

Geschäftsbericht 2009
der Hypoport AG

Finanzkennzahlen im Überblick

Fortzuführende Geschäftsbereiche (in TEUR)	2009	2008*)	Veränderung
Umsatz	50.474	52.679	-4 %
Rohhertrag	32.024	34.218	-6 %
EBITDA	4.902	8.063	-39 %
EBIT	1.220	4.969	-75 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohhertrag) in %	3,8	14,5	-74 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,05	0,51	-110 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,05	0,51	-110 %
Hypoport-Konzern (in TEUR)			
Konzernergebnis nach Steuern	-346	-250	38 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-346	-250	38 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,06	-0,04	50 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,06	-0,04	50 %
Kurzfristiges Vermögen	26.277	27.748	3 %
Langfristiges Vermögen	28.525	28.128	-7 %
Eigenkapital	23.925	24.219	-1 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	23.725	24.019	-1 %
Eigenkapitalquote in %	43,7	43,4	1 %
Bilanzsumme	54.802	55.876	-2 %

*) Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend im Anhang (2.1) erläutert.

Inhalt

1	Vorwort des Vorstands	4
2	Bericht des Aufsichtsrats	6
3	Corporate Governance	9
4	Die Aktie	11
5	Lagebericht	15
	Wirtschaftsbericht	15
	Geschäft und Rahmenbedingungen	15
	Ertragslage	27
	Vermögenslage	28
	Finanzlage	31
	Investitionen und Finanzierung	33
	Nicht bilanziertes Vermögen	33
	Beschaffung und Vertrieb	34
	Mitarbeiter	36
	Marketing	37
	Vergütungsbericht	37
	Übernahmerechtliche Angaben	39
	Erklärung zur Unternehmensführung	41
	Risiko- und Chancenbericht	42
	Integriertes Risikomanagementsystem	42
	Gesamtrisiko	43
	Umfeldrisiken	43
	Operative Risiken	45
	Finanzrisiken	45
	Strategische Risiken	46
	Angaben nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	47
	Einschränkende Hinweise	49
	Chancen	50
	Nachtragsbericht	50
	Prognosebericht	50
6	Konzernabschluss	53
	Konzernbilanz	53
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	54
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	55
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	56
	Konzernkapitalflussrechnung	57
	Konzernanhang	58
7	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	110
8	Bestätigungsvermerk	111
9	Jahresabschluss der Hypoport AG 2009 (Kurzfassung)	113
	Kontakt	116



1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

hinter uns liegt ein sehr spannendes und herausforderndes Jahr 2009. Auf der strategischen Ebene konnten wir viele Erfolge erringen. Das aktuelle Marktumfeld beschert uns jedoch für das abgelaufene Jahr ein durchwachsenes Unternehmensergebnis. Drei der vier Geschäftsbereiche des Hypoport-Konzerns konnten dem allgemein schlechten Marktumfeld im Vertrieb von Finanzdienstleistungen trotzen und gute Ergebnisse auf bzw. über Vorjahresniveau abliefern.

Besonders erfreulich ist die robuste Entwicklung unseres größten Geschäftsbereiches Privatkunden. Hier konnten wir uns deutlich von unseren klassisch aufgestellten Mitbewerbern absetzen. Wir mussten zwar einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen, konnten aber eine kleine Ergebnisverbesserung erzielen. Die deutliche Steigerung unserer Leadmenge sowie der erfolgreiche Ausbau unseres Filialvertriebs, der auf einem modernen Franchisesystem basiert, lassen ein weiterhin dynamisches Wachstum für die Zukunft erwarten. Bis 2014 wollen wir hier zur Top-Liga der deutschen Finanzvertriebe aufschließen.



Ebenfalls sehr erfreulich entwickelten sich die Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden. Beiden gelang es, die Marktstellung in ihren Segmenten auszubauen und erfreuliche Ergebnisbeiträge für den Gesamtkonzern abzuliefern. Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden erlebte das stärkste Jahr der Firmengeschichte und etabliert sich immer mehr auch außerhalb der historischen Zielgruppe Wohnungswirtschaft im Bereich bonitätsstarker Gewerbeimmobilieninvestoren als zentraler Makler. Unser jüngster Spross, der aus Amsterdam operierende Geschäftsbereich Institutionelle Kunden, nutzte die sich bietenden Chancen im Bereich des Supports für die Refinanzierung von Kreditportfolios. Neben

ihrem Dienstleistungsangebot weiteten die Niederländer auch ihren Umsatz und Ertrag deutlich aus. Gerade im brach liegenden Refinanzierungsmarkt überzeugten ihre Anwendungen durch hohe Qualität und Flexibilität.

Nur der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte die extremen Marktverwerfungen in der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland nicht kompensieren. Die in 2007 ff. begonnenen Zukunftsprojekte GENOPACE, FINMAS, EUROPACE Niederlande und EUROPACE II belasten hierbei den Geschäftsbereich zu einer Zeit, in der das operative Ergebnis durch eine dramatische Verschiebung des Anbietermarktes in Deutschland gedrückt wird. Die Zukunftsprojekte jetzt zu verschieben oder auch nur zu verlangsamen, würde höchst attraktive Chancen für Sie, liebe Aktionäre, vernichten. Insofern müssen die anderen drei Geschäftsbereiche die Ertragsschwäche des Geschäftsbereich Finanzdienstleister während des Anhaltens der Marktverwerfung kompensieren.

Kurz zur Marktverwerfung: Die meisten überregionalen Darlehensgeber in Deutschland refinanzieren sich über den Kapitalmarkt. Das sich hier seit der Lehman-Pleite herausgebildete Liquiditäts- und Risikopricing zwingt diese Institute, ihr Neugeschäftsvolumen zu drosseln und deutlich höhere Margen in den Kreditkonditionen einzupreisen. Diese klassischen Primärpartner der unabhängigen Kreditvermittler - der Hauptzielgruppe von EUROPACE - stehen im Wettbewerb ca. 2.000 regionalen Kreditinstituten aus dem genossenschaftlichen und öffentlich-rechtlichen Lager gegenüber. Diese sind einlagenrefinanziert und nicht unmittelbar von den Verwerfungen des Kapitalmarktes betroffen. Die regionalen Institute ihrerseits haben die Schwäche der kapitalmarktrefinanzierten Anbieter erkannt und streben seit Jahresende 2008 danach, in den vorangegangenen Jahren verlorene Marktanteile zurückzugewinnen. Diesen Wettbewerb führen sie über die

Kreditkondition, bisher ein klares Verkaufsargument der Kreditvermittler. Im Ergebnis verlieren Kreditvermittler Marktanteile und verlassen zusätzlich mit Teilen ihres Geschäftes die EUROPACE-Plattform, indem sie dieses Geschäft wieder wie in Zeiten vor der Elektronisierung des Vermittlergeschäftes in Papierform bei den regionalen Filialen einreichen.

