



Zwischenbericht

der Hypoport AG zum 31. März 2011

Berlin, 9. Mai 2011



Finanzkennzahlen im Überblick

	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010	Veränderung
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)			
Umsatz	17.683	12.089	46 %
Rohertrag	10.367	7.134	45 %
EBITDA	2.242	-28	8.107 %
EBIT	982	-1.078	191 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	9,5	-15,1	163 %
Konzernergebnis nach Steuern	588	-1.153	151 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	616	-1.151	154 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,10	-0,19	153 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,10	-0,19	153 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)			
	31.03.2011	31.12.2010	
Kurzfristiges Vermögen	25.258	30.130	-16 %
Langfristiges Vermögen	36.429	37.048	-2 %
Eigenkapital	28.096	27.390	3 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	27.936	27.202	3 %
Eigenkapitalquote in %	45,3	40,5	12 %
Bilanzsumme	61.687	67.178	-8 %

Inhalt

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



1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

unser Jahresauftakt 2011 kann sich sehen lassen: Hypoport ist erfolgreich in die neue Dekade gestartet. Alle Geschäftsbereiche haben das Vorjahr in Umsatz und Ergebnis deutlich übertroffen. Der Konzernumsatz ist um 46,3 % auf 17,7 Mio. € gestiegen (Umsatz Q1/2010: 12,1 Mio. €). Damit einhergehend konnten wir auch eine Steigerung des Rohertrags um 45,3 % auf 10,4 Mio. € erwirtschaften (Rohertrag Q1/2010: 7,1 Mio. €). Diese Erfolge sind für ein Erstquartal umso erfreulicher, da der Markt für unsere Geschäftsmodelle für gewöhnlich erst in den Folgemonaten anzieht. Weltweit liegen turbulente Monate hinter uns. Denken wir nur an die Ereignisse in Japan oder die Unsicherheiten in der Eurozone. Auch die jahrelange Niedrigzinsphase hat nun durch die EZB-Leitzinserhöhung endgültig ein Ende. Vor diesem Hintergrund ist es uns gelungen, die positive Ertragsentwicklung seit Mitte 2010 bis heute fortzuführen. Und es sieht auch weiterhin gut aus für Hypoport. Werfen wir einen Blick auf die Geschäftsbereiche:

Einzigartige Position im Privatkundengeschäft

Hervorzuheben ist das Wachstum in unserem größten Geschäftsbereich, dem Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten an Privatkunden über unseren Filialvertrieb Dr. Klein sowie unseren Online- und Maklervertrieb: Der Umsatz dieses Geschäftsbereichs ist um 45,3 % auf 11,4 Mio. € gewachsen (Q1/2010: 7,9 Mio. €). Auch im ersten Quartal 2011 hat Dr. Klein sein Filialnetz weiter ausgebaut, und aktuell beraten 577 Spezialisten die im Internet gewonnenen Dr.-Klein-Kunden – das sind 120 mehr als im Vorjahr. Dr. Klein berät seit jeher unabhängig von einzelnen Produkthanbietern. In diesem Zusammenhang ist neben den Erfolgen in der Baufinanzierung die Entwicklung in der Vermittlung von Versicherungen besonders erfreulich: Unser Privatkundenbereich konnte das Transaktionsvolumen für Lebens-, Sach- und private Krankenversicherungen mehr als verdoppeln. Dieses Wachstum stärkt die Unabhängigkeit von einzelnen Produktarten zusätzlich. Zudem gewinnt Dr. Kleins Unabhängigkeit von einzelnen Produktgebern in der Finanzdienstleistungsbranche kontinuierlich an Bedeutung. Dieser starke Vorteil macht die günstigen Konditionen, die Spitzenbewertungen in Finanzierungstests und das über Jahrzehnte gewachsene Vertrauen unserer Kunden erst möglich – und Dr. Klein einzigartig und stark im Markt.



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

Regulierung und Wettbewerbsdruck: EUROPACE immer attraktiver

Auch die Umsatzerlöse des zweitgrößten Geschäftsbereichs von Hypoport, dem Bereich Finanzdienstleister, sind überdurchschnittlich stark gewachsen: um 51,8 % auf 3,5 Mio. € (Q1/2010: 2,3 Mio. €). Im Zuge der guten konjunkturellen Stimmung, der immer noch niedrigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen und längerer durchschnittlicher Zinsbindungen erzielte EUROPACE mit 4,1 Mrd. € gar das zweitbeste Quartal seiner Geschichte in Bezug auf das Transaktionsvolumen. Es kristallisiert sich heraus, dass Finanzvertriebe und Banken in ihrem regulierten Umfeld und unter dem starken Wettbewerbsdruck das Vermittlungspotenzial durch EUROPACE, GENOPACE und FINMAS immer mehr erkennen und nachfragen.

Effektives Portfoliomanagement

Mit einem ebenso bemerkenswerten Plus von 46 % erwirtschaftete unser drittgrößter Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden unter der Marke Dr. Klein im ersten Quartal einen Umsatz von 1,9 Mio. € (Q1/2010: 1,3 Mio. €). Am kontinuierlichen Wachstum des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden zeigt sich, dass sich die Alleinstellung von Dr. Klein als

unabhängiger Finanzierungsexperte auch für Großkredite bezahlt macht. Dr. Klein hat sich auch Anfang 2011 als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen erwiesen. Gestärkt wird diese Position durch unser internetbasiertes Portfoliomanagementsystem, das Lösungen für Immobilieninvestoren maßschneidert.

