

























## **Zwischenbericht der Hypoport AG zum 30. September 2015**

Berlin, 2. November 2015

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2014	9M 2015	Veränderung
Umsatz	81.293	103.099	 27%
Rohertrag	41.237	53.184	 29%
EBITDA	9.541	18.842	 97%
EBIT	5.997	14.702	 145%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	14,5	27,6	 90%
Konzernergebnis nach Steuern	4.651	11.810	 154%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	4.729	11.813	 150%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,77	1,94	 152%

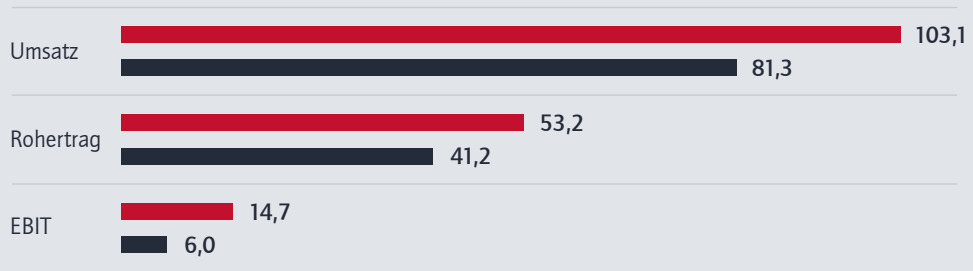
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	Q3 2014	Q3 2015	Veränderung
Umsatz	27.964	35.550	 27%
Rohertrag	13.265	18.164	 37%
EBITDA	2.964	7.070	 139%
EBIT	1.727	5.605	 225%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	13,0	30,9	 137%
Konzernergebnis nach Steuern	1.308	4.463	 241%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.308	4.449	 240%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,21	0,73	 248%

Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2014	30.09.2015	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	41.025	47.929	 17%
Langfristiges Vermögen	39.387	40.407	 3%
Eigenkapital	38.852	48.845	 26%
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	38.588	48.584	 26%
Eigenkapitalquote in %	48,3	55,3	 14%
Bilanzsumme	80.412	88.336	 10%

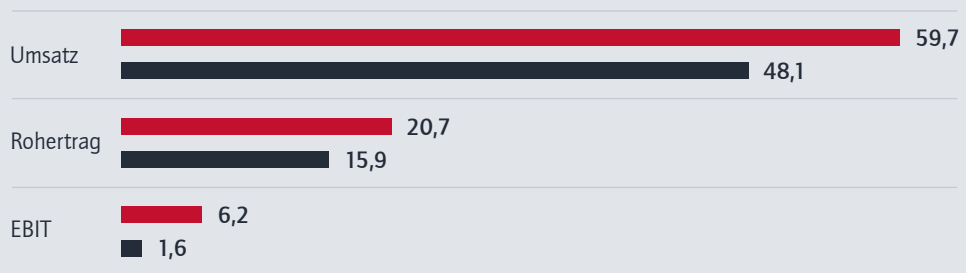
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ 9M 2015   ■ 9M 2014

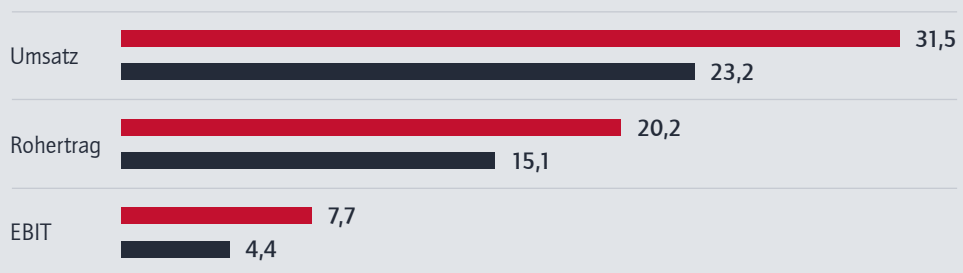
### Hypoport Konzern



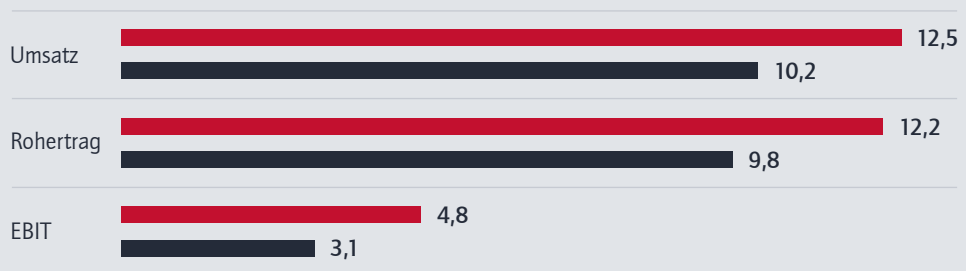
### Privatkunden



### Finanzdienstleister



### Institutionelle Kunden





# Inhalt



Mit einem Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis gelangen Sie in das jeweilige Kapitel.



Über dieses Symbol am oberen rechten Seitenrand gelangen Sie zurück zum Inhaltsverzeichnis.

<b>Finanzkennzahlen im Überblick</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>7</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	7
Geschäftsverlauf	8
Ertragsentwicklung	12
Bilanzentwicklung	13
Cashflow-Entwicklung	14
Investitionen	15
Mitarbeiter	15
Die Aktie	15
Prognosebericht	16
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>17</b>
Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	22

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Hypoport bleibt nach neun Geschäftsmonaten weiter auf Rekordkurs – jeder einzelne unserer drei Geschäftsbereiche Privatkunden, Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden erzielte sein bisher bestes Umsatz- und EBIT-Ergebnis für den Zeitraum der ersten drei Quartale. In der Folge erreichte der Gesamtkonzern ebenfalls die bisher besten Ergebniszahlen für den Zeitraum bis einschließlich September: Die Umsatzerlöse stiegen um 27 % auf 103,1 Mio. € (9M 2014: 81,3 Mio. €). Den Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte unser Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr auf 14,7 Mio. € (9M 2014: 6,0 Mio. €) mehr als verdoppeln.

