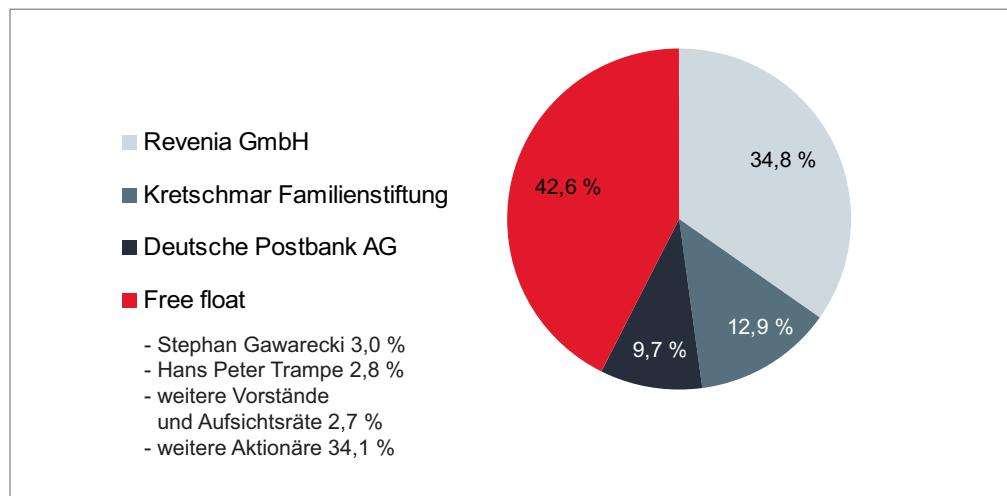
Im dritten Quartal 2011 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,27 € (Vorjahr: 0,24 €). Insgesamt konnte in den ersten neun Monaten 2011 ein Gewinn je Aktie von 0,38 € (Vorjahr: 0,27 €) erwirtschaftet werden.

Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im dritten Quartal 8.413,95 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 1.836 Stück pro Tag im Juli umgeschlagen, gefolgt vom August mit 660 Stück. Schwächster Monat war der September, als nur durchschnittlich 498 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

Aktionärsstruktur

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



Aktionärsstruktur zum 30. September 2011

Directors' Dealings-Meldungen

Im dritten Quartal 2011 wurden keine Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

Ad-hoc-Mitteilungen

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

Designated Sponsoring

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

Research

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

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Equinet Investigator	Kaufen	13,00 €	11. August 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	14,40 €	10. August 2011
CBS Research	Kaufen	16,00 €	10. August 2011

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Juli 2011	9,05 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. September 2011	7,88 € (Frankfurt)
Höchstkurs 3. Quartal 2011	9,12 € (05. Juli 2011)
Tiefstkurs 3. Quartal 2011	7,50 € (12. August 2011)
Marktkapitalisierung	48,8 Mio. € (30. September 2011)
Handelsvolumen	8.413,95 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2011)



3. Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

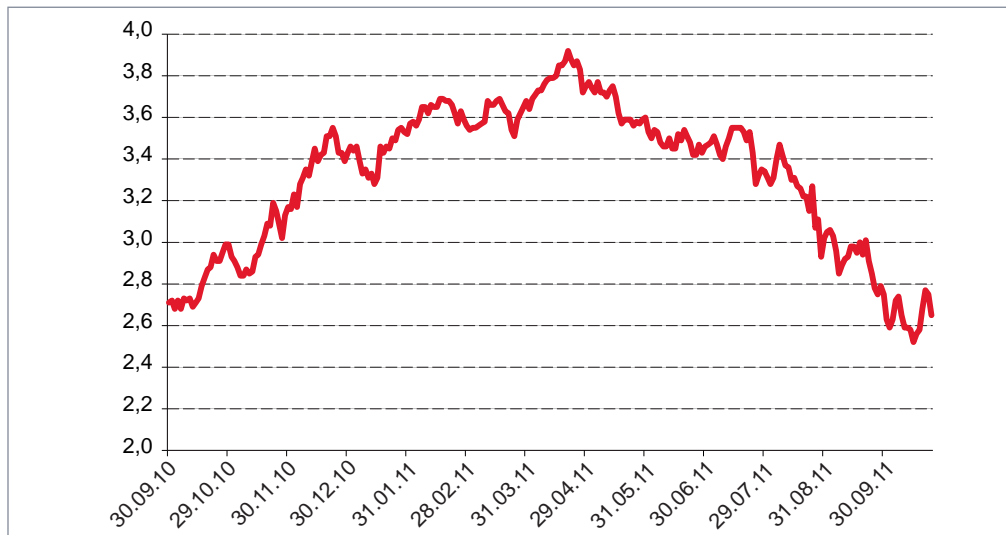
Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die vergangenen neun Monate wurden in Deutschland vom politischen Ringen um neue wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Eurozone begleitet. Die Brisanz der diskutierten Maßnahmen beruht hauptsächlich auf der Verschuldungsquote großer europäischer Länder wie Italien, Spanien und zuletzt auch Frankreich. Je offensichtlicher deren Probleme sind, desto stärker reagieren die Finanzmärkte. Die Renditen für Staatsanleihen dieser Länder erhöhten sich unmittelbar. Gläubiger schichteten ihr Geld in sicherere Anlagen wie deutsche Staatsanleihen um.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland schwächte sich im dritten Quartal leicht ab. Der vorherige konjunkturelle Aufschwung kurbelte aber die Nachfrage nach Arbeit noch immer an: Die Zahl der Erwerbstätigen nahm erneut zu, die Arbeitslosenrate sank um 0,5 % auf knapp 6 %. Auch im dritten Quartal 2011 profitierte die Exportnation Deutschland von guten Außenhandelsbedingungen, die durch die Abwertung des Euros den Export zusätzlich unterstützten. Der private Konsum ging leicht zurück, obwohl die Zukunftserwartungen der Deutschen zum Quartalsende noch positiv waren. Die Inflation erhöhte sich in den letzten neun Monaten um über 0,5 % auf aktuell 2,6 % und liegt damit deutlich über den von der Europäischen Zentralbank anvisierten 2 %. Gleichzeitig sanken die Renditen für deutsche Staatsanleihen aufgrund der Kapitalflucht aus anderen europäischen Ländern. Wachstum, steigende Inflation und tiefe Zinsen motivieren viele Menschen zur Flucht in Sachwerte.