Wachstum auch im Bereich institutionelle Kunden

Auch der in den Niederlanden ansässige Geschäftsbereich Institutionelle Kunden ist im ersten Quartal 2011 gewachsen. Das Produkt- und Dienstleistungsangebot rund um EUROPACE for issuers erwirtschaftete einen Umsatz von 1,1 Mio. € (Q1/2010: 0,8 Mio. €). Als Marktführer in den Niederlanden kann der Geschäftsbereich auf seine Bekanntheit bauen und erobert auf dieser Basis sukzessive Märkte aus weiteren Ländern.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, Hypoport kann für das erste Quartal 2011 Erfolge in allen Geschäftsbereichen verbuchen, und wir haben allen Grund, auch für die kommenden Monate sehr zuversichtlich zu sein. Bei einem weiterhin stabilen Marktumfeld rechnen wir mit einem zweistelligen Umsatzwachstum und einem Konzernergebnis auf Vorjahresniveau. Dennoch bergen die internationalen Entwicklungen Unsicherheiten. Aktuell rätselt der Markt, wann und in welcher Höhe die EZB den nächsten Zinsschritt gehen wird, und wie sich dieser auf den Immobilienfinanzierungsmarkt auswirkt. Auch die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland bleibt spannend. Für Fragen in den kommenden Monaten ist also gesorgt. Als starkes Team bereiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Antworten vor – und arbeiten am weiteren Wachstum von Hypoport.

Im Namen des gesamten Konzerns danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen.

Mit den besten Grüßen



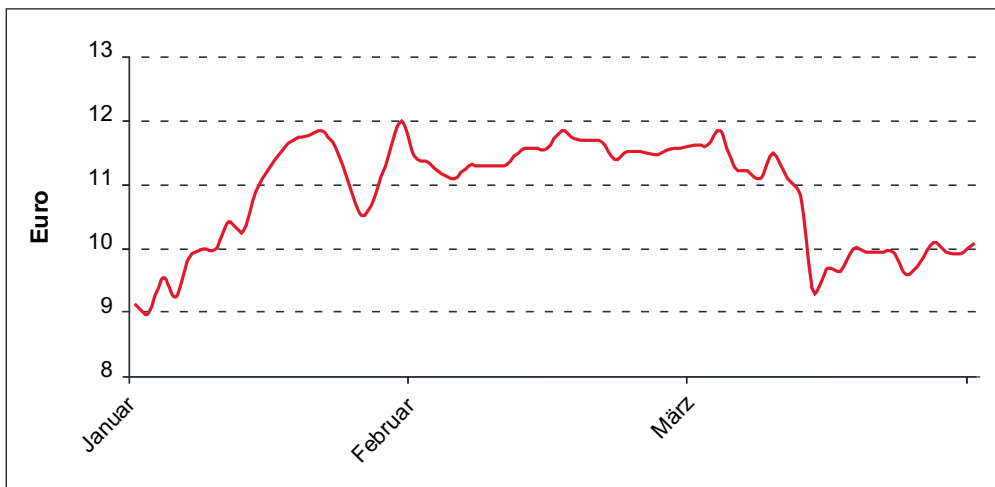
Ronald Slabke
Sprecher des Vorstands, Co-CEO



2. Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Im ersten Quartal 2011 legte die Hypoport-Aktie leicht zu: Sie gewann 7,1 % und stieg von 9,41 € zum Jahresende 2010 auf 10,07 € am 31. März 2011. Der Höchstkurs lag bei 12,00 € am 31. Januar, der Tiefstkurs bei 9,00 € am 4. Januar.



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

Ergebnis je Aktie

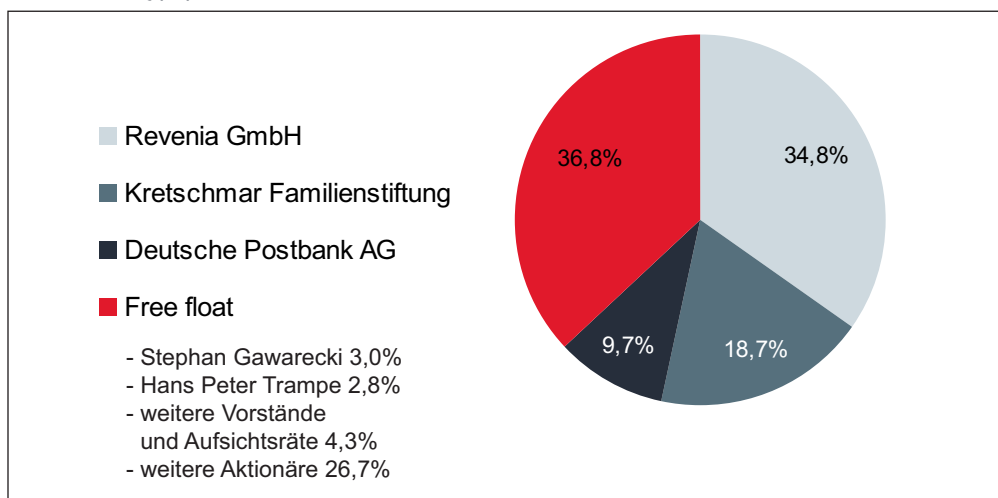
Im ersten Quartal 2011 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,10 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Verlust von 0,19 € zu Buche stand.

Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie erhöhte sich deutlich auf mehr als das Dreifache von 8.634,84 € auf 27.691,13 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 3.317 Stück pro Tag im Januar umgeschlagen, gefolgt vom März mit 2.724 Stück. Schwächster Monat war der Februar, als nur durchschnittlich 1.634 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

Aktionärsstruktur

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



Aktionärsstruktur zum 31. März 2011

Directors' Dealings-Meldungen

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

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
13. Januar 2011	Kretschmar Research GmbH *	Verkauf	außerbörslich	201.335	10,00 €
29. März 2011	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	10.000	9,98 €
30. März 2011	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	3.500	10,00 €

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

Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Die einzige Ad-hoc-Mitteilung des ersten Quartals 2011 erfolgte am 1. März:

Berlin, 1. März 2011: Für das Geschäftsjahr 2010 wird die Hypoport AG voraussichtlich sowohl in der Umsatz- als auch in der Ertragsentwicklung das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte vorweisen können. Damit entspricht der Finanzdienstleister nicht nur den eigenen Erwartungen, sondern übertrifft auch die anspruchsvolle Messlatte der Analysten.

Für das Geschäftsjahr 2010 wird der Berliner Finanzdienstleister voraussichtlich ein Umsatzwachstum von gut 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr ausweisen (Umsatz 2009: 50,5 Mio. Euro). Hervorzuheben ist insbesondere die positive Ertragsentwicklung. Im Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) erreicht der Konzern voraussichtlich erstmals einen zweistelligen Millionenbetrag. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) wird deutlich zulegen und über 6 Mio. Euro liegen.

„Nach aktuellem Stand werden diese Umsatz- und Ertragszahlen zum besten Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte der Hypoport AG führen“, sagt Ronald Slabke, Vorstandssprecher der Hypoport AG. Nach der schon positiven Geschäftsentwicklung des zweiten und dritten Quartals, habe ein außerordentlich gutes Jahresendquartal zu den Rekordzahlen geführt, so Slabke.

Die vorläufigen Zahlen der Hypoport AG werden am 7. März 2011 veröffentlicht. 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 laufenden Geschäftsjahr veröffentlichten mehrere 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	17,00 €	18. April 2011
Close Brothers Seydler Research	Kaufen	16,80 €	05. April 2011
Lang & Schwarz	Kaufen	16,00 €	04. April 2011
Close Brothers Seydler Research	Kaufen	15,00 €	25. Januar 2011
Equinet Investigator	Kaufen	17,00 €	20. Januar 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 3. Januar 2011	9,13 € (Frankfurt)
Kurs zum 31. März 2011	10,07 € (Frankfurt)
Höchstkurs 1. Quartal 2011	12,00 € (31. Januar 2011)
Tiefstkurs 1. Quartal 2011	9,00 € (04. Januar 2011)
Marktkapitalisierung	62,4 Mio. € (31. März 2011)
Handelsvolumen	27.691,13 € (Tagesdurchschnitt 1. Quartal 2011)



3. Konzernzwischenlagebericht

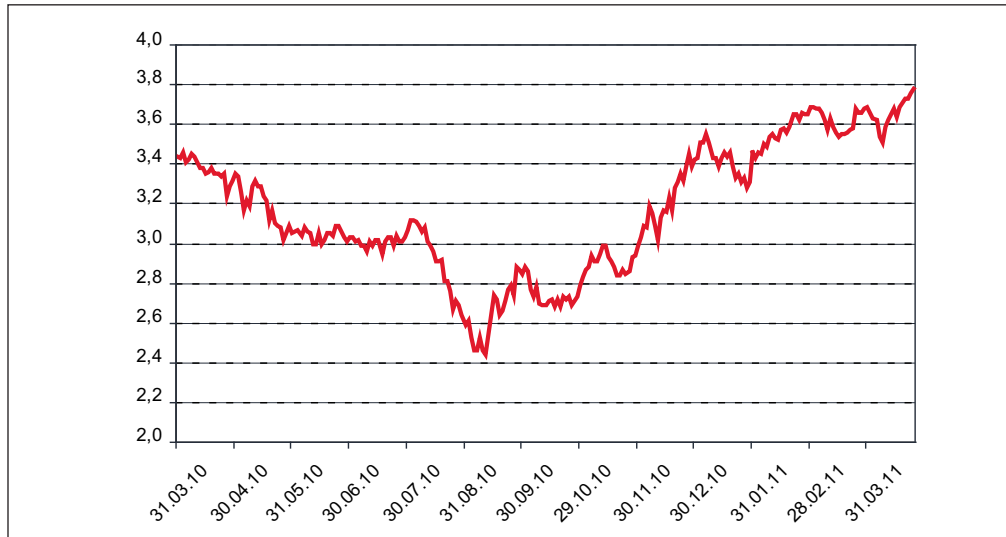
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In den ersten Wochen des Jahres 2011 setzte sich der weltweite Wirtschaftsaufschwung fort. Die Erholung der Weltwirtschaft ist seit Ende 2010 zunehmend selbsttragend, wenngleich das Wachstumsmuster in den einzelnen Ländern und Regionen uneinheitlich verläuft. Gleichzeitig nimmt auch der Inflationsdruck weltweit zu, der in erster Linie von den erhöhten Rohöl- und sonstigen Rohstoffpreisen angetrieben wird. Auch wenn sich die Teuerungsraten in den Industrieländern bislang nach wie vor in Grenzen halten, zogen sie im zweiten Halbjahr 2010 und Anfang 2011 allmählich an.

Auch Deutschland erlebt einen kräftigen Aufschwung. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute erwarten ein deutliches Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr von 2,8 %. Getragen wird dieser Aufschwung sowohl von der Nachfrage aus dem Ausland als auch von der Binnenkonjunktur. Zusätzlich wird ein Rückgang der Arbeitslosigkeit und ein Anstieg der Löhne prognostiziert.