Dass diese Entwicklung keine nachhaltige Veränderung des Marktes darstellt, ist für uns und viele unserer Partner sicher. Auf der einen Seite wird sich - bedingt durch eine weitere Normalisierung der Refinanzierung - das Wettbewerbsniveau beider Lager wieder angleichen. Auf der anderen Seite wird zunehmend auch den regionalen Instituten bewusst, dass eine ungefilterte, manuelle Prüfung von nicht vorqualifizierten Kreditanträgen auf Dauer nicht profitabel zu gestalten ist. Und so stoßen unsere Angebote für Sparkassen (FINMAS) und Genossenschaftsbanken (GENOPACE) auf breites Interesse in diesen Lagern. Denn durch die Filterfunktion des EUROPACE-Marktplatzes erhalten auch regionale Institute nur noch die Kreditanträge, die automatisiert gegen ihre Kreditrichtlinien geprüft wurden und bei denen der Kunde eine verbindliche Absicht zum Abschluss eines Kreditvertrages bekundet hat. Dieses Geschäft lässt sich sehr viel leichter profitabel ausbauen. Genau diesen Wettbewerbsvorteil werden sich auch regionale Banken systematisch erschließen und in der Folge auf dem EUROPACE-Marktplatz auf Augenhöhe mit überregionalen Anbietern konkurrieren. EUROPACE und unsere Vertriebspartner wird diese Entwicklung in den nächsten Jahren sehr viel unabhängiger von Verwerfungen im Banksystem machen.

Trotzdem bleibt der Markt nicht nur spannend, sondern auch herausfordernd für alle unsere Mitarbeiter. Angesichts der Unsicherheit in der weiteren Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, sind kurzfristige Prognosen wirtschaftlicher Kennziffern aktuell mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Unter der Annahme einer Stabilisierung unseres Umfeldes rechnen wir für das Jahr 2010 mit stabilen Umsätzen und Ergebnissen. Für das Jahr 2011 sind wir unter der Voraussetzung einer Normalisierung des Produktanbietermarktes zuversichtlich bei einem weiteren Umsatzwachstum auch wieder die überdurchschnittliche Profitabilität der früheren Jahre zu erreichen.



Prof. Dr. Thomas Kretschmar
Sprecher des Vorstands, Co-CEO



Ronald Slabke
Sprecher des Vorstands, Co-CEO



2. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2009 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit kontinuierlich begleitet und überwacht. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden ist. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert worden ist. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über wesentliche Entwicklungen selbst informiert und den Vorstand beratend unterstützt. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus erfolgten in drei Fällen auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates telefonische bzw. E-mail-Beschlussfassungen jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. Zu jeder Sitzung und bei den Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen waren alle Mitglieder des Aufsichtsrats vertreten.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 7. Januar 2009 wurde u. a. der durch den Aufsichtsrat der Dr. Klein & Co. AG beschlossene Neuabschluss der Vorstandsansetzungsverträge der Herren Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe als Vorstände der Dr. Klein & Co. AG genehmigt (Stimmabgabe durch E-Mail).

In der Sitzung am 26. Januar 2009 wurden die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Kreditpolitik von Immobilienfinanzierern in den von EUROPACE abgedeckten Ländern Deutschland und Niederlande ausführlich diskutiert. Hierbei wurde im Besonderen die deutlich restriktive Preispolitik bei kapitalmarktfinitanziierten Banken und die hieraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit dieser für die Plattform bedeutenden Marktteilnehmer behandelt.

Der Aufsichtsrat nahm zustimmend Kenntnis von der vom Vorstand vorgestellten Planung für das Jahr 2009. Weiterhin hat der Aufsichtsrat Beschluss über die Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG gefasst.

Außerhalb einer Sitzung wurde am 28. Januar 2009 die Anpassung des Grundkapitals in der Satzung auf Grund der erfolgten Ausgabe von Bezugsaktien nach Ausübung von Aktienoptionen im Jahr 2008 auf EUR 6.128.958 beschlossen (Stimmabgabe durch E-Mail).

In der Sitzung am 20. März 2009 wurde die Geschäftsentwicklung im vierten Quartal 2008 erörtert. An der Sitzung nahmen auch Vertreter der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welche ausführlich über die von ihnen durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2008 sowie des Konzernabschlusses 2008 berichteten. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2008, den Konzernabschluss 2008 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft, sich diesem angeschlossen und entsprechend Beschluss gefasst. Ferner wurden die Tagesordnung und Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats für die Hauptversammlung 2009 beschlossen.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 11. Mai 2009 hatte insbesondere die Erörterung des Zwischenberichts zum ersten Quartal 2009 zum Gegenstand.

In der Sitzung am 5. Juni 2009 wurde u. a. der Bericht des Vorstands zum ersten Quartal diskutiert. Zudem stimmte der Aufsichtsrat der Bestellung von Thilo Wiegand zum Geschäftsführer der Hypoport on-geo GmbH, welche dieser zusätzlich zu seiner Vorstandstätigkeit für die Hypoport AG wahrnehmen wird, zu.

Die Aufsichtsratssitzung vom 7. August 2009 hatte insbesondere den Bericht des Vorstands über die Entwicklung des Konzerns im zweiten Quartal und den Zwischenbericht zum 30. Juni 2009 zum Gegenstand. Darüber hinaus wurde die Geschäftsordnung des Vorstandes zum Thema „Verbindlichkeiten“ konkretisiert und erweitert. Zudem wurde der weitere Ausbau des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der internen Revision ausführlich erörtert.

In der Aufsichtsratssitzung vom 6. November 2009 wurde die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2009 und der Zwischenbericht zum 30. September 2009 erörtert. Der Aufsichtsrat nahm den Rücktritt von Herrn Marco Kisperth mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 als Mitglied des Vorstandes der Hypoport AG an. Der Aufsichtsrat unterzog seine Arbeit einer Effizienzprüfung.

Keine Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Hypoport AG aus lediglich drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrates gebildet worden.

Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex und dessen Neuerungen im abgelaufenen Geschäftsjahr befasst und entsprechende Beschlüsse gefasst. Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie einen ausführlichen Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand finden sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. Der Aufsichtsrat überprüft die Effizienz seiner Arbeit regelmäßig.

Personalia Vorstand

In der Sitzung des Aufsichtsrats vom 6. November 2009 erklärte Herr Marco Kisperth den Rücktritt als Vorstand der Hypoport AG zum 31. Dezember 2009. Der Aufsichtsrat nahm den Rücktritt an und dankte Herrn Kisperth für die bisherige Zusammenarbeit. Herr Kisperth steht künftig als freiberuflicher Projektleiter für EUROPACE 2 zur Verfügung.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2009, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2009 sowie beide Lageberichte, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte der Abschlussprüfer vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2009 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2009, den Konzernabschluss 2009 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratsitzung am 24. März 2010 berichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch die Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2009 und Konzernabschluss 2009 gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz.

Berlin, den 24. März 2010



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder
Vorsitzender des Aufsichtsrats



3. Corporate Governance

Seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 26. Januar 2009 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen.

Die Hypoport AG wird den Empfehlungen auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen. Für die Vergangenheit bezieht sich diese Erklärung auf die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 8. August 2008. Für die gegenwärtige und zukünftige Corporate Governance Praxis der Hypoport AG bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009.