Der Geschäftsbereich Privatkunden baute seine Marktanteile in der Immobilienfinanzierung mit einer Steigerung des Finanzierungsvolumens um 45 % im Vergleich zum Vorjahr deutlich aus. Die Zahl der Finanzierungsberater im Filialvertrieb stieg in den ersten neun Monaten 2015 auf 432 Spezialisten an. Unter dem Strich erzielte das Hypoport-Privatkundengeschäft ein deutliches Umsatzwachstum auf 59,7 Mio. € (9M 2014: 48,1 Mio. €), das EBIT wurde mit 6,2 Mio. € (9M 2014: 1,6 Mio. €) nahezu vervierfacht.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister verbesserte sein Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 27 % auf 34,4 Mrd. €. Der Finanzierungsmarktplatz EUROPACE konnte gemeinsam mit den Marktplätzen für Sparkassen und genossenschaftliche Banken, FINMAS und GENOPACE, in den ersten neun Geschäftsmonaten netto 42 neue Vertragspartner hinzugewinnen. Insgesamt erreichte der Geschäftsbereich Finanzdienstleister bis Ende September ein Umsatzwachstum auf 31,5 Mio. € (9M 2014: 23,2 Mio. €) und einen überproportionalen EBIT-Anstieg auf 7,7 Mio. € (9M 2014: 4,4 Mio. €).

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden steigerte in den ersten neun Monaten 2015 sein Finanzierungsvolumen deutlich um 34 % auf 1,5 Mrd. €. Zusätzlich zum soliden Grundgeschäft wurden einzelne hochvolumige und margenstarke Finanzierungen vermittelt. Auch für die kommenden Monate bleibt das Potenzial, dank einer gut gefüllten Vertriebs-Pipeline, hoch. Insgesamt erwirtschaftete der Bereich Institutionelle Kunden einen Umsatzzuwachs auf 12,5 Mio. € (9M 2014: 10,2 Mio. €) und einen deutlichen EBIT-Anstieg auf 4,8 Mio. € (9M 2014: 3,1 Mio. €).

Durch eine zunehmende Neubautätigkeit und nachfragebedingte Preissteigerungen für Wohnimmobilien getrieben, befindet sich der Immobilienfinanzierungsmarkt seit Ende 2014 in einer kräftigen strukturellen Wachstumsphase. Zusätzlich haben alle unsere drei Geschäftsbereiche bis zum Sommer von dem Zinsanstieg im Frühjahr profitiert. Für die abschließenden Monate des Geschäftsjahres gehen wir von einer Fortsetzung des strukturellen Marktwachstums aus und bekräftigen unsere Prognose: Wir erwarten für 2015 ein prozentual zweistelliges Umsatzwachstum. Zusätzlich rechnen wir mit einem Anstieg der EBIT-Marge und daraus resultierend einem überproportionalen Ertragszuwachs.

Herzlichst, Ihr



Ronald Slabke  
Vorsitzender des Vorstands

# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht der Hypoport AG für das Gesamtjahr 2014 (Seiten 16, 17) nicht wesentlich verändert.

Der Internationale Währungsfonds wies in seinem jüngsten Update des World Economic Outlook im Oktober erneut auf schwächere wirtschaftliche Aktivitäten in einer Reihe von Schwellenländern hin. Deren Auswirkungen auf den europäischen Markt konnten zuletzt bereits an ökonomischen Daten abgelesen werden, so ging beispielsweise die Industrieproduktion der Eurozone im August um 3,0 Prozent zurück.

Die Bundesregierung senkte in ihrer Herbstprojektion ihre Wachstumsprognose für 2015 leicht ab und erwartet für das Gesamtjahr einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 Prozent. Mit diesem Schritt bewies sie etwas mehr Vorsicht als die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und begründete die Korrektur mit der angesprochenen schwächeren Entwicklung einiger Schwellenländer und Chinas sowie der zu bewältigenden Flüchtlingskrise. Gleichzeitig stellte die Regierung fest, dass die Bundesrepublik konstant gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen besitze, begründet durch positive Arbeitsmarkt- und Konsumdaten sowie steigende Durchschnittseinkommen.

### Branchenumfeld Finanzdienstleistungen

Das Branchenumfeld für Finanzdienstleistungen präsentierte sich in den ersten neun Monaten 2015 in den für Hypoport relevanten Segmenten differenziert.

Die Baufinanzierungszinsen stiegen nach einem Seitwärtstrend zu Beginn des Jahres im Mai und Juni sprunghaft an und erreichten Ende Juni die Marke von 1,6 % (Quelle: Dr. Klein Bestzins für 10-jährige Hypothekendarlehen). Bis Ende September folgte ein neuer Seitwärtstrend der Bauzinsen mit leicht rückläufiger Tendenz. Die erwähnten Zinssprünge bewirkten ein überdurchschnittliches Wachstum des Finanzierungsmarkts im Frühjahr.

Auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung profitierte von diesen Zinsimpulsen. Es besteht weiterhin ein strukturelles Marktwachstum in der privaten Immobilienfinanzierung. Dieses wird getrieben von einer steigenden Zahl von Neubauten in Deutschland und zusätzlich durch die stetige Preisentwicklung bei Immobilien in den Ballungszentren.