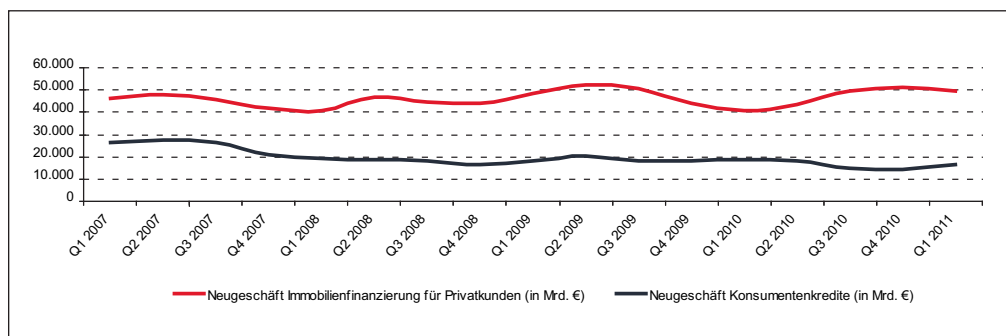
Gegenwärtig steht die Welt unter dem Eindruck der Natur- und Reaktorkatastrophe in Japan und den politischen Ereignissen in Nordafrika sowie im Nahen und Mittleren Osten. Die Diskussionen über Staatsverschuldung und Rettungsschirme verlaufen derzeit etwas im Schatten der politischen Agenda. Ungeachtet dieser weltweiten Krisenherde läutete der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) auf seiner Sitzung am 7. April 2011 die Zinswende ein. Wegen der anziehenden Inflation – getrieben von hohen Rohstoff- und Lebensmittelpreisen – erhöhte die EZB die Leitzinsen für den Euro-Raum um 0,25 Punkte auf 1,25 %. Damit folgt der erste Zinsschritt nach fast zwei Jahren extrem niedriger Zinsen, während die EZB gleichzeitig angekündigt hat, bei den Refinanzierungsgeschäften den Banken weiterhin unbegrenzt Liquidität zuzuteilen. Es ist auch das erste Mal, dass die EZB vor der US-amerikanischen Notenbank Fed die Leitzinsen erhöht. Die Leitzinsen in den USA, Großbritannien und Japan liegen weiterhin faktisch bei Null. So behält die US-Notenbank ihren Expansionsgrad vorerst unverändert bei und hat angekündigt, dass sie bereit steht, zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, sollten sich die konjunkturellen Aussichten in den USA noch einmal spürbar eintrüben. Die Bank von Japan hat ihre Politik der quantitativen Lockerung bereits nochmals verstärkt. Oberstes Ziel der EZB bleibt allerdings die Preisstabilität, die sie bei einer Teuerungsrate von knapp unter 2 % gewährleistet sieht. Im März betrug die jährliche Teuerungsrate im Euroraum 2,6 %. Die lange vorherrschende Angst um die Konjunkturerholung tritt in der ökonomischen Debatte in den Hintergrund.

Der Anstieg der 10-jährigen Swap-Sätze im ersten Quartal 2011 erhöht zum einen temporär den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie die klassischen Haus- und Regionalbanken. Zum anderen steigerte er die kurzfristige Immobiliennachfrage und führte damit zu einem Anstieg des vermittelten Finanzierungsvolumens.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten drei Monaten 2011 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Wurden bis einschließlich März im Vorjahr noch 41,0 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so stieg die Nachfrage in 2011 um 20,3 % auf 49,3 Mrd. €. Leicht rückläufig entwickelte sich indessen das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 18,9 Mrd. € um 12,3 % auf 16,6 Mrd. €.



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

Das Interesse am Bausparen nahm gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Laut Statistik der Deutschen Bundesbank stieg die neu vermittelte Bausparsumme in den ersten zwei Monaten 2011 im Vergleich zum Vorjahr von 13,6 Mrd. € um 11,8 % auf 15,2 Mrd. €.

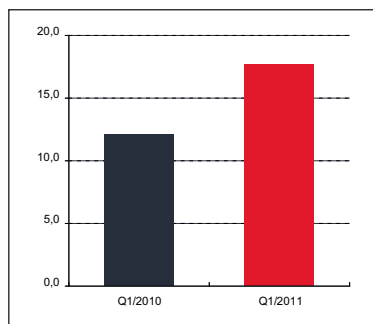
Laut der Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management' (BVI) hat sich in den ersten zwei Monaten 2011 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland leicht erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 28. Februar 2011 ein Fondsvermögen von 1.539 Mrd. € (31.12.2010: 1.510 Mrd. €), davon entfallen 709 Mrd. € (31.12.2010: 701 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 830 Mrd. € (31.12.2010: 809 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die privaten Haushalte suchten im Verlauf des Jahres auch vermehrt konservative Anlagen, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. März 2011 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 0,9 % von 1.532,9 Mrd. € (31. Dezember 2010) auf 1.539,0 Mrd. € leicht anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

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

Umsatzentwicklung

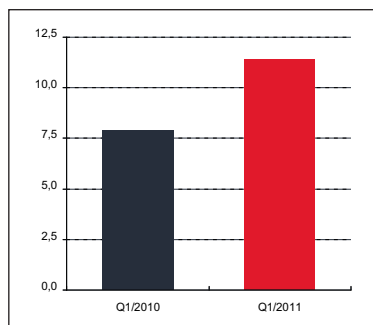
Im ersten Quartal 2011 konnte der Hypoport-Konzern seine Wachstumsdynamik des vergangenen Jahres eindrucksvoll fortsetzen. Der Konzernumsatz erhöhte sich gegenüber dem verhältnismäßig schwachen ersten Quartal 2010 deutlich um 46,3 % von 12,1 Mio. € auf 17,7 Mio. €. Dieses Umsatzwachstum korrespondiert mit einer ebenfalls sehr erfolgreichen Entwicklung des Rohertrages, der um 45,3 % von 7,1 Mio. € auf 10,4 Mio. € anstieg.