1. In Ziffer 3.8 Abs. 2 gibt der Deutsche Corporate Governance Kodex zunächst die Gesetzeslage des § 93 Abs. 2 S. 3 AktG nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Seite 2509) wieder, wonach beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Vorstandsmitglieder ein Selbstbehalt zu vereinbaren ist. Bei der von der Hypoport AG für ihre Vorstandsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vorgesehen. Die Hypoport AG wird die gesetzlichen Bestimmungen zum Selbstbehalt zukünftig befolgen und bestehende D&O-Versicherungen innerhalb der gesetzlichen Übergangsfrist des § 23 Abs. 1 S. 1 EGAktG, d. h. spätestens mit Wirkung zum 1. Juli 2010, entsprechend anpassen. In Ziffer 3.8 Abs. 3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport AG für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden.

Die Hypoport AG ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport AG plant deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder.

2. In Ziffer 4.2.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Bei der Hypoport AG verfügt der Vorstand über zwei Sprecher.

Die Hypoport AG ist der Ansicht, dass die von ihr gewählte Organisationsstruktur des Vorstands für sie praktikabel ist und der Umstand zweier Sprecher die Gesamtkompetenz des Vorstands ideal abbildet, so dass auch insoweit keine Änderungen geplant sind.

3. In Ziffer 4.2.3 Abs. 2 gibt der Deutsche Corporate Governance Kodex zunächst die Gesetzeslage nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Seite 2509) wieder. Hiernach hat der Aufsichtsrat künftig dafür Sorge zu tragen, dass monetäre Vergütungsteile grundsätzlich eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; der Kodex empfiehlt darüber hinaus dass bei der Ausgestaltung von variablen Vergütungsteilen sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden soll.

Bei der Ausgestaltung von variablen Vergütungsteilen der Vorstandsvergütung der Hypoport AG wird der negativen Entwicklung bislang nur insoweit Rechnung getragen, als der Anspruch auf variable Vergütungsteile nur bei Erreichen eines bestimmten positiven Ergebnisses (EBIT) entsteht. Eine mehrjährige Bemessungsgrundlage bzw. weitere positive und negative Entwicklungen werden bei den Vorstandsverträgen der Hypoport AG, welche alle vor der Gesetzesänderung abgeschlossen worden sind, bislang nicht berücksichtigt. Bei dem Neuabschluss oder der Verlängerung bestehender Vorstandsverträge wird die Hypoport AG die neuen gesetzlichen Vorgaben für die Ausgestaltung variabler Vergütungsteile beachten und dabei zudem entscheiden, ob künftig die in Rede stehende zusätzliche Kodex-Empfehlung hinsichtlich variabler Vergütungsteilen zukünftig beachten werden soll.

4. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

Die Hypoport AG sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds.

5. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport AG hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

Berlin, den 25.01.2010

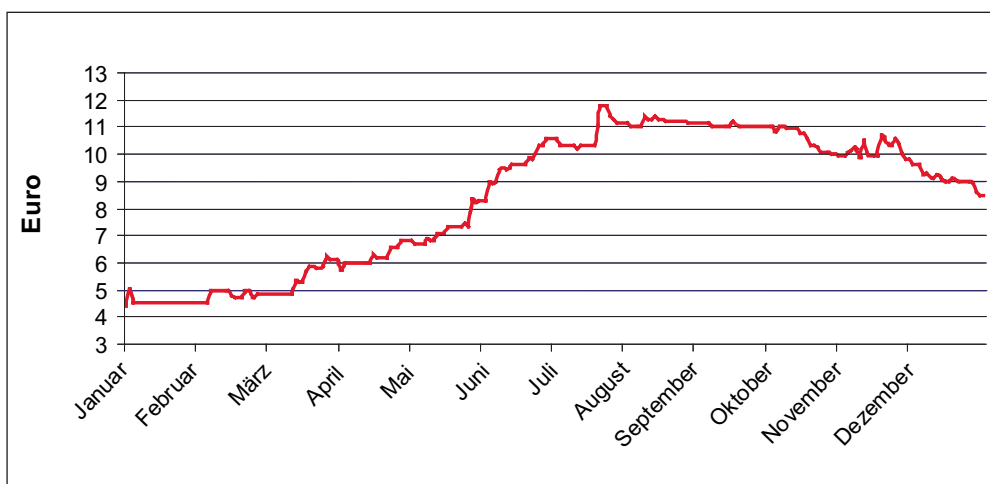
Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

4. Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Im Geschäftsjahr 2009 legte die Hypoport-Aktie deutlich zu: Sie gewann 112% und stieg von 4,01 € zum Jahresende 2008 auf 8,50 € am 30. Dezember 2009. Der Höchstkurs lag bei 11,80 € am 22. Juli, der Tiefstkurs bei 4,40 € am 2. Januar.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis Dezember 2009 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

Ergebnis je Aktie

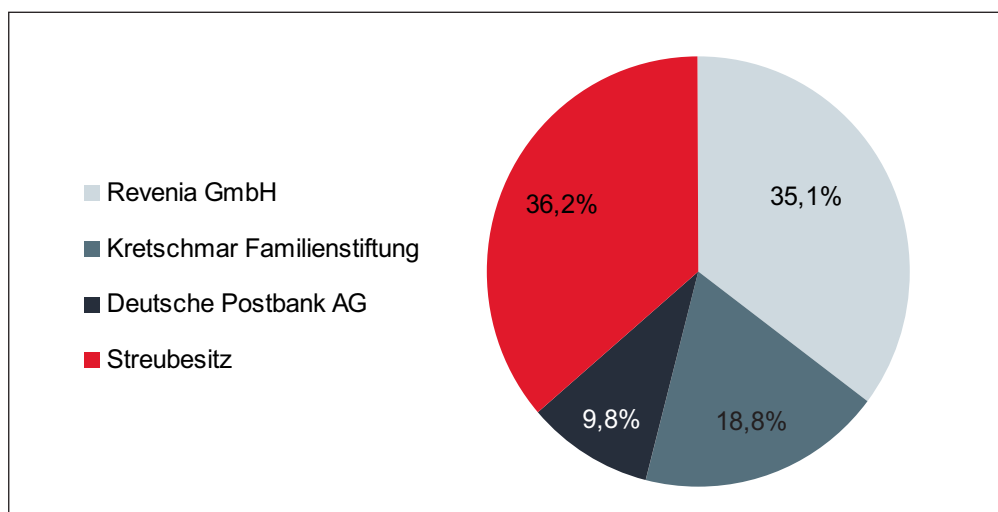
Im Geschäftsjahr 2009 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,06 € (Vorjahr: 0,04 €). Dabei erwirtschafteten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Verlust je Aktie von 0,05 € (Vorjahr: Gewinn von 0,51 €), während die aufgegebenen Geschäftsbereiche einen Verlust von 0,01 je Aktie (Vorjahr: 0,55 €) erzielten.

Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie reduzierte sich von 10.361,72 € auf 6.839,51 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 1.984 Stück pro Tag im November umgeschlagen, gefolgt vom Mai mit 1.712 Stück. Schwächster Monat war der Februar, als nur durchschnittlich 176 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

Aktionärsstruktur

36,2 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2009

Designated Sponsoring

Die Hypoport AG wird von der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, betreut.

Research

Seit 2008 veröffentlicht die Landesbank Baden-Württemberg regelmäßig Research-Studien zur Hypoport-Aktie. Im Folgenden sind die letzten Empfehlungen mit deren Daten und Kurszielen angegeben.

Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Halten	11,00 €	09. November 2009
Halten	11,00 €	02. November 2009
Halten	11,00 €	30. Oktober 2009
Halten	11,00 €	14. August 2009
Halten	7,20 €	20. Mai 2009
Halten	6,10 €	18. März 2009
Halten	6,10 €	11. November 2008

Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Die einzige Ad-hoc-Mitteilung des Jahres 2009 erfolgte am 31. Oktober:

„Im März 2007 erwarb die Deutsche Postbank AG 600.000 Aktien der Hypoport AG. Auf den Kaufpreis wurden 6,0 Mio. EUR angezahlt. Der endgültige Kaufpreis war noch festzulegen. Der von Verkäufern und der Deutschen Postbank AG beauftragte Schiedsgutachter hat heute in einer neutralen gutachterlichen Stellungnahme einen Unternehmenswert von 15,15 EUR pro Aktie der Hypoport AG bescheinigt. Das Gutachten wurde nach dem Standard IDW S1 erstellt.“

Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite www.hypoport.de abrufbar.

Directors' Dealings-Meldungen

Für das 3. Quartal 2009 liegen uns folgende Directors' Dealings-Meldungen vor:

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
05. Januar 2009	Kretschmar Familienstiftung	Kauf	außerbörslich	200.000	4,40
05. Januar 2009	r4i GmbH*)	Verkauf	außerbörslich	200.000	4,40
06. April 2009	Revenia GmbH**)	Kauf	außerbörslich	27.831	16,17
16. Juni 2009	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	500	9,70
17. August 2009	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	600	11,60
19. August 2009	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	200	11,15
09. November 2009	Kretschmar Familienstiftung	Kauf	XETRA	5.000	10,48

*) Prof. Dr. Thomas Kretschmar ist geschäftsführender Gesellschafter der r4i GmbH.

***) Ronald Slabke ist geschäftsführender Gesellschafter der Revenia GmbH.

Grunddaten zur Aktie

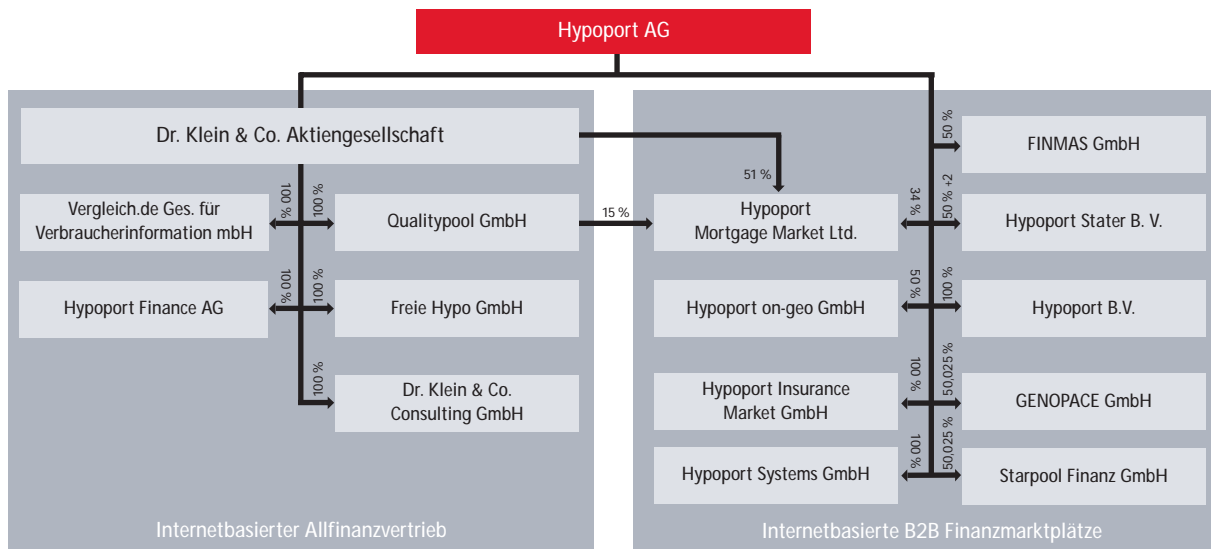
WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.128.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 2. Januar 2009	4,40 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Dezember 2009	8,50 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2009	11,80 € (22. Juli 2009)
Tiefstkurs 2009	4,40 € (2. Januar 2009)
Marktkapitalisierung	52,1Mio. € (30. Dezember 2009)
Handelsvolumen	6.830,51 € (Tagesdurchschnitt 2009)

5. Lagebericht

Wirtschaftsbericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen Geschäftsmodell und Strategie

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleistungskonzern. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Allfinanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätzen.



Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG sowie deren Tochtergesellschaften Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Freie Hypo GmbH 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 – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an. Hierbei wählt Dr. Klein aus einem breiten Angebot von über 100 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als die einzelnen Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Darüber hinaus ist Dr. Klein im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden nach eigenen Erhebungen Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

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



Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EUROPACE abgewickelt.

Die weiterhin steigende Akzeptanz des Internets, die Überlegenheit des unabhängigen Vertriebsmodells für Finanzdienstleistungen und die einmalige Verbindung von Finanzvertriebs-, Prozess- und IT-Kompetenz in einem Geschäftsmodell lassen uns auch für 2010 eine weiterhin gute Entwicklung dieses Geschäftsmodells erwarten.

Neben dem Hauptsitz in Berlin ist die Hypoport AG auch in Lübeck vertreten.

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch die Auswirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Die Weltwirtschaft hat die schwerste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg überwunden. Seit dem Frühjahr 2009 steigen Produktion und Handel wieder.