Branchenumfeld Finanzdienstleistung

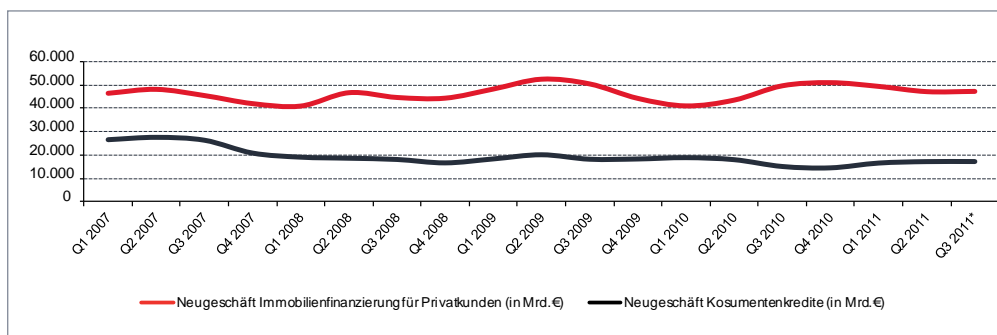
Die attraktiven Konditionen auf dem langfristigen Kapitalmarkt zeigten sich ab der Jahresmitte in sinkenden Swap-Sätzen. Banken gaben diese guten Konditionen in Form von günstigeren Baufinanzierungszinsen an ihre Kunden weiter. Das erneut historisch tiefe Zinsniveau führte zu einem starken Anstieg der Immobiliennachfrage, des vermittelten Immobilienfinanzierungsvolumens und der Immobilienpreise. Gleichzeitig stärkten die sinkenden Zinsen die Wettbewerbsposition der unabhängigen Vermittler.



Entwicklung der zehnjährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Im zweiten Quartal lag das private Immobilienfinanzierungsvolumen laut der Deutschen Bundesbank deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswerten. Dem folgten ein Juli unter Vorjahreswert und ein August, der wieder deutlich über dem Niveau von August 2010 lag.

Die Entwicklung des Ratenkreditgeschäfts war seit der Jahresmitte 2009 kontinuierlich leicht rückläufig. Im zweiten Quartal dieses Jahres lag das Ratenkreditvolumen laut der Deutschen Bundesbank um 4,2 % unter dem zweiten Quartal 2010. In den beiden Folgemonaten drehte sich die Entwicklung: Sowohl der Juli 2011 mit einem Plus von rund 8 % als auch der August 2011 mit einer Steigerung von rund 19 % verzeichneten Werte, die über Vorjahresniveau lagen.



Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank); *Q3 2011 September interpoliert

Die Deutsche Bundesbank weist für die ersten acht Monate ein deutliches Wachstum im Bausparvolumen aus. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres erhöhte sich das Volumen für Bausparprodukte um 11,2 %.

Das verwaltete Fondvermögen erhöhte sich in den ersten acht Monaten 2011 um rund 1 %: Laut der Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) beläuft sich der Bestand per 31. August 2011 auf insgesamt 1.487 Mrd. € (31. August 2010: 1.475 Mrd. €). Der Anteil der Publikumsfonds mit 660 Mrd. € verringerte sich (31. August 2010: 680 Mrd. €), während der Anteil der Spezialfonds mit 827 Mrd. € deutlich zulegte (31. August 2010: 795 Mrd. €).

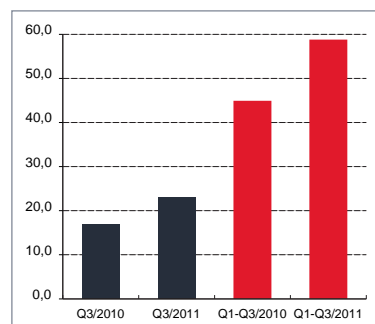
Neben der Flucht in Sachwerte und Staatsanleihen von Staaten mit besten Bonitäten zeigt sich auch eine gesteigerte Nachfrage nach konservativen Geldanlagen. Die Termin-, Sicht- und Spareinlagen erhöhten sich laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 1,5 % auf 1.553,5 Mrd. €.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) erwartet zudem ein Plus von 4,7 % im Wachstum der Bruttobeiträge über alle Versicherungssparten hinweg.

Das Verschieben der in Kraftsetzung der verschärften Eigenkapitalregeln für Versicherer (Solvency II) auf 2014 entspannt die Branche zudem.