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 um 45,3 % auf 11,4 Mio. € (Q1/2010: 7,9 Mio. €) zu steigern. Der Rohertrag konnte ebenfalls deutlich um 26,5 % auf 4,5 Mio. € (Q1/2010: 3,6 Mio. €) gesteigert werden.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Privatkunden	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	11,4	7,9
Vertriebskosten (Mio. €)	6,9	4,3
Rohertrag (Mio. €)	4,5	3,6

Das Produktsegment Finanzierung konnte in erheblichem Umfang ausgeweitet werden und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 39,5 % von 0,64 Mrd. € auf 0,89 Mrd. €.

	31.03.2011	31.03.2010
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	0,89	0,64
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	5,56	2,56
davon Lebensversicherung	2,16	1,10
davon Private Krankenversicherung	2,96	1,17
davon Sachversicherungen	0,44	0,29

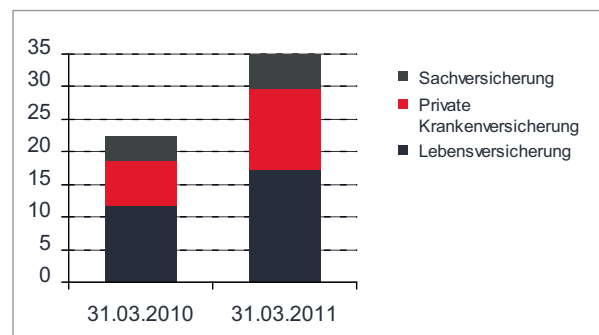
Besondere Wachstumsimpulse hatte die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den Versicherungsprodukten zur Folge. Hier stieg das Transaktionsvolumen um 118,3 % von 2,6 Mio. € Jahresprämie auf 5,6 Mio. €.

Der verwaltete Versicherungsbestand stieg im Lebensversicherungsbereich um 47,4 % von 11,7 Mio. € auf 17,2 Mio. € Jahresprämie, von

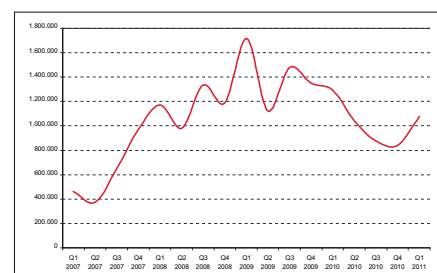
privaten Krankenversicherungen um 76,4 % von 7,0 Mio. € Jahresprämie auf 12,4 Mio. € und von Sachversicherungen um 45,6 % von 3,7 Mio. € Jahresprämie auf 5,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 34,9 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 22,4 Mio. € zum 31. März 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.

Gegen den Trend verringerte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in den ersten drei Monaten 2011 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. auf 1,1 Mio. (Vorjahr: 1,3 Mio.). Hier spüren wir die aktuelle Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des äußerst niedrigen kurzfristigen Zinsniveaus. Die von der EZB eingeleitete Trendwende macht sich aber auch hier bereits im Quartalsvergleich bemerkbar und führte zu einem Anstieg der Leads im Vergleich zum vierten Quartal 2010.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €



Anzahl Leads in Stück

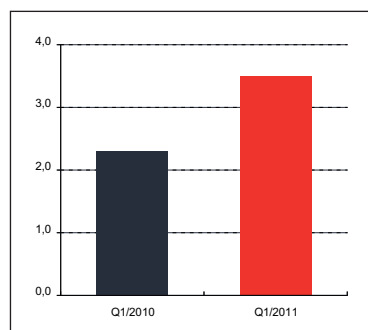
Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. März 2011 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.



Entwicklung Vertriebskraft	31.03.2011	31.03.2010
Berater im Filialvertrieb	569	457
Filialen von Franchisenehmern	176	174
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.095	2.582

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

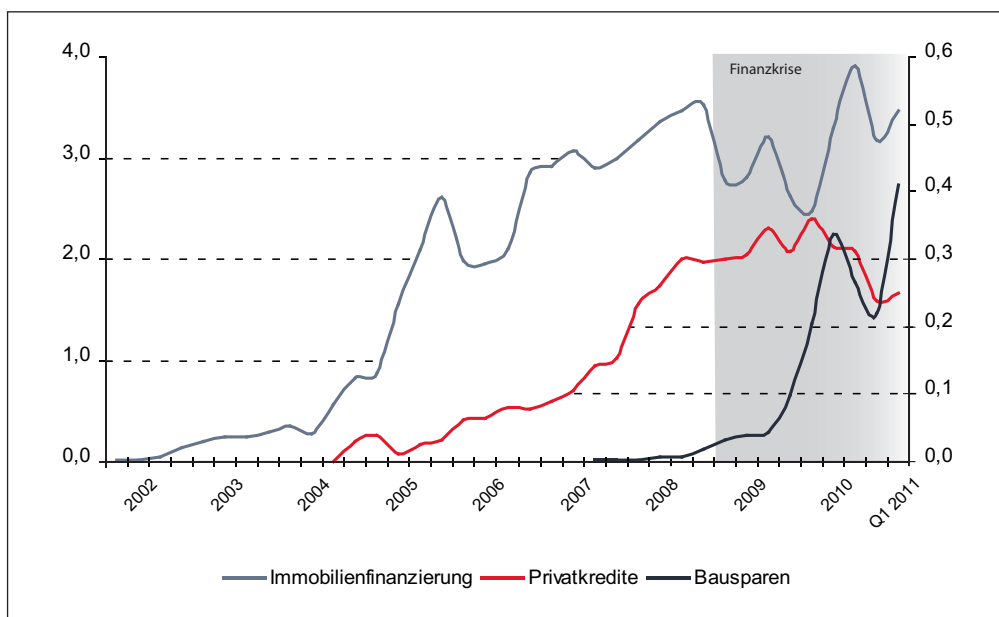
Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Stimmung und des immer noch niedrigen Zinsniveaus in der Immobilienfinanzierung in Bezug auf das Transaktionsvolumen das zweitbeste Quartal seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichen. Mit insgesamt 4,1 Mrd. € übertrifft das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2011 das Vorjahresquartal um 35,7 % (Q1/2010: 3,0 Mrd. €). Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen lag im ersten Quartal 2011 bei 3,5 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q1/2010: 2,4 Mrd. €) ist das Transaktionsvolumen