Entsprechend wuchs das Volumen für private Immobilienfinanzierungen in Deutschland erstmals seit Jahren deutlich und erreichte im Juli 2015 mit einem Neugeschäftsvolumen von rund 25 Milliarden Euro einen Höchststand (Quelle: Deutsche Bundesbank). Im Laufe des dritten Quartals konnten wir eine leichte Abschwächung der Wachstumsdynamik beobachten und rechnen mit leicht rückläufigen Marktzahlen der Bundesbank für den Bereich Immobilienfinanzierung in den nächsten Monaten. Die Auswirkungen der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf den Gesamtmarkt, welche ab März 2016 in Kraft treten soll, lassen sich aufgrund des schleppenden Gesetzgebungsverfahrens aktuell noch nicht sicher vorhersagen.

Die Verzinsung von Bausparprodukten passt sich in der Regel verzögert an die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen an. Aktuell werden Bausparprodukte als reines Ansparprodukt daher nur in geringem Maß nachgefragt. In Verbindung mit der Aufnahme langfristiger Darlehen sind Bausparverträge hingegen als Mittel zur langfristigen Absicherung für den Endkunden interessant.

Das Marktumfeld für private Versicherungsprodukte wird von einem andauernd hohen Regulierungsdruck geprägt. Zusätzlich sorgen die Folgen des Niedrigzinsumfeldes weiterhin für eine geringe Nachfrage nach Kapitallebensversicherungen und nach privaten Krankenversicherungen.

## Geschäftsverlauf

In 2015 erzielte die Hypoport AG auf Konzernebene und in allen Geschäftsbereichen das bisher beste Neun-Monats-Ergebnis bei Umsatz und Ertrag. Die Umsatzerlöse wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 27 % auf 103,1 Mio. € (9M 2014: 81,3 Mio. €) ausgebaut. Den Ertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte der Konzern auf insgesamt 14,7 Mio. € (9M 2014: 6,0 Mio. €), mehr als verdoppeln.

### Geschäftsbereich Privatkunden

Der Geschäftsbereich Privatkunden verbesserte das in den ersten neun Monaten angebahnte Finanzierungsvolumen um 45 % und konnte seinen Marktanteil erneut deutlich vergrößern. Überproportional stark wuchsen hierbei unsere Maklervertriebe. Das Volumen im Bausparsegment wuchs leicht gegen den Markttrend, nachdem sich der Vertrieb nachhaltig auf die Vermittlung von Bausparprodukten zur Zinsabsicherung konzentrierte.

Die Zahl der Finanzierungsberater im Filialvertrieb wurde in den ersten neun Geschäftsmonaten gesteigert. Zusätzlich dazu stieg die Produktivität der Berater im Zuge der Einführung des weiterentwickelten Finanzmarktplatzes EUROPACE 2.

Die Konzentration auf den Aufbau von Versicherungsbeständen und die Fokussierung auf Versicherungsspezialisten mit Erfolgen in der Bestandsbetreuung wurde erfolgreich fortgeführt. Das Bestandsvolumen wuchs in den ersten neun Monaten 2015 maßgeblich unterstützt vom nachhaltigen und margenträchtigen Segment der Sach-, Haftpflicht-, Unfall- und Kfz-Versicherungen (SHUK).



Die Gesamtzahl der Versicherungsberater im Filialvertrieb verringerte sich im gleichen Zeitraum leicht. Wie in den vorherigen Abrechnungszeiträumen profitierte der Bereich Privatkunden von Effizienzsteigerungen im Zuge des fortschreitenden Automatisierungsgrades in den Vertriebs- und Bestandsprozessen des Versicherungsgeschäfts.

Im Geschäftsbereich Privatkunden entfallen die Vertriebskosten auf Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z. B. Berater im Filialvertrieb) sowie auf Leadgewinnungskosten. Der Rohertrag setzt sich aus der Differenz zwischen den Provisionszahlungen der Produkthanbieter und den Vertriebskosten zusammen.

In den ersten neun Monaten 2015 erzielte der Bereich mit einem Umsatz von 59,7 Mio. € (+24 %, 9M 2014: 48,1 Mio. €) und einem EBIT von 6,2 Mio. € (9M 2014: 1,6 Mio. €) neue Bestwerte.

<b>Kennzahlen Privatkunden</b>	<b>Q3 2014</b>	<b>Q3 2015</b>	<b>9M 2014</b>	<b>9M 2015</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (Mrd. €)</b>					
Finanzierung	1,72	2,27	4,69	6,80	45%
Baufinanzierung	1,6	2,2	4,3	6,5	49%
Ratenkredit	0,049	0,048	0,178	0,142	-21%
Bausparen	0,055	0,064	0,163	0,176	8%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb			397 <sup>1)</sup>	432	9%
<b>Versicherungsbestand (Mio. €)</b>			<b>2014</b>		
Versicherungsbestand gesamt			110,7 <sup>1)</sup>	121,6	10%
Versicherungsbestand LV*			58,1 <sup>1)</sup>	63,0	8%
Versicherungsbestand PKV			30,8 <sup>1)</sup>	33,1	7%
Versicherungsbestand SHUK			21,8 <sup>1)</sup>	25,5	17%
Beraterzahl Versicherung im Filialvertrieb			266 <sup>1)</sup>	247	-7%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			<b>9M 2014</b>		
Umsatz	16,4	20,4	48,1	59,7	24%
Rohertrag	4,9	7,1	15,9	20,7	30%
EBIT	0,6	2,7	1,6	6,2	282%

\* bereinigt um Geldanlage

1) Vorjahreswerte per 31.12.2014











### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister steigerte sein Transaktionsvolumen in den ersten neun Geschäftsmonaten um 27 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Hierbei profitierte die Plattform sowohl von einer höheren Stückzahl an abgewickelten Transaktionen als auch von einem signifikanten Anstieg der durchschnittlichen Darlehensbeträge.

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen konnte erneut weitere Marktanteile hinzugewinnen. Das Bausparvolumen profitierte von optimierten Cross-Selling-Lösungen des Finanzmarktplatzes, das Ratenkreditsegment verzeichnete ein zweistelliges Wachstum des Transaktionsvolumens.