Umsatzentwicklung

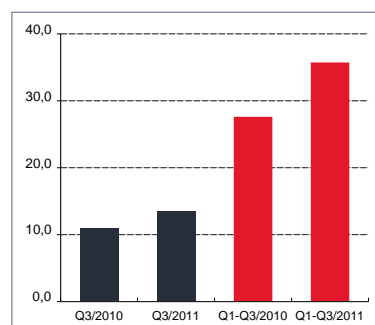
Im dritten Quartal 2011 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem dritten Quartal 2010 erneut deutlich um 35,9 % von 16,9 Mio. € auf 23,0 Mio. € steigern. Auch der Neunmonatsvergleich macht mit einem Plus von 30,9 % bei einem Konzernumsatz von 58,8 Mio. € (Vorjahr: 44,9 Mio. €) transparent, mit welcher Wachstumsdynamik sich unser Unternehmen weiterhin entwickelt. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze, wodurch sich der Rohertrag in den ersten neun Monaten 2011 um 18,6 % von 27,1 Mio. € auf 32,2 Mio. € erhöhte. Im Quartalsvergleich stieg der erwirtschaftete Rohertrag um 20,7 % von 10,1 Mio. auf 12,2 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz deutlich zu steigern. Der Umsatz stieg im dritten Quartal 2011 um 22,5 % auf 13,6 Mio. € (Q3/2010: 11,1 Mio. €). Für die ersten neun Monate 2011 ergibt sich ein Umsatzanstieg von 29,3 % auf 35,7 Mio. € (Vorjahr: 27,6 Mio. €). Der fortschreitende Ausbau des Filial- und Maklervertriebs – überwiegend im Versicherungsbe- reich – induziert erwartungsgemäß höherer Vertriebskosten, was sich in einer niedrigeren Rohertragsquote widerspiegelt. Der Rohertrag konnte im Neunmonatsvergleich um 11,3 % auf 13,8 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €) gesteigert werden. Im dritten Quartal stieg der erwirtschaftete Rohertrag leicht um 1,9 % von 5,2 Mio. € auf 5,3 Mio. €.



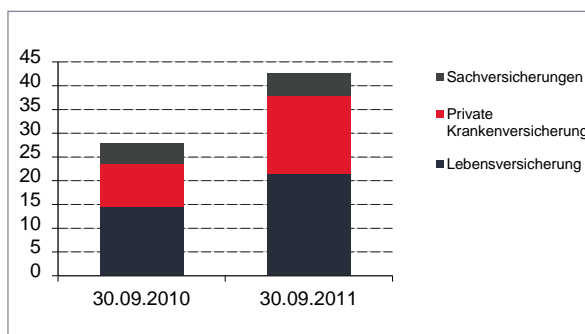
Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Privatkunden				
Umsatzerlöse (Mio. €)	35,7	27,6	13,6	11,1
Vertriebskosten (Mio. €)	21,9	15,2	8,3	5,9
Rohertrag (Mio. €)	13,8	12,4	5,3	5,2

Das Produktsegment Finanzierung konnte in den ersten neun Monaten 2011 in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 26,1 % von 2,26 Mrd. € auf 2,85 Mrd. €. Im Quartalsvergleich betrug der Anstieg 33,3 %.

	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	2,85	2,26	1,12	0,84
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	20,55	9,51	10,03	3,68
davon Lebensversicherung	10,51	4,60	5,82	1,68
davon Private Krankenversicherung	8,83	4,18	3,82	1,77
davon Sachversicherungen	1,21	0,73	0,39	0,23

Besondere Wachstumsimpulse hatte die weiterhin massive Ausweitung der Marktpräsenz in den Versicherungsprodukten zur Folge. Hier stieg das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2011 um 116,1 % von 9,5 Mio. € Jahresprämie auf 20,6 Mio. €. Für das dritte Quartal 2011 ergibt sich ein Anstieg um 172,6 % auf 5,8 Mio. € (Q3/2010: 1,7 Mio. €).

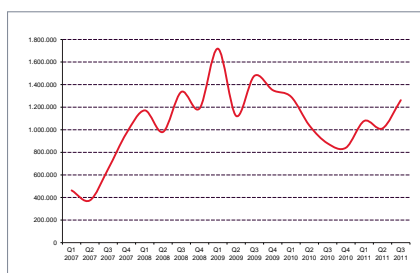


Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Der verwaltete Versicherungsbestand zum 30. September 2011 stieg im Lebensversicherungsbereich im Vergleich zum Vorjahr um 47,3 % von 14,6 Mio. € auf 21,5 Mio. € Jahresprämie, von privaten Krankenversicherungen um 82,2 % von 9,0 Mio. € Jahresprämie auf 16,4 Mio. € und von Sachversicherungen um 9,3 % von 4,3 Mio. € Jahresprämie auf 4,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 42,6 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 27,9 Mio. € zum 30. September 2010.

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

Erstmals in diesem Jahr konnten wir die Anzahl der Leads im Vergleich zum Vorjahr steigern. In den ersten neun Monaten 2011 erhöhten sich die Anzahl der gewonnenen Leads gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. auf 3,4 Mio. (Vorjahr: 3,2 Mio.). Im Quartalsvergleich stieg die Anzahl der Leads um 0,4 Mio. auf 1,3 Mio. (Q3/2010: 0,9 Mio.). Hier spüren wir im Wesentlichen eine Belebung bei den einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des leicht gestiegenen Zinsniveaus in diesem Bereich.



Anzahl Leads in Stück

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

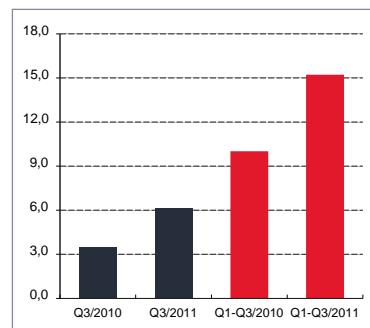


Entwicklung Vertriebskraft	30.09.2011	30.09.2010
Berater im Filialvertrieb	597	505
Filialen von Franchisenehmern	177	173
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.585	2.795

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte trotz des anspruchsvollen Marktumfeldes das Transaktionsvolumen und die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich deutlich steigern. Das Transaktionsvolumen erreichte im dritten Quartal 2011 mit 6,2 Mrd. € das beste Quartal seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE.

Sowohl das wiederbelebte Marktumfeld als auch die langjährigen Investitionen in den EUROPACE-Marktplatz führten zu einem Gesamtwachstum von 37,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Neunmonatsvergleich betrug der Anstieg 30,2 %.