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

um 40,2 % 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 zusätzlich 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 auf 0,4 Mrd. € (Q1/2010: 0,2 Mrd. €) verdoppeln, wohingegen sich das Transaktionsvolumen für Privatkredit auf 0,3 Mrd. € (Q1/2010: 0,4 Mrd. €.) reduzierte. Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer die Zurückhaltung der Kreditwirtschaft als Folge der Finanzkrise.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Aufgrund längerer durchschnittlicher Zinsbindungen konnten die Umsatzerlöse überproportional um 51,8 % auf 3,5 Mio. € (Q1/2010: 2,3 Mio. €) gesteigert werden. Noch deutlich stärker entwickelte sich der Rohertrag des Geschäftsbereichs, dieser konnte um 81,9 % auf 3,1 Mio. € (Q1/2010: 1,7 Mio. €) ausgeweitet werden.

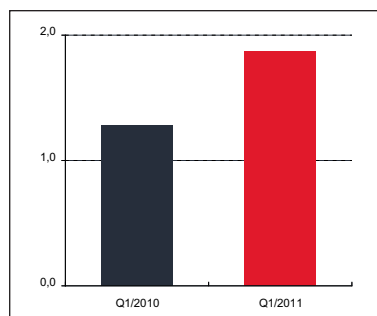
EUROPACE	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	4,1	3,0
davon Immobilienfinanzierung	3,5	2,4
davon Privatkredite	0,3	0,4
davon Bausparen	0,4	0,2
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,5	2,3
Vertriebskosten (Mio. €)	0,4	0,6
Rohertrag (Mio. €)	3,1	1,7

Bei der im Februar stattgefundenen 17. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 220 Teilnehmer eingefunden.

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind 50 (31.03.2010: 35) bzw. 26 (31.03.2010: 9) Vertragspartner angebunden. Insgesamt konnte die Zahl der aktiv nutzenden Vertragspartner von EUROPACE zum 31. März 2011 auf 152, nach 123 Partnern zum 31. März 2010, gesteigert werden.

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Geschäftsbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden profitierte weiterhin von einer außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Er konnte das vermittelte Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich um 48 % steigern. Demzufolge erhöhten sich auch die Umsatzerlöse deutlich um 46 % auf 1,9 Mio. € (Q1/2010: 1,3 Mio. €).

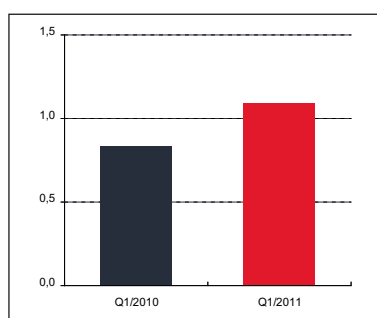


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	319	214
Prolongationsvolumen (Mio. €)	77	53
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,9	1,3
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,1
Rohhertrag (Mio. €)	1,8	1,2

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich erwirtschaftete mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefe) einen Rekordumsatz von 1,1 Mio. € (Q1/2010: 0,8 Mio. €).



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,1	0,8
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,1
Rohhertrag (Mio. €)	1,0	0,7

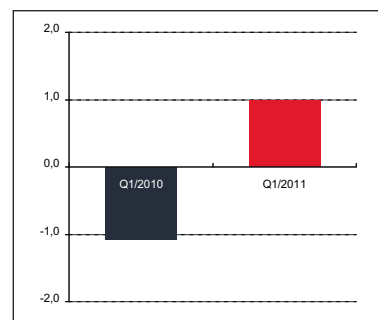
Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten 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 ersten Quartal weitere Bausteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und die Einführung von EUROPACE 2 in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2011 1,8 Mio. € (Q1/2010: 1,7 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden 0,9 Mio. € (Q1/2010: 1,3 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

Ertragsentwicklung

Der sich seit dem zweiten Quartal 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Ertragsentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich auch im ersten Quartal 2011 eindrucksvoll fort. Die immer noch niedrigen Zinsen fördern weiterhin den Immobilienerwerb und die Umschichtung von Darlehen. So konnten wir das zweitbeste Quartal in Bezug auf das Transaktionsvolumen seit Bestehen der EUROPACE-Plattform und damit sehr erfreuliche Ergebnisse sowohl im Privatkundengeschäft wie auch bei den Immobilienfirmenkunden verzeichnen.



EBIT in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen EBITDA und EBIT auf 2,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) bzw. 1.0 Mio. € (Vorjahr: Verlust von 1,1 Mio. €). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend deutlich von minus 15,1 % auf 9,5 %.

Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 450 (Q1/2010) auf 463 Mitarbeiter. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

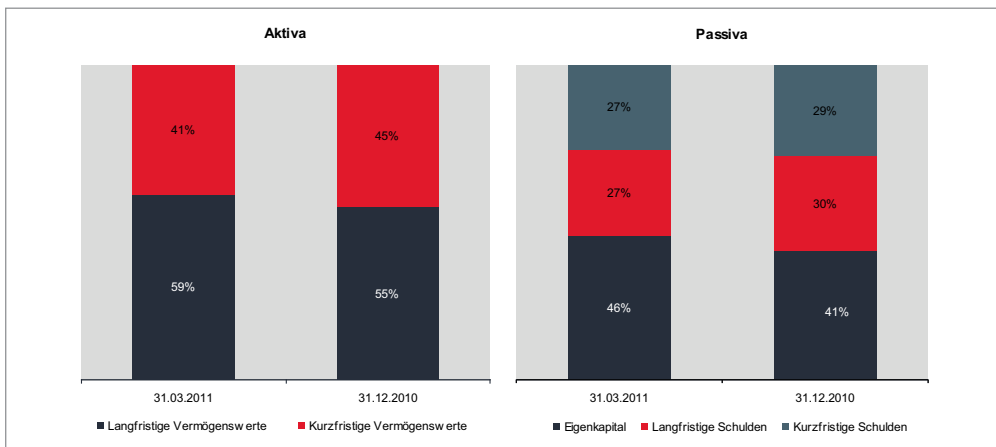
in TEUR	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010
Betriebsaufwendungen	906	843
Sonstige Vertriebsaufwendungen	680	580
Verwaltungsaufwendungen	981	954
Sonstige Personalaufwendungen	167	84
Sonstige Aufwendungen	302	285
	3.036	2.746

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 321 T€ (Vorjahr: 301 T€) und Fahrzeugkosten von 269 T€ (Vorjahr: 223 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 471 T€ (Vorjahr: 567 T€) sowie Telefon- und andere Kommunikationskosten von 138 T€ (Vorjahr: 139 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 87 T€ (Vorjahr: 53 T€).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,3 Mio. € (Q1/2010: 0,3 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2011 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 61,7 Mio. € und liegt damit 8 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2010 (67,2 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 36,4 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 500 T€ (Vorjahr: 375 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 4,9 Mio. € auf 25,3 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 1,4 Mio. € gesunkenen Kundenforderungen und die liquiden Mittel mit 4,0 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 0,5 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2011 erhöhte sich um 2,7 % bzw. 0,7 Mio. € auf 27,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen dem positiven Konzernergebnis und der geringeren Bilanzsumme von 40,5 % auf 45,3 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 3,6 Mio. € auf 16,9 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 2,6 Mio. € auf 16,7 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 4,5 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (Anstieg um 3,1 Mio. €). Hier kam es durch die vereinbarte Restlaufzeit zur Umgliederung eines langfristigen Darlehens über 2,5 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen um 0,5 Mio. € auf 20,1 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 2,1 Mio. € auf 2,0 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das deutlich über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 31. März 2011 ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) generiert. Hierbei erhöhte sich die Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 1,9 Mio. € auf 4,3 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 0,9 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die planmäßige Tilgung von Darlehen.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 7,2 Mio. € zum 31. März 2011 saisonal bedingt um 4,0 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres. Der Rückgang betrifft im Wesentlichen die Auszahlungen von Superprovisionen an Vertriebspartner 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

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2011 463 Mitarbeiter (31. März 2010: 450 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2010 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 8 Mitarbeiter (31.12.2010: 455 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Der sich im Laufe des Jahres 2010 zunehmend stabilisierende Aufwärtstrend in der globalen Wirtschaftsentwicklung hält auch zu Beginn des Jahres 2011 an. Durch den Wegfall bzw. der absehbaren Reduzierung zahlreicher Konjunkturprogramme und der Notwendigkeit zur Konsolidierung öffentlicher Haushalte wird das Weltwirtschaftswachstum 2011 laut dem IWF mit einem Plus von 4,2 % aber schwächer ausfallen als im Jahr zuvor.

Risiken für die weitere konjunkturelle Erholung kommen vor allem aus dem internationalen Umfeld. Eine mögliche stärkere Abkühlung der US-Wirtschaft, die Wechselkursentwicklung, die Preisentwicklung bei Energie- und Rohstoffen, die Schuldenkrise in vielen Ländern und eine Eskalation im arabischen Raum dürften die Expansion international und national deutlich belasten. Zudem haben viele Länder mit anhaltend hoher Arbeitslosigkeit zu kämpfen.

Tendenziell wird mit weiter steigenden Inflationsraten in den einzelnen Ländern zu rechnen sein. Durch die schwankenden Rohöl- und Lebensmittelpreise wird sich die Inflationsrate im Euroraum voraussichtlich über 2 % bewegen. Wegen des anhaltenden Preisdrucks rechnen Volkswirte damit, dass die Europäische Zentralbank in kleinen Schritten den Leitzins bis auf 2,0 % bis Ende 2011 anheben wird. Für die schwächelnde Konjunktur in hoch verschuldeten Ländern am Rand der Euro-Zone wie Irland, Griechenland und Portugal könnte die Zinserhöhung Gift sein. Höhere Zinsen können den Preisauftrieb bremsen, sie erhöhen aber auch die Zinslast für die exorbitanten Staatsschulden und die privaten Hypothekenschuldner. Zudem verringert die Euro-Aufwertung die preisliche Wettbewerbsfähigkeit vor allem der europäischen Peripheriestaaten.