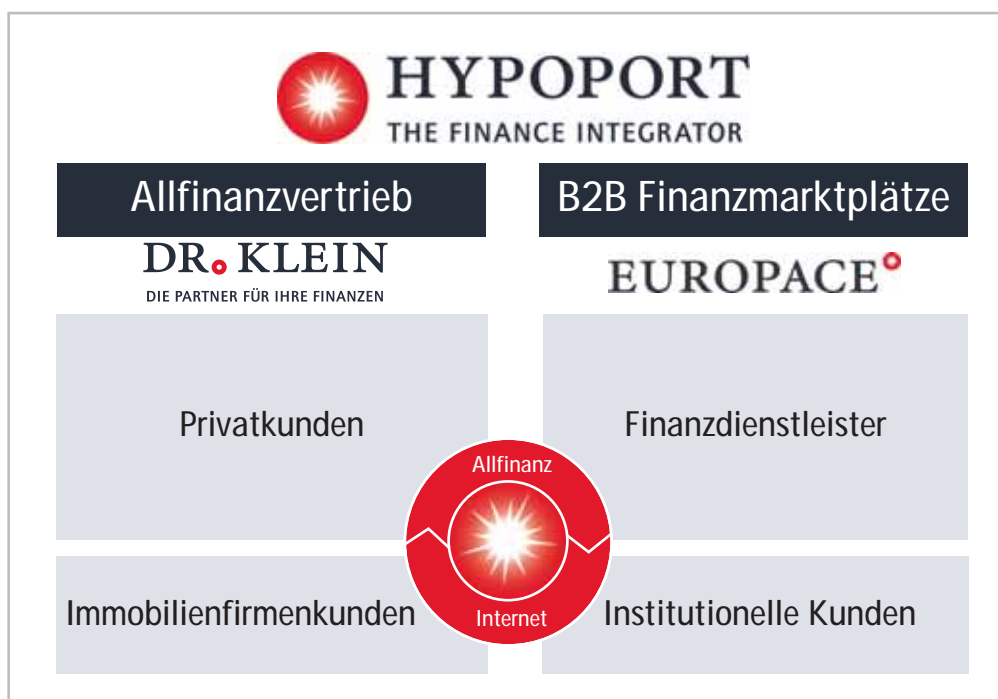
Um einen Zusammenbruch des globalen Finanzsystems zu verhindern, griff der Staat in nahezu allen Industrieländern durch großvolumige Rettungsmaßnahmen massiv ins Wirtschaftsgeschehen ein. Hierzu gehörten die Rekapitalisierung von Finanzinstituten, die Stellung von Garantien zu deren Gunsten sowie die Übernahme von Finanzinstituten und die Auflegung diverser Konjunkturprogramme. Zur Stützung der Konjunktur wurden weltweit Programme aufgelegt, zudem reagierten die wichtigsten Notenbanken mit massiven Zinssenkungen und in Teilen sogar mit quantitativen Lockerungen. In den USA, Großbritannien und Japan, wo die Leitzinsen bereits faktisch bei Null liegen, wird zudem mit dem Ankauf von privaten Schuldverschreibungen und Staatsanleihen die Zentralbankgeldmenge stark ausgeweitet, um so die Finanzmittel der Kreditinstitute aufzupolstern. Dieses zusätzliche Geld sollen die Banken dann nach dem Willen der Währungshüter an ihre Kunden für die dringend benötigten Kredite weitergeben. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins im Euro-Raum zuletzt am 7. Mai 2009 auf 1,0%, den niedrigsten Stand seit der Euro-Einführung 1999. Aufgrund der Konjunkturabschwächung und der daraus resultierenden gedämpften Preisentwicklung wurde Anfang Februar 2010 beschlossen, die Leitzinsen auf dem historischen Tiefstand von 1,0% zu belassen.

Belastend bleibt weiterhin die Schwächung der internationalen Finanzmärkte, deren Funktionsfähigkeit in wichtigen Segmenten nach wie vor eingeschränkt ist. Zudem musste das Bankensystem gewaltige Eigenkapitalverluste hinnehmen, die sich aus dem hohen Wertberichtigungsbedarf bei strukturierten Wertpapieren ergeben hatten. In wichtigen Industrieländern kommt eine Krise am Immobilienmarkt hinzu, die dort den Abschreibungsbedarf bei Banken erhöht. Die Kreditbedingungen bleiben damit weltweit restriktiv, was die Finanzierung von Investitionen und neuen Arbeitsplätzen massiv beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die bisher aufgelegten kreditfinanzierten Konjunkturprogramme auslaufen, wodurch das Wachstumstempo wohl niedrig bleiben wird.

Insgesamt geht der Internationale Währungsfonds für das Gesamtjahr 2009 von einem globalen Wirtschaftsrückgang um 2,2% aus, dies bedeutet seit Jahrzehnten erstmals eine Schrumpfung. Deutschland als Exportnation ist besonders von der internationalen Konjunkturschwäche betroffen. Das ifo Institut prognostiziert für 2009 den schärfsten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Gründung der Bundesrepublik. Das Bruttoinlandsprodukt werde dem Institut zufolge in 2009 um 4,9% schrumpfen. Die Ausrüstungsinvestitionen sanken um drastische 20%. Die schlechte Auftragslage veranlasste viele Unternehmen dazu, auf Kurzarbeit umzustellen oder Mitarbeiter zu entlassen. Die Arbeitslosenrate, die sich gewöhnlich zeitversetzt zum Konjunkturverlauf entwickelt, stieg nur moderat von 7,5% auf 7,9%. Der private Konsum trat mit einem minimalen Anstieg von 0,3% förmlich auf der Stelle. Die Sparquote der privaten Haushalte dürfte angesichts der flauen Wirtschaftsentwicklung und den Turbulenzen auf den Finanzmärkten im Verlauf von 2009 hoch geblieben sein.

Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern ist als internetbasierter Allfinanzvertrieb in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Immobilienfirmenkunden und als Anbieter von B2B-Finanzmarktplätzen in den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden tätig.



Die Hypoport AG übernimmt innerhalb des Hypoport-Konzerns die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding und beherbergt auch den Zentralbereich Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt sowie das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 15 in- und ausländische Tochtergesellschaften abgewickelt.

Allfinanzvertrieb Privatkunden

Der Trend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch in 2009 im Markt weiter fortgesetzt. Dieser Trend wird jedoch von anderen Entwicklungen überlagert, die zwischenzeitlich ein nach Vertriebsform und Produktarten differenziertes Bild erfordern.



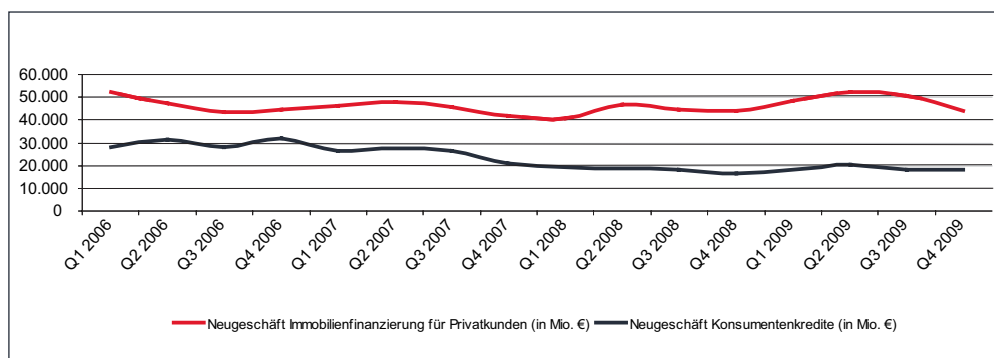
www.drklein.de

Die Privatkunden erkennen im Internet weiterhin deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und Produktauswahl bietet. Insofern entwickelten sich online-basierte Vertriebsformen auch im Jahr 2009 weiterhin dynamisch. Im stationären Vertrieb erfuhren Allfinanzvertriebe im Jahr 2009 eine deutlich härtere Konkurrenzsituation beim Kunden als in der Vergangenheit. Im Besonderen bei Immobilienfinanzierungen und Altersvorsorgeprodukten konnten regionale Banken beflügelt durch das veränderte Wettbewerbsumfeld im Banksektor deutlich an Wettbewerbsfähigkeit gewinnen. Dies lies innerhalb der stationären Finanzvertriebe nur noch ein differenziertes Wachstum zu.