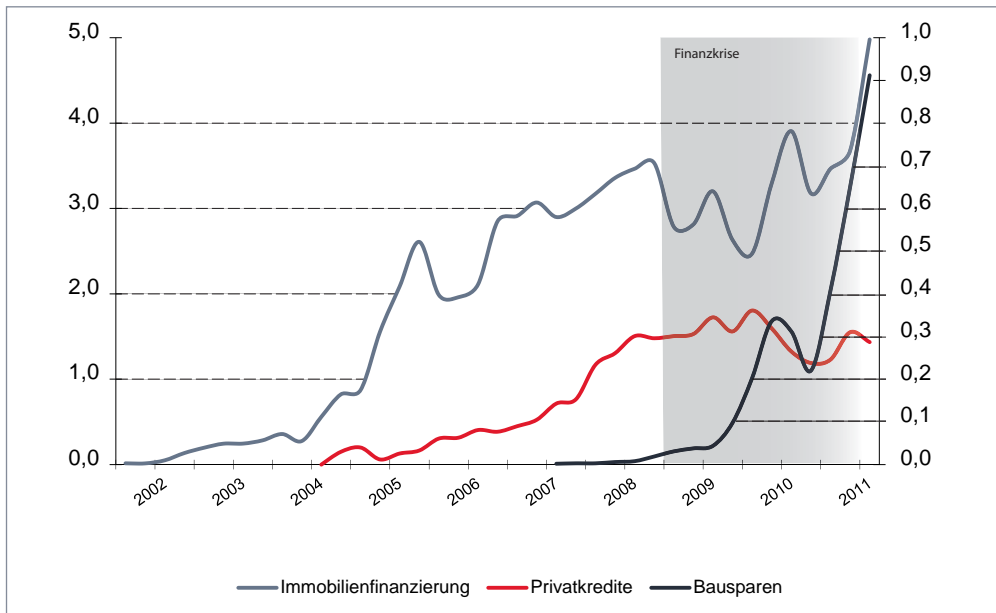


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg im dritten Quartal 2011 um 27,5 % auf 5,0 Mrd. € (Q3/2010: 3,9 Mrd. €). Im Neunmonatsvergleich ist das Transaktionsvolumen um 25,3 % auf 12,1 Mrd. € (Vorjahr: 9,7 Mrd. €) gewachsen. Der Trend zum unabhängigen Vertrieb von Finanzdienstleistungen bildet weiterhin ein stabiles Fundament für das Wachstum des Marktplatzes. Das steigende, aber immer noch relativ niedrige Zinsniveau hat viele Kunden dazu bewogen, ihren Wunsch nach einem Eigenheim zu verwirklichen. Die kontinuierliche Ausweitung des Marktplatzes auf den genossenschaftlichen und öffentlichen Regionalbankensektor entfaltet zunehmend ihre Wirkung und beschleunigt das Wachstum von EUROPACE.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte sich sowohl im dritten Quartal 2011 auf 0,9 Mrd. € (Q3/2010: 0,3 Mrd. €) als auch im Neunmonatsvergleich auf 2,0 Mrd. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €) mehr als verdoppeln.

Das Produkt Bausparen profitiert von der verstärkten Nutzung zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos. Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft und der Verbraucher als Folge der Finanzkrise. Hier bewegt sich das Transaktionsvolumen für Privatkredite annähernd auf Vorjahresquartals- 0,3 Mrd. € (Q3/2010: 0,2 Mrd. €.) bzw. Vorjahresniveau 0,8 Mrd. € (Vorjahr: 0,9 Mrd. €).



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens und der Ausweitung des Kooperations- und Packagergeschäftes konnten die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich jeweils überproportional um 74,3 % auf 6,1 Mio. € (Q3/2010: 3,5 Mio. €) bzw. um 52,0 % auf 15,2 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €) gesteigert werden. Durch den starken Anstieg des niedrigmargigen Kooperations- und Packagergeschäftes stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze. So konnte im dritten Quartal 2011 der erwirtschaftete Rohertrag um 38,5 % auf 3,6 Mio. € (Q3/2010: 2,6 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2011 um 37,3 % auf 10,3 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €) deutlich ausgeweitet werden.

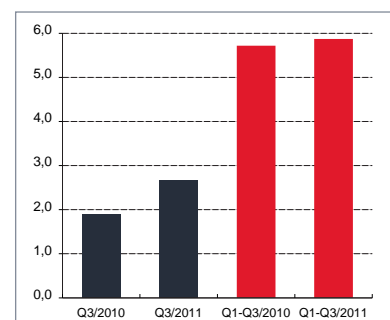
EUROPACE	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	14,9	11,4	6,2	4,4
davon Immobilienfinanzierung	12,1	9,7	5,0	3,9
davon Privatkredite	0,8	0,9	0,3	0,2
davon Bausparen	2,0	0,8	0,9	0,3
Umsatzerlöse (Mio. €)	15,2	10,0	6,1	3,5
Vertriebskosten (Mio. €)	4,9	2,5	2,5	0,9
Rohertrag (Mio. €)	10,3	7,5	3,6	2,6

Bei der im September stattgefundenen 18. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 230 Teilnehmer eingefunden – ein neuer Teilnehmerrekord. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Bausparen als bisher wenig beachtetes Instrument, um einen erheblichen Mehrwert zu schaffen und die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2.

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind schon 52 (30. September 2010: 43) bzw. 32 (30. September 2010: 19) Vertragspartner angebunden, insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartnern von EUROPACE zum 30. September 2011 auf 162, nach 139 Partnern zum 30. September 2010, gesteigert werden.