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

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

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern mit seinem wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen gut positioniert. Deshalb sind wir trotz des sich wieder etwas eintrübenden makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch und gehen in den nächsten 21 Monaten von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf aus, ausgedrückt in einem deutlich zweistelligen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einem Jahresergebnis auf Vorjahresniveau.

4. Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 31. März 2011

Aktiva	31.03.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.669	27.809
Sachanlagen	2.342	2.431
Finanzielle Vermögenswerte	598	501
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.519	5.004
Sonstige Vermögenswerte	26	26
Latente Steueransprüche	1.275	1.277
	36.429	37.048
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.051	15.453
Sonstige Vermögenswerte	3.580	3.039
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	438	438
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.189	11.200
	25.258	30.130
	61.687	67.178
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-3	-13
Rücklagen	21.744	21.020
	27.936	27.202
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	160	188
	28.096	27.390
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	14.330	17.914
Rückstellungen	439	437
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	2.156	2.194
	16.935	20.555
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	201	172
Finanzverbindlichkeiten	5.810	2.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.153	9.631
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	271	148
Sonstige Verbindlichkeiten	5.221	6.602
	16.656	19.233
	61.687	67.178

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. März 2011

	01.01. bis 31.03.2011 TEUR	01.01. bis 31.03.2010 TEUR
Umsatzerlöse	17.683	12.089
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-7.316	-4.955
Rohhertrag	10.367	7.134
Aktivierete Eigenleistungen	922	1.269
Sonstige betriebliche Erträge	509	336
Personalaufwand	-6.520	-6.021
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.036	-2.746
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2.242	-28
Abschreibungen	-1.260	-1.050
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	982	-1.078
Finanzerträge	59	14
Finanzaufwendungen	-269	-250
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-772	-1.314
Ertragsteuern und latente Steuern	-184	161
Konzernergebnis	588	-1.153
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-28	-2
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	616	-1.151
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,10	-0,19
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,10	-0,19

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. März 2011

	01.01. bis 31.03.2011 TEUR	01.01. bis 31.03.2010 TEUR
Konzernergebnis	588	-1.153
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	588	-1.153
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-28	-2
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	616	-1.151

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2011

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2010	6.129	1.748	15.812	23.725	200	23.925
Gesamtergebnis	-	-	-1.151	-1.151	-2	-1.153
Stand 31.03.2010	6.129	1.784	14.661	22.574	198	22.772
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2011	6.182	1.937	19.083	27.202	188	27.390
Verkauf eigener Aktien	10	106	2	118	0	118
Gesamtergebnis	-	-	616	616	-28	588
Stand 31.03.2011	6.192	2.043	19.701	27.936	160	28.096

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. März 2011

	31.03.2011 TEUR	31.03.2010 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	982	-1.078
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-156	213
Zinseinnahmen (+)	59	14
Zinsausgaben (-)	-269	-250
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	89	-55
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	3
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.260	1.050
Cashflow	1.965	-103
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	29	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.348	-265
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.657	-2.142
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-4.280	-2.407
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.315	-2.510
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.031	-1.608
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	28	29
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-125	-18
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.128	-1.597
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-568	-311
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-568	-311
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.011	-4.418
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.200	7.157
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.189	2.739

Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. März 2011

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	1.842	11.410	3.320	1.092	19	17.683
Vorjahr	1.246	7.864	2.127	834	18	12.089
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	34	27	172	0	-233	0
Vorjahr	38	10	182	0	-230	0
Segmenterlöse, gesamt	1.876	11.437	3.492	1.092	-214	17.683
Vorjahr	1.284	7.874	2.309	834	-212	12.089
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	932	329	944	439	-402	2.242
Vorjahr	348	78	-457	255	-252	-28
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	842	317	32	374	-584	982
Vorjahr	303	65	-1.257	209	-398	-1.078
Segmentvermögen						
31.03.2011	15.171	17.307	18.583	6.028	4.598	61.687
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, Freie Hypo GmbH und Qualitypool GmbH bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an.

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

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

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 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-Konzern-Zwischenabschluss und Konzernzwischenlagebericht 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 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“

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

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2011 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
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Finance AG, Berlin	100,00
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

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

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 11,8 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €). Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ergebnis je Aktie

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

Im Geschäftsjahr 2011 bestanden keine Optionsrechte die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 40 Tsd. Aktien war im ersten Quartal 2010 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 31.03.2011	01.01. bis 31.03.2010
Konzernergebnis in TEUR	588	-1.153
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	616	-1.157
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.182	6.129
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,10	-0,19
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd. die einen Verwässerungseffekt verursachen	0	66
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.182	6.169
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,10	-0,19

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 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 4. Juni 2010 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 10.964.816,49 € 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 31. März 2011 2.670 eigene Aktien (entspricht 2.670,00 € bzw. 0,04 % 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	0,21	16.150,00		
Verkauf Januar 2011	10.250	0,17	12.812,50	0,00	-12.812,50
Stand 31.03.2011	2.670	0,04			

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 (111 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 ersten Quartal 2011 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Nahestehende 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 31. März 2011 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.03.2011	Aktien in Stück 31.12.2010
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.241.831	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	24.000	24.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.170.639	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 ersten Quartal 2011 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 152 T€ (Q1/2010: 121 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. März 2011 580 T€ (31. Dezember 2010: 507 T€) und die Verbindlichkeiten 500 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

Im Bereich der Immobilienfinanzierung ist das erste Quartal eines jeden Jahres bekanntermaßen das saisonal schwächste. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 9. Mai 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