Das neue Vertriebs-Frontend EUROPACE 2 wird am Markt gut angenommen, und die Pilotphase für das neue Ratenkredit-Frontend auf Basis von EUROPACE 2 war erfolgreich. Eine vollständige Migration aller Partner auf EUROPACE 2 ist bis einschließlich 2016 geplant.

Der Bereich Finanzdienstleister baute in den ersten neun Geschäftsmonaten die Zahl der EUROPACE-Partner aus, die Spezialmarktplätze für Sparkassen und genossenschaftliche Banken, FINMAS und GENOPACE, konnten neue Vertragspartner hinzugewinnen. Insgesamt nutzten bis Ende September 15 der Top 25 Sparkassen FINMAS, GENOPACE zählte 17 der Top 25 Volks- und Raiffeisenbanken zu seinen Vertragspartnern.

Kennzahlen Finanzdienstleister	Q3 2014	Q3 2015	9M 2014	9M 2015	9M Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>					
Gesamt	9,6	11,5	27,0	34,4	 27%
Baufinanzierung	7,4	9,0	20,7	27,2	 31%
Ratenkredit	0,4	0,5	1,2	1,4	 18%
Bausparen	1,8	2,0	5,1	5,8	 13%
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>			<b>2014</b>		
Europace (inkl. Genopace + Finmas)			291 <sup>1)</sup>	333	 14%
Genopace			116 <sup>1)</sup>	136	 17%
Finmas			92 <sup>1)</sup>	109	 18%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			<b>9M 2014</b>		
Umsatz	8,2	11,0	23,2	31,5	 36%
Rohertrag	5,1	6,7	15,1	20,2	 33%
EBIT	1,4	2,6	4,4	7,7	 76%








1) Vorjahreswerte per 31.12.2014

Mit seiner Zielsetzung, den Marktanteil kontinuierlich auszuweiten, schreitet der Geschäftsbereich weiterhin gut voran. Der Trend zu langen Zinsbindungsfristen erhöht die Transaktionserlöse pro Darlehen und stärkte die Umsätze zusätzlich.

Unter dem Strich stand ein Wachstum der Umsatzerlöse um 36 % auf 31,5 Mio. € (9M 2014: 23,2 Mio. €). Der Ertrag vor Zinsen und Steuern erreichte bis einschließlich September 7,7 Mio. € (+76 %, 9M 2014: 4,4 Mio. €).

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden verbesserte das Vermittlungsvolumen von Finanzierungen für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft und gewerblichen Immobilieninvestoren in den ersten neun Monaten 2015 deutlich um 34 %. Sowohl das Neugeschäft als auch das Prolongationsgeschäft konnten mit zweistelligen Wachstumsraten zu dieser Entwicklung beitragen. Der Consulting-Umsatz verringerte sich aufgrund von geringeren Immobilientransaktionen.

<b>Kennzahlen Institutionelle Kunden</b>	<b>Q3 2014</b>	<b>Q3 2015</b>	<b>9M 2014</b>	<b>9M 2015</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Vermittlungsvolumen (Mio. €)</b>					
Finanzierung gesamt	409	461	1.117	1.499	 34%
Finanzierung Neugeschäft	363	362	954	1.240	 30%
Finanzierung Prolongation	46	99	163	259	 59%
<b>Consulting-Umsatz (Mio. €)</b>	1,2	1,3	3,9	3,6	 -6%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	3,4	4,4	10,2	12,5	 23%
Rohertrag	3,3	4,3	9,8	12,2	 24%
EBIT	0,9	1,9	3,1	4,8	 54%

Zusätzlich zum Grundgeschäft wurden einzelne hochvolumige und margenstarke Finanzierungen vermittelt. Für die kommenden Monate besteht weiteres großes Potenzial dank einer gefüllten Vertriebs-Pipeline und steigenden Erfolgsaussichten in neu erschlossenen Geschäftsfeldern.

Insgesamt steigerte der Bereich Institutionelle Kunden seine Umsatzerlöse um 23 % auf 12,5 Mio. € (9M 2014: 10,2 Mio. €) und den Ertrag vor Zinsen und Steuern um 54 % auf 4,8 Mio. € (9M 2014: 3,1 Mio. €).

## Ertragsentwicklung

Rekordergebnisse über alle Geschäftsbereiche hinweg kennzeichnen den erfolgreichsten Neunmonatszeitraum seit Bestehen des Hypoport-Konzerns.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2015 das EBITDA deutlich von 9,5 Mio. € auf 18,8 Mio. € und das EBIT von 6,0 Mio. € auf 14,7 Mio. €. Im dritten Quartal 2015 wurden ein EBITDA von 7,1 Mio. € (Q3 2014: 3,0 Mio. €) und ein EBIT von 5,6 Mio. € (Q3 2014: 1,7 Mio. €) erwirtschaftet.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend für das dritte Quartal von 13,0 % auf 30,9 %. Im Neunmonatsvergleich verbesserte sich die EBIT-Marge auf 27,6 % (9M 2014: 14,5 %).

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	Q3 2014	Q3 2015	9M 2014	9M 2015	9M Veränderung
Umsatzerlöse	28,0	35,6	81,3	103,1	27%
Rohertrag	13,3	18,2	41,2	53,2	29%
EBITDA	3,0	7,1	9,5	18,8	97%
EBIT	1,7	5,6	6,0	14,7	145%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	13,0	30,9	14,5	27,6	90%

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2015 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der drei Geschäftsbereiche Finanzdienstleister, Privatkunden und Institutionelle Kunden.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2015 1,8 Mio. € (Q3 2014: 1,8 Mio. €) bzw. in ersten neun Monaten 2015 5,7 Mio. € (9M 2014: 5,4 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze und Beratungssysteme investiert.