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Produktbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden profitiert von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen sowie der Ausweitung der Kundenbasis auf gewerbliche Immobilieninvestoren und Kommunen. Er konnte das vermittelte Finanzierungsvolumen sowohl im Quartals- bzw. auch im Neunmonatsvergleich jeweils deutlich um 94 % bzw. 26 % steigern. Die im Verhältnis zum Finanzierungsvolumen unterproportional gestiegenen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus volumenunabhängigen Beratungshonoraren bei großen Finanzierungstranchen.

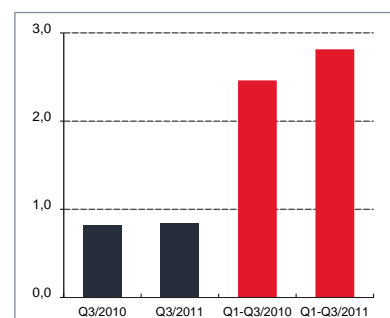


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Finanzierungsvermittlung				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.322	985	734	342
Prolongationsvolumen (Mio. €)	215	236	89	83
Umsatzerlöse (Mio. €)	5,9	5,7	2,7	1,9
Vertriebskosten (Mio. €)	0,2	0,4	0,1	0,2
Rohertrag (Mio. €)	5,7	5,3	2,6	1,7

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich erwirtschaftete mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefe) in den ersten neun Monaten 2011 einen Rekordumsatz von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Die Umsatzerlöse im dritten Quartal 2011 bewegen sich mit 0,8 Mio. € auf Vorjahresquartalsniveau.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,8	2,4	0,8	0,8
Vertriebskosten (Mio. €)	0,2	0,2	0,0	0,1
Rohhertrag (Mio. €)	2,6	2,2	0,8	0,7

Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

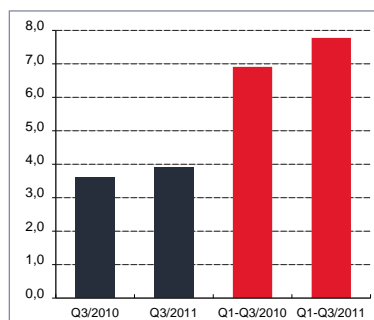
Auch im dritten Quartal 2011 kam der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister, Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung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

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2011 1,3 Mio. € (Q3/2010: 1,6 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2011 4,8 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hypoport investiert hier weiterhin intensiv in seine Zukunftsprojekte. Hiervon wurden im dritten Quartal 2011 1,0 Mio. € (Q3/2010: 1,4 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2011 2,8 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) aktiviert. Die Verschiebung ergibt sich aus aktuell deutlich höheren Anteilen von partnerspezifischen Konfigurationen im Rahmen der Migration, die Hypoport aufgrund kürzerer Nutzungsdauer von unter 12 Monaten nicht aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

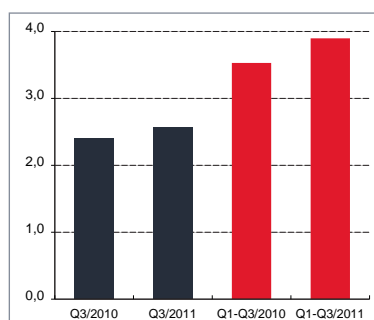
Ertragsentwicklung

Der erfolgreiche Ausbau des Privatkundengeschäftes, das beste Quartal in Bezug auf das Transaktionsvolumen seit Bestehen der EUROPACE-Plattform und die realisierten Großabschlüsse im Bereich Immobilienfirmenkunden führten das dritte Quartal 2011 zu einem der besten Quartale des Hypoport-Konzerns der vergangenen drei Jahre. Gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen die geringeren aktivierten Eigenleistungen auf das Konzernergebnis aus.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen im dritten Quartal 2011 das EBITDA auf 3,9 Mio. € (Q3/2010: 3,6 Mio. €) und das EBIT auf 2,6 Mio. € (Q3/2010: 2,4 Mio. €). In den ersten neun Monaten 2011 wurde ein EBITDA von 7,8 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €) und ein EBIT von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) erwirtschaftet.



EBITDA in Mio. €



EBIT in Mio. €

Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2011 infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 451 auf 475 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

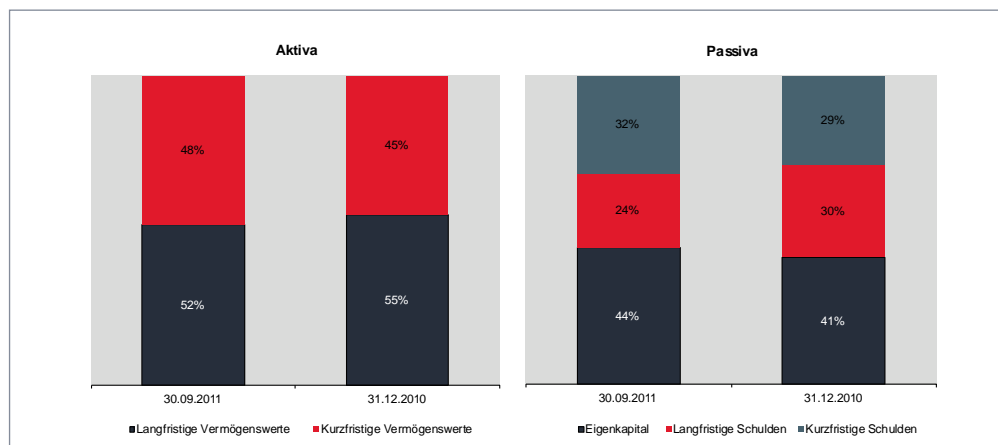
in TEUR	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Betriebsaufwendungen	3.406	2.780	1.223	956
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1.782	1.429	513	354
Verwaltungsaufwendungen	2.763	2.808	1.077	910
Sonstige Personalaufwendungen	578	276	211	68
Sonstige Aufwendungen	481	404	35	41
	9.010	7.697	3.059	2.329