Dr. Klein konnte insgesamt über den zentralen Vertriebsweg Internet sowie die drei sekundären Vertriebskanäle (Telefonvertrieb, Filialvertrieb und Maklervertrieb) seine Marktposition weiter ausbauen. Hierbei überkompensierten Zugewinne in den Bereichen Online- und Filialvertriebs die Rückgänge im Telefonvertrieb.

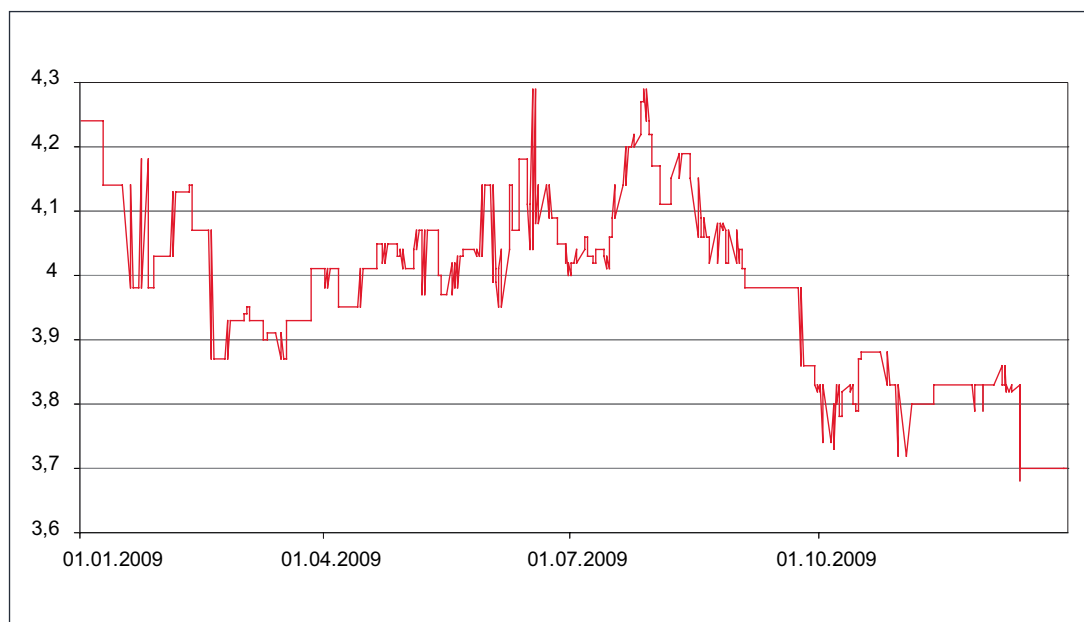
Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal profitiert weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden nutzen das Internet zunehmend auch, um Produkte anzufragen oder um gerade bei einfachen, standardisierten Produkten einen direkten Abschluss online zu tätigen. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein im Besonderen.

Der Markt der unabhängigen Anbieter von Finanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wurden im Vorjahr noch 176,4 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so stieg die Nachfrage laut Bundesbank in 2009 um 10,6% auf 195,2 Mrd. €. Wir gehen davon aus, dass dieses statistische Wachstum durch Portfoliotransaktionen und andere verwässernde Effekte begründbar ist und nicht mit der realen Entwicklung am Immobilienfinanzierungsmarkt übereinstimmt. Etwas schwächer entwickelte sich indessen auch laut Bundesbank das Ratenkreditgeschäft. Hier erhöhte sich das Marktvolumen lediglich um 3,5% von 72,4 Mrd. € auf 74,9 Mrd. €. Dabei dürften Sonderkreditprogramme der Autofinanzierer im Rahmen der Abwrackprämie einen wesentlichen „Wachstumstreiber“ darstellen.



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

Die Finanzmarktkrise führte auch zu erheblichen Schwankungen bei der Entwicklung des langfristigen Zinsniveaus. So stiegen die Zinsen im ersten Halbjahr 2009 noch an, um im zweiten Halbjahr 2009 noch unter das Niveau des Vorjahres zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöhen sie temporär in der Phase des Zinsanstiegs den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie den klassischen Haus- und Regionalbanken.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze im Geschäftsjahr 2009

Mit dem Alterseinkünftegesetz legte der Gesetzgeber einen Großteil der Verantwortung für die Altersvorsorge in private Hände. Es besteht deshalb ein hoher Bedarf an zusätzlicher Altersvorsorge. Die durch die Finanzmarktkrise anhaltenden Unsicherheiten führten bei Teilen der Bevölkerung trotz des hohen Bedarfs an kapitalgedeckter Altersvorsorge immer noch zu spürbarer Zurückhaltung bei langfristigen Festlegungen in der Altersvorsorge.

Die regelmäßigen Veränderungen der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung führen weiterhin zu einem erhöhten Beratungsbedarf und einer erhöhten Nachfrage von Endkunden in diesem Bereich. Gerade der im Rahmen des Gesundheitsfonds 2009 eingeführte einheitliche Beitragssatz für gesetzlich Krankenversicherte sowie die aufkommende Diskussion über Zusatzprämien der gesetzlichen Krankenkassen unterstützen den Vertrieb privatrechtlicher Policen.

Trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung bleiben die Nachfrage nach Versicherungsschutz in Deutschland und damit auch die Beitragseinnahmen der deutschen Versicherer weitestgehend stabil. Insgesamt erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2009 leicht steigende Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten von 3,1%.

Generell positiv entwickelte sich auch in 2009 das verwaltete Fondsvermögen. Das Gesamtvolumen stieg in 2009 laut dem Bundesverband Investment und Asset Management von 1.217 Mrd. € um 13,0% auf 1.376 Mrd. €. Davon entfallen 650 Mrd. € (Vorjahr: 576 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 726 Mrd. € (Vorjahr: 641 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die privaten Haushalte suchten im Verlauf des Jahres auch vermehrt konservative Anlagen, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand im Jahr 2009 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 6,2% von 1.382,1 Mrd. € auf 1.467,3 Mrd. € deutlich anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die primäre Zielgruppe dieses in der Dr. Klein & Co. AG beheimateten Geschäftsbereichs sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Diese Branche ist von einer hohen Kontinuität gekennzeichnet. Der Wohnungsneubau stagniert seit Jahren auf niedrigem Niveau. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Bestandsoptimierung.

Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fließen ca. drei Viertel der Investitionen in die Bestandsentwicklung – Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude – und damit nur ein Viertel in den Neubau. Das nachgefragte Finanzierungsvolumen diene insofern im Wesentlichen der Optimierung bestehender Darlehensportfolien durch Umschuldungen und der Durchführung von vor allem energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil einfacher erst-rangiger Finanzierungen nimmt weiterhin ab und wird durch komplexere Finanzierungen mit entsprechender Aufbereitung im Vorfeld der eigentlichen Platzierung ersetzt.