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,5 Mio. € (9M 2014: 0,4 Mio. €), periodenfremde Erträge in Höhe von 0,4 Mio. € (9M 2014: 0,2 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (9M 2014: 0,2 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2015 infolge von Gehaltserhöhungen und des leichten Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 570 auf 573 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

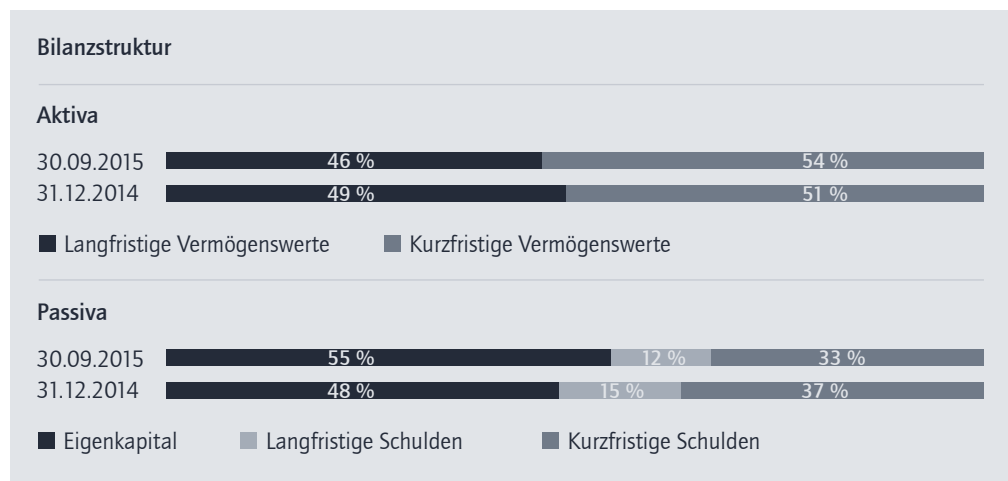
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9M 2015	9M 2014	Q3 2015	Q3 2014
Betriebsaufwendungen	4,1	4,1	1,4	1,4
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1,9	1,8	0,5	0,5
Verwaltungsaufwendungen	4,0	3,5	1,5	1,1
Sonstige Personalaufwendungen	0,4	0,4	0,1	0,1
Sonstige Aufwendungen	0,4	0,4	0,0	-0,4
	<b>10,8</b>	<b>10,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,7</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1,5 Mio. € (9M 2014: 1,5 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,1 Mio. € (9M 2014: 1,1 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 2,0 Mio. € (9M 2014: 1,5 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 0,7 Mio. € (9M 2014: 0,7 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,3 Mio. € (9M 2014: 0,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 0,4 Mio. € (9M 2014: 0,4 Mio. €).

## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2015 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 88,3 Mio. € und liegt damit 10 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2014 (80,4 Mio. €).



Die langfristigen Vermögenswerte betragen 40,4 Mio. € (31.12.2014: 39,4 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 15,5 Mio. € (31.12.2014: 14,7 Mio. €) und der unveränderte Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. €.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Provisionsvorauszahlungen an Vertriebspartner in Höhe von 1,4 Mio. € (31.12.2014: 2,2 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2015 erhöhte sich um 25,9 % bzw. 10,0 Mio. € auf 48,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen des positiven Konzernergebnisses von 48,3 % auf 55,3 %.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 3,6 Mio. € (31.12.2014: 3,4 Mio. €) und erhaltene Provisionsvorschüsse mit 1,0 Mio. € (31.12.2014 1,3 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen von Darlehen um 3,4 Mio. € auf 12,5 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 7,9 Mio. € auf 16,1 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das deutlich über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 30. September 2015 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 17,0 Mio. € (9M 2014: 4,8 Mio. €) generiert. Hierbei verringerte sich die Mittelbindung im Working Capital um 4,3 Mio. € auf 0,9 Mio. € (9M 2014: minus 3,4 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,1 Mio. € (9M 2014: 4,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,0 Mio. € (9M 2014: 3,8 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 5,4 Mio. € (9M 2014: Mittelzufluss von 0,1 Mio. €) betrifft die planmäßige Tilgung von Darlehen mit 3,4 Mio. € (9M 2014: 3,7 Mio. €) und den Ankauf eigener Aktien mit 2,0 Mio. € (9M 2014: 0,2 Mio. €). Im Berichtszeitraum erfolgte keine Aufnahme von Darlehen (9M 2014: 4,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist mit insgesamt 18,5 Mio. € zum 30. September 2015 um 6,4 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich ausschließlich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

## Investitionen

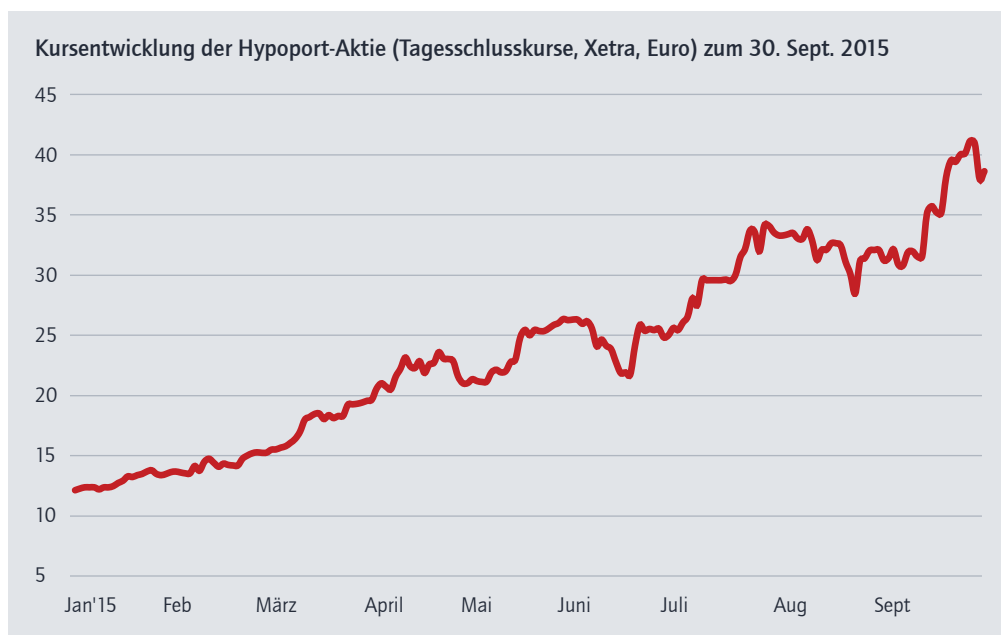
Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze. Zusätzlich wurde in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten im Hypoport-Konzern hat sich gegenüber dem Jahresende 2014 um 2,3 % auf 574 Mitarbeiter (31.12.2014: 561 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2015 betrug 573 (9M 2014: 570 Mitarbeiter).