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.294 T€ (Vorjahr: 1.126 T€) und Fahrzeugkosten von 952 T€ (Vorjahr: 740 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.336 T€ (Vorjahr: 1.529 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 405 T€ (Vorjahr: 428 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 384 T€ (Vorjahr: 202 T€).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2011 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 67,4 Mio. € und liegt damit knapp über dem Niveau vom 31. Dezember 2010 (67,2 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 35,0 Mio. € (Vorjahr: 37,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt. Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 750 T€ (Vorjahr: 375 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 2,2 Mio. € auf 32,4 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 6,0 Mio. € gestiegenen Kundenforderungen und um 1,3 Mio. € gestiegenen sonstigen Vermögenswerte. Gegenläufig entwickelten sich die liquiden Mittel (Rückgang um 5,1 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2011 erhöhte sich um 9,1 % bzw. 2,5 Mio. € auf 29,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis von 40,5 % auf 44,1 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 4,2 Mio. € auf 16,3 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 2,0 Mio. € auf 21,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gestiegener kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten (Anstieg um 3,2 Mio. €). Hier kam es durch die vereinbarte Restlaufzeit zur Umgliederung eines langfristigen Darlehens über 2,5 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich hauptsächlich die sonstigen Verbindlichkeiten (Rückgang um 1,1 Mio. €). Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen um 1,8 Mio. € auf 18,8 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 1,3 Mio. € auf 6,3 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. September 2011 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €) generiert. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 5,6 Mio. € auf 5,4 Mio. € (Vorjahr: Rückgang Mittelbindung um 0,2 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 4,0 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 2,9 Mio. €. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,1 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss von 2,0 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die planmäßige Tilgung von Darlehen.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 6,1 Mio. € zum 30. September 2011 saisonal bedingt um 5,1 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres. Der Rückgang betrifft im Wesentlichen die Auszahlungen von Superprovisionen an Vertriebspartner im ersten Quartal 2011 für das Geschäftsjahr 2010. Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 30. September 2011 485 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2010 um 6,6 % (31.12.2010: 455 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2011 betrug 475 Mitarbeiter (Vorjahr: 451 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Das globale Wirtschaftswachstum schwächte sich in der zweiten Jahreshälfte leicht ab. Gründe hierfür waren der schwache private Konsum in den Vereinigten Staaten, steigende Öl- und Rohstoffpreise und die europäische Schuldenkrise. Die Volatilität des weltweiten Finanzsystems erhöhte sich merklich. Die europäische Schulden- und Bankenkrise zeigt sich beharrlicher und komplexer als von vielen zum Jahresbeginn vermutet. Um die Kreditvergabe zu erleichtern, haben die meisten Zentralbanken ihre Ankündigungen über Zinserhöhungen in die fernere Zukunft verlegt. Einige Beobachter erwarten, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins zum 1. November sogar erneut senkt. Die Aktienmärkte unterliegen noch immer einem Abwärtstrend bei starken Schwankungen.

Prognosen zu Deutschland und dessen Finanzdienstleistungsbranche sind mit erhöhter Unsicherheit behaftet. Aufgrund der Schuldenkrise senkten führende Wirtschaftsinstitute die Prognosen für das Wachstum der deutschen Wirtschaft für das kommende Jahr von 2 % auf 0,8 %. Für das letzte Quartal 2011 geht die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sogar von einer rückläufigen Wirtschaftsleistung in Deutschland aus. Das Preisniveau wird zum Jahresende noch auf hohem Niveau verharren, für die Frühlingsmonate geht die OECD aber von einer Abschwächung der Inflation aus. Für den Arbeitsmarkt insgesamt prognostiziert die Bundesagentur für Arbeit weiterhin gute Aussichten.

Trotz möglicherweise sinkenden Preisniveaus werden saisonale Effekte, die zu erwartende Seitwärtsbewegung im Zinsniveau und die hohe Volatilität an den Finanzmärkten die Immobilienbranche auch im vierten Quartal weiter beleben. Neben Betongold werden weitere sichere Anlagen wie Tagesgeld- und Girokonten eine hohe Nachfrage erfahren. Die demografische Entwicklung setzt schon heute ein großes Fragezeichen hinter künftige Rentenzahlungen. Die Schuldenkrise verstärkt dieses noch und erhöht damit die Bedeutung der privaten Altersvorsorge. Die Herabsetzung des Garantiezinses, die kommenden Unisex-Tarife aber auch Fragen zur Entwicklung der privaten Krankenkassen erhöhen den Bedarf nach unabhängiger Beratung.

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

4. Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30. September 2011

Aktiva	30.09.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.509	27.809
Sachanlagen	2.443	2.431
Finanzielle Vermögenswerte	868	501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.840	5.004
Sonstige Vermögenswerte	26	26
Latente Steueransprüche	1.351	1.277
	35.037	37.048
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.419	15.453
Sonstige Vermögenswerte	4.431	3.039
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	438	438
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.065	11.200
	32.353	30.130
	67.390	67.178
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-1	-13
Rücklagen	23.494	21.020
	29.688	27.202
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	152	188
	29.840	27.390
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	12.906	17.914
Rückstellungen	447	437
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	2.953	2.194
	16.316	20.555
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	280	172
Finanzverbindlichkeiten	5.918	2.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.303	9.631
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	195	148
Sonstige Verbindlichkeiten	5.538	6.602
	21.234	19.233
	67.390	67.178