Die durch die Finanzmarktkrise begründete massive Zurückhaltung der Banken führte zu einer weiteren Verschiebung zu Gunsten von Darlehensgebern aus der Versicherungswirtschaft. Da diese über keinen eigenen Vertrieb in der Wohnungswirtschaft verfügen, stärkt diese Entwicklung die Rolle von Dr. Klein. Zunehmend werden die Dienstleistungen von Dr. Klein auch von noch wohnwirtschaftlich orientierten Immobilieninvestoren nachgefragt, was die Kundenbasis von Dr. Klein deutlich verbreitert.

Gleichzeitig veranlasst der Ausfall von Bankpartnern viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Hierzu wird die mit der Hypoport AG entwickelte Portfoliomanagementplattform EUROPACE WoWi zunehmend genutzt.

Der Markt für Versicherungsleistungen in der Wohnungswirtschaft ist auf Seiten des Vertriebs von einer hohen Zersplitterung gekennzeichnet. Dies führt zu einer geringen Spezialisierung der einzelnen vertretenen Makler, was eine optimale Beratung und einen optimalen Versicherungseinkauf verhindert. Das Thema Nebenkosten als „2. Miete“ – und damit als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb – steht weiterhin hoch im Bewusstsein der Entscheidungsträger in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die Versicherungsprämien sind ein wesentlicher Bestandteil der Nebenkosten. Eine Optimierung der Versicherungsleistung kann die Nebenkosten (und damit die Warmmiete) und gleichzeitig Risikokosten des Wohnungsunternehmens senken.

Zusätzlich ist durch das Gesetz zur Neuregelung des Vermittlerrechts der Status des Versicherungsmaklers im Segment der Firmenkunden deutlich stärker in den Fokus der Betrachter gelangt. Auch die umfangreichen Medienberichte über die Finanzmarktkrise haben das grundsätzliche Risikobewusstsein vieler Unternehmer geschärft.

In diesem Marktumfeld konnte sich die Dr. Klein & Co. AG im vergangenen Jahr mit entsprechend spezialisierten Beratungsangeboten weiter positionieren.

B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

Der Hypoport-Konzern stellt mit der Plattform EUROPACE den zentralen Marktplatz für die Abwicklung von Finanzierungen von Privatpersonen zwischen unabhängigen Finanzvertrieben und Produkthanbietern.

Maßgeblich für den Erfolg des Marktplatzes sind insofern der private Immobilienfinanzierungs- und Privatkreditmarkt sowie die Entwicklung des Marktanteils der unabhängigen Vertriebe. Zur Erläuterung der allgemeinen Branchenentwicklung wird insofern auf die Ausführungen zum Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Privatkunden verwiesen.

Der Trend des Marktes in Richtung einer „offenen Architektur“ (ein Vertrieb arbeitet mit einer Vielzahl von Produkthanbietern zusammen) und damit weg von Single-Lender-Modellen (Vertrieb der Produkte nur eines Anbieters z.B. in Form regionalen Bankfilialen) hält weiter an und begünstigt die Entwicklung der Plattform EUROPACE in außerordentlicher Art und Weise.

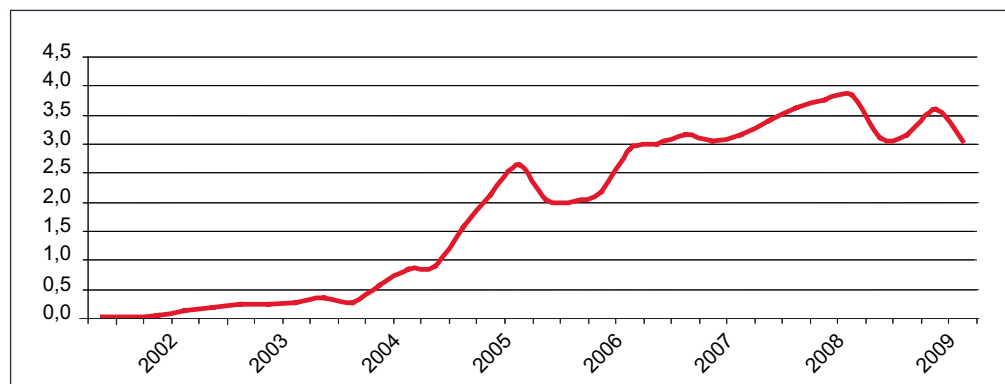
Unabhängige Vertriebe (wie Dr. Klein) beraten den Kunden unabhängig von den Interessen eines einzelnen Produkthanbieters und wählen gemeinsam mit diesem das optimale Produkt aus einer breiten Angebotsrange unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozesse beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch im Jahr 2009 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Durch die Schwächung einiger großer Produktgeber fiel jedoch insgesamt das Transaktionsvolumen (vor Storno) auf EUROPACE im Jahr 2009 um 12 Prozent auf 12,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,7 Mrd.). Das Transaktionsvolumen (vor Storno) der Immobilienfinanzierung sank um 15,5% auf 11,4 Mrd. € (Vorjahr: 13,5 Mrd. €). Leider konnte hier der deutliche Rückgang im Segment der Finanzvertriebe nicht durch die positive Entwicklung von GENOPACE kompensiert werden. GENOPACE ist das im Rahmen eines Joint Ventures (GENOPACE GmbH) mit Vertretern des genossenschaftlichen Finanzverbundes betriebene Plattformangebot für Volks- und Raiffeisenbanken. Das im Oktober gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründete Unternehmen FINMAS – Finanz-

marktplatz Sparkassen – hat seine Geschäftstätigkeit erst zum Jahreswechsel aufgenommen und konnte somit noch nicht zum Transaktionsvolumen beitragen.

Erfreulich ist im Jahresvergleich die Entwicklung im Produktbereich Privatkredit. Erneut übertraf dieser die Milliardengrenze und steigerte sein Transaktionsvolumen (vor Storno) um 15,8 % auf 1,3 Mrd. € (Vorjahr: 1,1 Mrd. €).

Der jüngste Produktbereich Bausparen entwickelte sich noch deutlicher. Hier erhöhte sich das Transaktionsvolumen (vor Storno) um 486,1% auf 211 Mio. € (Vorjahr: 36 Mio. €).



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

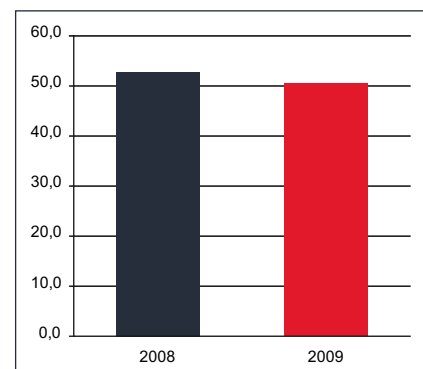
B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Auch im Jahr 2009 war das Geschehen auf dem europäischen Verbriefungsmarkt weiterhin durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise geprägt. Verbriefungstransaktionen konnten faktisch kaum platziert werden.