## Die Aktie

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 konnte die Hypoport-Aktie ihren Kurs mehr als verdreifachen. Nach einem Anfangskurs von 13,65 € am 1. Januar 2015 markierte die Aktie am 2. Januar 2015 ihren bisher tiefsten Schlusskurs bei 12,16 €. Ab Mitte Februar stieg der Aktienkurs, nur von leichten Rücksetzern unterbrochen, kontinuierlich an und erreichte am 25. September 2015 mit einem Schlusskurs von 40,99 € seinen bisherigen Höchststand. Der Schlusskurs der Hypoport-Aktie am 30. September 2015 betrug 38,50 €. Das Ergebnis je Aktie belief sich in den ersten neun Geschäftsmonaten auf 1,94 € (9M 2014: 0,77 €).



## Prognosebericht

Unsere Erwartung an das gesamtwirtschaftliche Umfeld hat sich seit der Darstellung im Geschäftsbericht der Hypoport AG für 2014 nicht wesentlich verändert.

Der EZB-Leitzins wird voraussichtlich vorerst auf seinem Tiefstand von 0,05 % verbleiben und unsere wirtschaftliche Entwicklung kaum beeinflussen. Einige Monate nach dem Start des Anleihekaufprogramms der EZB, im Rahmen dessen sie bis September 2016 monatlich Anleihen im Wert von 60 Milliarden Euro aufkaufen wird, wurde im September 2015 eine Inflationsrate von -0,1 % für den Euroraum gemessen. Das von der EZB angestrebte Ziel des Anleihekaufprogramms, eine Inflationsrate von nahe zwei Prozent zu erreichen, wurde bisher deutlich verfehlt.

Die Mehrheit der Marktteilnehmer erwartet daher, dass das Anleihekaufprogramm sehr wahrscheinlich über September 2016 hinaus erweitert oder die Zusammensetzung der gekauften Wertpapiere angepasst werden wird. Grundsätzlich wirkt sich das EZB-Anleihekaufprogramm direkt auf die Renditen der Staatsanleihen und in der Folge auf die Renditen von Pfandbriefen sowie die Baufinanzierungszinsen aus. Bezüglich der weiteren Entwicklung der Baufinanzierungszinsen wird kontinuierlich davon ausgegangen, dass kurzfristig mit volatilen Seitwärtsbewegungen der Zinsen zu rechnen ist. Langfristig wird ein Anstieg der Baufinanzierungszinsen erwartet.

Im Laufe des dritten Quartals zeichnete sich eine leichte Abschwächung der Wachstumsdynamik des privaten Immobilienfinanzierungsmarktes ab. Das strukturelle Wachstum des Marktes, basierend auf einer gestiegenen Neubautätigkeit und höheren Immobilienpreisen, bleibt jedoch intakt. Lediglich zinsinduzierte kurzfristige Nachfrageschübe wie im Frühling 2015 sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Die noch in der Abstimmung befindliche Umsetzung der EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge in deutsches Recht (mit Wirksamkeit ab März 2016) wird zu Veränderungen des Marktes für den Vertrieb von Immobilienfinanzierungen führen.

Das Produktsegment Versicherungen, insbesondere die Teilsegmente für Lebensversicherungen und private Krankenversicherungen, werden auch im laufenden Geschäftsjahr vom kontinuierlich niedrigen Zinsumfeld negativ beeinflusst. Darüber hinaus bleibt ein hoher Regulierungsdruck bestehen, beispielsweise verursacht durch die Umsetzung der Solvency-II-Richtlinie bis zum 1. Januar 2016.

Hypoport geht für das Gesamtjahr 2015 von einem prozentual zweistelligen Umsatzwachstum aus. Zusätzlich rechnet Hypoport mit einem Anstieg der EBIT-Marge und daraus resultierend einem überproportionalen Ertragszuwachs.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Hypoport-Konzerns sowie auf wirtschaftliche und politische Zukunftsprognosen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.