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

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

	01.01. bis 30.09.2011 TEUR	01.01. bis 30.09.2010 TEUR	01.07. bis 30.09.2011 TEUR	01.07. bis 30.09.2010 TEUR
Umsatzerlöse	58.802	44.927	22.954	16.892
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-26.614	-17.793	-10.719	-6.754
Rohhertrag	32.188	27.134	12.235	10.138
Aktiviertete Eigenleistungen	2.838	4.302	1.012	1.416
Sonstige betriebliche Erträge	1.109	945	246	265
Personalaufwand	-19.351	-17.774	-6.533	-5.880
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.010	-7.697	-3.059	-2.329
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7.774	6.910	3.901	3.610
Abschreibungen	-3.876	-3.380	-1.336	-1.212
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.898	3.530	2.565	2.398
Finanzerträge	223	52	114	28
Finanzaufwendungen	-789	-834	-258	-326
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.332	2.748	2.421	2.100
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.010	-1.135	-752	-628
Konzernergebnis	2.322	1.613	1.669	1.472
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-36	-14	1	19
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.358	1.627	1.668	1.453
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,38	0,27	0,27	0,24
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,38	0,26	0,27	0,23

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

	01.01. bis 30.09.2011 TEUR	01.01. bis 30.09.2010 TEUR	01.07. bis 30.09.2011 TEUR	01.07. bis 30.09.2010 TEUR
Konzernergebnis	2.322	1.613	1.669	1.472
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	2.322	1.613	1.669	1.472
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallen	-36	-14	1	19
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.358	1.627	1.668	1.453

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2010	6.129	1.748	15.812	23.725	200	23.925
Ausgabe neuer Aktien	52	117	-	169	-	169
Gesamtergebnis	-	-	1.627	1.627	-14	1.613
Stand 30.09.2010	6.181	1.901	17.439	25.521	186	25.707
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	12	114	2	128	0	128
Gesamtergebnis	-	-	2.358	2.358	-36	2.322
Stand 30.09.2011	6.194	2.051	21.443	29.688	152	29.840

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

	30.09.2011 TEUR	30.09.2010 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.898	3.530
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-793	-1.081
Zinseinnahmen (+)	223	52
Zinsausgaben (-)	-789	-834
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-89	-57
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	3
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.876	3.380
Cashflow	6.326	4.993
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	108	-34
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.268	-2.331
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-235	-2.542
Veränderung des Working Capitals	-5.395	-177
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	931	5.170
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-3.588	-5.264
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	42	49
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-409	-44
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.955	-5.259
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	169
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	3.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-2.111	-1.189
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.111	1.980
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.135	1.891
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.200	7.157
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.065	9.048

Verkürzte Segmentberichterstattung

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

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden						
01.01. - 30.09.2011	5.825	35.648	14.463	2.814	52	58.802
01.01. - 30.09.2010	5.599	27.491	9.330	2.462	45	44.927
01.07. - 30.09.2011	2.648	13.553	5.893	843	17	22.954
01.07. - 30.09.2010	1.845	10.990	3.226	819	12	16.892
Segmenterlöse mit anderen Segmenten						
01.01. - 30.09.2011	48	79	758	0	-885	0
01.01. - 30.09.2010	120	120	680	0	-920	0
01.07. - 30.09.2011	7	27	257	0	-291	0
01.07. - 30.09.2010	45	51	255	0	-351	0
Segmenterlöse, gesamt						
01.01. - 30.09.2011	5.873	35.727	15.221	2.814	-833	58.802
01.01. - 30.09.2010	5.719	27.611	10.010	2.462	-875	44.927
01.07. - 30.09.2011	2.655	13.580	6.150	843	-274	22.954
01.07. - 30.09.2010	1.890	11.041	3.481	819	-339	16.892
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)						
01.01. - 30.09.2011	2.879	2.558	3.650	807	-2.120	7.774
01.01. - 30.09.2010	2.485	2.715	2.251	775	-1.316	6.910
01.07. - 30.09.2011	1.623	1.432	1.607	137	-898	3.901
01.07. - 30.09.2010	753	2.031	1.311	260	-745	3.610
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						
01.01. - 30.09.2011	2.624	2.544	841	614	-2.725	3.898
01.01. - 30.09.2010	2.339	2.673	-352	634	-1.764	3.530
01.07. - 30.09.2011	1.539	1.445	321	73	-813	2.565
01.07. - 30.09.2010	701	2.017	369	211	-900	2.398
Segmentvermögen						
30.09.2011	16.940	18.283	22.988	5.174	4.005	67.390
31.12.2010	15.135	20.047	24.001	4.940	3.055	67.178



5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Informationen zum Unternehmen

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

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

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

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

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2011 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2010 angewandt wurden.

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“
- IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“
- IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

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

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2011 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

Gegenüber dem Vorjahr wurde die ATC Hypoport B.V., Amsterdam, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

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

Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Loan Level Analysen über eine Internetplattform für Aufsichtsbehörden, Investoren, Ratingagenturen, Vertriefungsgesellschaften und andere Kunden des Vertriefungsmarktes sowie die Bereitstellung von weiteren Outsourcing- und Beratungsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit solchen Analysen bzw. Berichten stehen.

Das Ziel ist es, eine Loan Level Plattform zu entwickeln, die zum Standard für Europa wird. Amsterdamsch Trustee's Kantoor ist der Marktführer im Management und Verwaltung von holländischen Verbriefungstransaktionen und Hypoport ist Marktführer im Bereich der technologischen Verbriefungslösungen. Zusammen sind fast alle holländischen Verbriefungen abgedeckt, was einen erfolgreichen Start der Plattform verspricht.

Zur Verschlinkung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2011 die Freie Hypo GmbH auf die Dr. Klein & Co. AG verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten. Die Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin, wurde umgewandelt und umbenannt in die Europace AG, Berlin. 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
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Finance AG, Berlin	100,00
EUROPACE AG, Berlin (ehemals Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin)	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

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

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 12,0 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €). Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Im Geschäftsjahr 2011 bestanden keine Optionsrechte die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 36 Tsd. Aktien im dritten Quartal 2010 und in den ersten neun Monaten 2010 von 38 Tsd. Aktien war hinsichtlich der gewährten Optionen aus den Jahren 2002 – 2004 zu verzeichnen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	01.01. bis 30.09.2011	01.01. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2011	01.07. bis 30.09.2010
Konzernergebnis in TEUR	2.322	1.613	1.669	1.472
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	2.358	1.627	1.668	1.453
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.182	6.131	6.182	6.135
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,38	0,27	0,27	0,24
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	0	64	0	60
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.182	6.169	6.182	6.171
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,38	0,26	0,27	0,23

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2011 6.194.958,00 € (31.12.2010: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2010: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2011 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 13.524.321,99 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

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

Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2011 1.395 eigene Aktien (entspricht 1.395,00 € bzw. 0,02 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Berichtszeitraum sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2011	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2011	12.920	0,209	16.150,00		
Verkauf Januar 2011	10.250	0,165	12.812,50	0,00	-12.812,50
Verkauf April 2011	810	0,013	1.012,50	0,00	-1.012,50
Verkauf Juni 2011	217	0,004	271,25	0,00	-271,25
Verkauf Juli 2011	248	0,004	310,00	0,00	-310,00
Stand 30.09.2011	1.395	0,023			

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 (118 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 2011 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. September 2011 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2011	Aktien in Stück 31.12.2010
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.241.841	2.241.831
Thilo Wiegand	24.000	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	188.490
Aufsichtsrat		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	24.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	1.371.974
Christian Schröder	24.000	24.000

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises. Im dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2011 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 139 T€ (Q3/2010: 149 T€) bzw. 410 T€ (Vorjahr: 368 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2011 854 T€ (31. Dezember 2010: 565 T€) und die Verbindlichkeiten 755 T€ (31. Dezember 2010: 375 T€).

Chancen und Risiken

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

Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

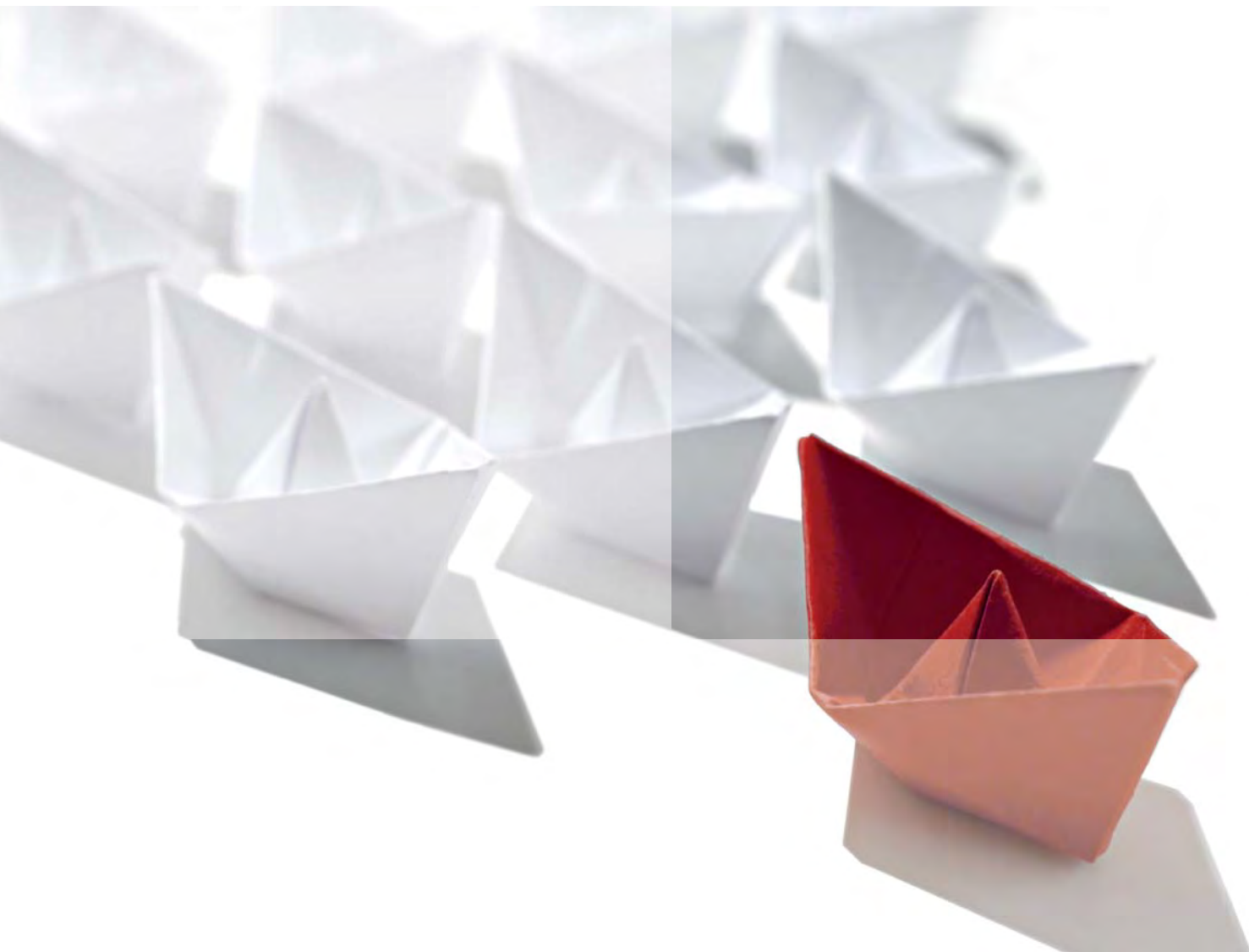
Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2011 nicht vor. Nach meist schwachem Jahresbeginn konnten in der Vergangenheit positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 7. November 2011

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



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