# Konzernzwischenabschluss

## Konzernbilanz zum 30. September 2015

	30.09.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.629	30.953
Sachanlagen	2.542	2.227
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	520	436
Finanzielle Vermögenswerte	37	83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.139	4.181
Sonstige Vermögenswerte	1.143	1.124
Latente Steueransprüche	397	383
	<b>40.407</b>	<b>39.387</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.910	25.544
Sonstige Vermögenswerte	2.534	3.255
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	13	202
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18.472	12.024
	<b>47.929</b>	<b>41.025</b>
	<b>88.336</b>	<b>80.412</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-148	-79
Rücklagen	42.537	32.472
	<b>48.584</b>	<b>38.588</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	261	264
	<b>48.845</b>	<b>38.852</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	7.929	11.261
Rückstellungen	106	96
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	2.232	942
	<b>10.277</b>	<b>12.309</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	47	105
Finanzverbindlichkeiten	4.529	4.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.234	16.521
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.158	268
Sonstige Verbindlichkeiten	8.246	7.715
	<b>29.214</b>	<b>29.251</b>
	<b>88.336</b>	<b>80.412</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015

	9M 2015 in TEUR	9M 2014 in TEUR	Q3 2015 in TEUR	Q3 2014 in TEUR
Umsatzerlöse	103.099	81.293	35.550	27.964
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-49.915	-40.056	-17.386	-14.699
<b>Rohertrag</b>	<b>53.184</b>	<b>41.237</b>	<b>18.164</b>	<b>13.265</b>
Aktivierete Eigenleistungen	3.391	2.974	1.202	881
Sonstige betriebliche Erträge	1.660	1.383	575	328
Personalaufwand	-28.642	-25.939	-9.369	-8.891
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.835	-10.170	-3.507	-2.661
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	84	56	5	42
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>18.842</b>	<b>9.541</b>	<b>7.070</b>	<b>2.964</b>
Abschreibungen	-4.140	-3.544	-1.465	-1.237
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.702</b>	<b>5.997</b>	<b>5.605</b>	<b>1.727</b>
Finanzerträge	36	96	13	25
Finanzaufwendungen	-357	-557	-109	-277
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>14.381</b>	<b>5.536</b>	<b>5.509</b>	<b>1.475</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-2.571	-885	-1.046	-167
<b>Konzernergebnis</b>	<b>11.810</b>	<b>4.651</b>	<b>4.463</b>	<b>1.308</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-3	-78	14	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport zustehend</b>	<b>11.813</b>	<b>4.729</b>	<b>4.449</b>	<b>1.308</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,94</b>	<b>0,77</b>	<b>0,73</b>	<b>0,21</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015

	9M 2015 in TEUR	9M 2014 in TEUR	Q3 2015 in TEUR	Q3 2014 in TEUR
Konzernergebnis	11.810	4.651	4.463	1.308
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>11.810</b>	<b>4.651</b>	<b>4.463</b>	<b>1.308</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-3	-78	14	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>11.813</b>	<b>4.729</b>	<b>4.449</b>	<b>1.308</b>

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

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2014	6.138	2.057	24.602	32.797	256	33.053
Verkauf eigener Aktien	4	0	25	29	0	29
Kauf eigener Aktien	-13	0	-143	-156	0	-156
Gesamtergebnis	0	0	4.729	4.729	-78	4.651
<b>Stand 30.09.2014</b>	<b>6.129</b>	<b>2.057</b>	<b>29.213</b>	<b>37.399</b>	<b>178</b>	<b>37.577</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2015	6.116	2.209	30.263	38.588	264	38.852
Verkauf eigener Aktien	9	72	81	162	0	162
Kauf eigener Aktien	-78	0	-1.901	-1.979	0	-1.979
Gesamtergebnis	0	0	11.813	11.813	-3	11.810
<b>Stand 30.09.2015</b>	<b>6.047</b>	<b>2.281</b>	<b>40.256</b>	<b>48.584</b>	<b>261</b>	<b>48.845</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015

	9M 2015 in TEUR	9M 2014 in TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	14.702	5.997
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-1.891	-468
Zinseinnahmen (+)	36	33
Zinsausgaben (-)	-357	-424
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-518	-458
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.140	3.544
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	8	1
<b>Cashflow</b>	<b>16.120</b>	<b>8.225</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-58	2
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-531	-216
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.439	-3.214
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>850</b>	<b>-3.428</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.970</b>	<b>4.797</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.139	-4.645
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-5	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	51	13
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.093</b>	<b>-4.632</b>
Erwerb eigener Aktien (-)	-1.979	-156
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	4.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-3.450	-3.700
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.429</b>	<b>144</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.448	309
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.024	10.952
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>18.472</b>	<b>11.261</b>

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015

in TEUR	Privatkunden	Finanzdienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>					
9M 2015	59.642	30.841	12.504	112	103.099
9M 2014	48.081	22.688	10.179	345	81.293
Q3 2015	20.355	10.729	4.439	27	35.550
Q3 2014	16.415	8.049	3.429	71	27.964
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>					
9M 2015	43	654	7	-704	0
9M 2014	67	488	0	-555	0
Q3 2015	16	290	7	-313	0
Q3 2014	11	122	0	-133	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>					
9M 2015	59.685	31.495	12.511	-592	103.099
9M 2014	48.148	23.176	10.179	-210	81.293
Q3 2015	20.371	11.019	4.446	-286	35.550
Q3 2014	16.426	8.171	3.429	-62	27.964
<b>Rohhertrag</b>					
9M 2015	20.701	20.170	12.213	100	53.184
9M 2014	15.949	15.130	9.824	334	41.237
Q3 2015	7.143	6.671	4.327	23	18.164
Q3 2014	4.867	5.065	3.272	61	13.265
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>					
9M 2015	6.881	10.326	5.179	-3.544	18.842
9M 2014	2.278	6.566	3.552	-2.855	9.541
Q3 2015	2.882	3.540	2.032	-1.384	7.070
Q3 2014	832	2.084	1.061	-1.013	2.964
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>					
9M 2015	6.196	7.696	4.759	-3.949	14.702
9M 2014	1.622	4.379	3.087	-3.091	5.997
Q3 2015	2.652	2.621	1.888	-1.556	5.605
Q3 2014	605	1.363	906	-1.147	1.727
<b>Segmentvermögen</b>					
30.09.2015	26.633	35.867	22.736	3.100	88.336
31.12.2014	22.378	34.509	20.602	2.923	80.412

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf den drei voneinander profitierenden Geschäftsbereichen Institutionelle Kunden, Privatkunden und Finanzdienstleister. In allen drei Geschäftsbereichen befasst sich der Hypoport-Konzern mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Finanz-Technologie (FinTech).

Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung.

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

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern in den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Girokonten, Kreditversicherungen) die größte Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss.

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

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2015 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 Standards Interpretations Committee (IFRS IC) 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 2014 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2014 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards ergeben haben. Die Vorjahreswerte des Abschlusses wurden entsprechend angepasst.

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

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

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

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

- IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer: Leistungsorientierte Pläne – Mitarbeiterbeiträge“
- IFRIC 21: „Abgaben“
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2010-2012)“
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2011-2013)“

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 30. September 2015 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:

Tochterunternehmen	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Invest GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
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

### Gemeinschaftsunternehmen

FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam	50,00

Mit Ausnahme der FINMAS GmbH, Hypoport on-geo GmbH und LBL Data Services B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

### Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ertragsteuern und latente Steuern	9M 2015 in TEUR	9M 2014 in TEUR	Q3 2015 in TEUR	Q3 2014 in TEUR
<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>	<b>2.571</b>	<b>885</b>	<b>1.046</b>	<b>167</b>
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.295	786	552	181
davon latente Steuern	1.276	99	494	-14
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.034	270	174	-45
hiervon aus Verlustvorträgen	242	-171	320	31



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

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. In den ersten neun Monaten 2015 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>9M 2015 in TEUR</b>	<b>9M 2014 in TEUR</b>	<b>Q3 2015 in TEUR</b>	<b>Q3 2014 in TEUR</b>
Konzernergebnis in TEUR	11.810	4.651	4.463	1.308
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	11.813	4.729	4.449	1.308
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.087	6.139	6.066	6.138
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>1,94</b>	<b>0,77</b>	<b>0,73</b>	<b>0,21</b>

Aufgrund des Zukaufs und der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2014: 6.115.875) um 69.114 Aktien auf 6.046.761 zum 30. September 2015 verringert.

### 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 15,5 Mio. € (31.12.2014: 14,7 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,5 Mio. € (31.12.2014: 2,2 Mio. €).

### Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betreffen die anteiligen Ergebnisse nach Steuern und die ausgeschütteten Dividenden von den drei Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), Hypoport on-geo GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %) und LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50 %). In den ersten neun Monaten 2015 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 84 T€ (9M 2014: 56 T€).

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2015 6.194.958,00 € (31.12.2014: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2014: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 24.385.003,31 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.097.479,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2015 148.197 eigene Aktien (entspricht 148.197,00 € bzw. 2,39 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2015 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2015	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2015	79.083	1,277	849.515,71		
Zukauf Januar 2015	5.757	0,093	77.651,26		
Abgabe Januar 2015	12	0,000	123,12	145,32	22,20
Zukauf Februar 2015	5.198	0,084	71.300,55		
Abgabe Februar 2015	5	0,000	51,30	68,55	17,25
Zukauf März 2015	22.700	0,366	418.319,13		
Abgabe März 2015	7.631	0,123	79.192,46	136.511,96	57.319,50
Abgabe April 2015	480	0,008	5.707,50	10.450,82	4.743,32
Abgabe Mai 2015	66	0,001	782,43	1.450,16	667,73
Abgabe Juni 2015	176	0,003	2.086,48	4.456,88	2.370,40
Zukauf Juli 2015	25.826	0,417	742.592,75		
Abgabe Juli 2015	23	0,000	272,67	626,54	353,87
Zukauf August 2015	4.721	0,076	138.130,30		
Abgabe August 2015	17	0,000	201,54	507,52	305,99
Zukauf September 2015	13.472	0,217	529.601,56		
Abgabe September 2015	150	0,002	1.778,25	4.659,66	2.881,41
Stand 30.09.2015	148.197	2,392	2.736.915,51		

Die Abgabe eigener Aktien erfolgte im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und 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 (349 T€, davon im Geschäftsjahr 2015: 72 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€ (31.12.2014: 7 T€) ausgewiesen.

### **Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug minus 3 T€ für die ersten neun Monate 2015 (9M 2014: minus 78 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 261 T€ (31.12.2014: 264 T€), von denen 161 T€ (31.12.2014: 164 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975 %) und 100 T€ (31.12.2014: 100 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 49,975 %) entfallen.

### **Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten Quartal 2015 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### **Änderungen des Aufsichtsrats**

Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar ist zum 12. Juni dieses Jahres aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Wirkung zum 12. Juni 2015 ist Herr Roland Adams in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG zum 30. September 2015 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2015	Aktien in Stück 31.12.2014
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.288.381	2.288.381
Thilo Wiegand	30.000	30.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	153.690	144.690
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
Roland Adams	0	0
Christian Schröder	15.700	18.700

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 2015 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 13 T€ (Q3 2014: 6 T€) bzw. 42 T€ (9M 2014: 18 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2015 3 T€ (31.12.2014: 102 T€) und die Verbindlichkeiten 39 T€ (31.12.2014: 28 T€).

**Chancen und Risiken**

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2014. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Die Risiken des Hypoport-Konzerns sind, sowohl einzeln als auch in Wechselwirkung mit anderen Risiken, begrenzt und gefährden nach heutiger Einschätzung nicht den Fortbestand einzelner Tochterunternehmen oder des Konzerns.

Chancen und Risiken sowie deren positive und negative Veränderungen werden nicht gegeneinander aufgerechnet.

**Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2015 nicht vor. Die ersten drei Monate des Berichtszeitraums waren im Bereich der Immobilienfinanzierung von einer ungewöhnlich früh einsetzenden Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahresquartal gekennzeichnet. Aufgrund der geringeren Arbeitstage im Dezember infolge der Feiertage gehen wir im vierten Quartal 2015 für den Hypoport-Konzern von einem normalen Geschäftsverlauf aus.

**Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 2. November 2015  
 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: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