Über unsere Tochtergesellschaften Hypoport B.V. in Amsterdam bieten wir Emittenten von Verbriefungen für das laufende Reporting von Verbriefungstransaktion eine maßgeschneiderte Software an. Aufgrund laufender Verbriefungen und anstehender Portfolioverkäufe besteht hier seitens der Emittenten weiterhin eine hohe Nachfrage.

Umsatzentwicklung

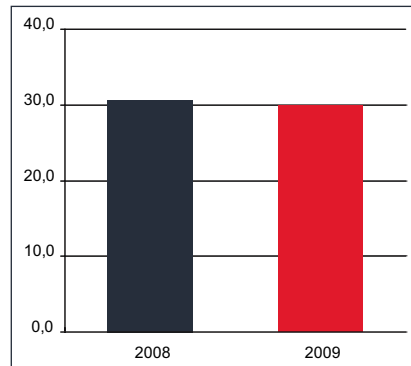
Der Konzernumsatz konnte sich im aktuell schwierigen Marktumfeld und gegen den Trend bei anderen Finanzdienstleistern mit einem nur leichten Rückgang um 4,1% von 52,7 Mio. € auf 50,5 Mio. € gut behaupten. Bei nahezu konstanten Vertriebskosten sank der erwirtschaftete Rohertrag um 6,2% von 34,2 Mio. € auf 32,1 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

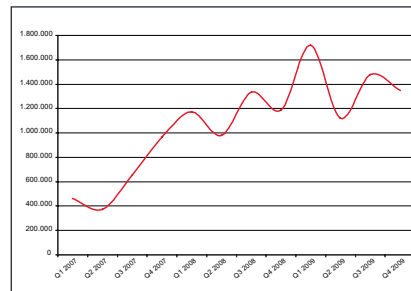
Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es Marktanteile unter den Finanzvertrieben hinzuzugewinnen und dem deutlichen Rückgang vieler Vergleichsunternehmen einen nur moderaten Umsatzrückgang um 2,3% auf 30,0 Mio. € (Vorjahr: 30,7 Mio. €) entgegenzusetzen.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads erreichte in 2009 mit ca. 5,7 Mio. (Vorjahr: 4,7 Mio.) einen neuen Rekord. Das Internet als zentraler Akquisitionskanal kompensiert durch seinen Bedeutungsgewinn insofern in erheblichem Umfang die allgemeine Marktverfälschung.



Anzahl Leads in Stück

Besondere Wachstumsimpulse hatten die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten (Versicherungen, Geldanlagen, Konten) zur Folge. Hier stiegen durch den Absatz von Bank- und Versicherungsprodukten die Umsatzerlöse erheblich um 13,2% im Vergleich zum Vorjahr. Im aktuell schwierigen Marktumfeld zeigen sich deutlich die Vorteile der Diversifizierung unseres Privatkundenvertriebs hin zum Allfinanzansatz.

sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	2009	2008
Anzahl Abschlüsse	14.478	10.088
Umsatzerlöse (Mio. €)	18,9	16,7

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. Dezember 2009 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.



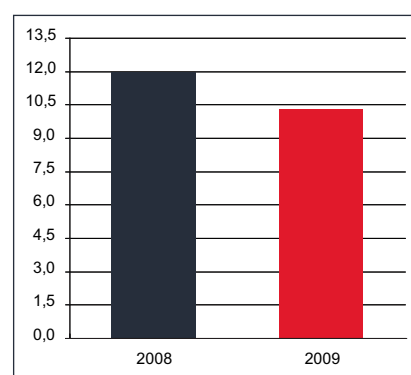
Entwicklung Vertriebskraft	31.12.2009	31.12.2008
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	42	47
Berater im Filialvertrieb	389	235
Filialen von Franchisenehmern	175	154
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	2.382	1.701

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte deutlich den verschärften Wettbewerbsdruck in der privaten Immobilienfinanzierung und verzeichnete einen Rückgang der vermittelten Abschlüsse und des vermittelten Neugeschäftsvolumens. Unser Vertrieb sah sich teilweise sehr aggressiven Angeboten lokaler Kreditinstitute ausgesetzt. Hier befindet sich der Markt zur Zeit in einem deutlichen Ungleichgewicht, da die aufgrund der Finanzmarktkrise erhöhten Risiko- und Kapitalkosten lediglich von den großen überregionalen Instituten – den klassischen Partnern unabhängiger Vertriebe wie Dr. Klein – an den Endkunden weitergegeben werden. Regionale Kreditinstitute missachteten diese Marktveränderung noch immer regelmäßig. Der Rückgang des Neugeschäftsvolumens innerhalb des Geschäftsbereichs Privatkunden resultiert auch aus der Verlagerung von Vermittlungsvolumen in den Geschäftsbereich Finanzdienstleister durch die Übertragung institutioneller Kunden zum operierenden Packager seit dem 1. Januar 2009.

Immobilienfinanzierung	2009	2008
Anzahl Abschlüsse	6.437	8.926
Abschlussvolumen (Mio. €)	941	1.583
Rohertrag (Mio. €)	6,8	10,1

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte sich in 2009 dem kritischen Marktumfeld nicht entziehen. Aufgrund von restriktiveren Kreditvergaben und höheren Konditionen waren wichtige überregionale Darlehensgeber auf der EUROPACE-Plattform im gesamten Jahresverlauf nicht mehr wettbewerbsfähig.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

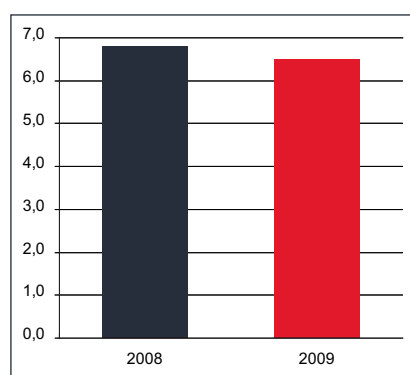
Das Transaktionsvolumen reduzierte sich in der Folge um 11,6% auf 12,9 Mrd. € (Vorjahr: 14,7 Mrd. €). Dem geringeren Transaktionsvolumen standen höhere niedrigmarginige Umsatzerlöse aus Kooperationen und Projektgeschäften gegenüber. Zudem erhöhte sich die Stornoquote der über den Marktplatzt abgewickelten Finanzierungen aufgrund der volatileren Kreditpolitik vieler Banken. Zusätzlich führte der verstärkte Einsatz von refinanzierungsschonenden Förderdarlehen z.B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau und die aufgrund der aktuell niedrigen kurzfristigen Zinsen kürzeren Zinsbindungen zu entsprechend niedrigen Transaktionsgebühren für den Marktplatzt.

EUROPACE	2009	2008
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	12,9	14,7
Umsatzerlöse (Mio. €)	10,3	12,0

An der im September stattgefundenen 14. EUROPACE-Konferenz hatten sich wieder mehr als 160 Teilnehmer eingefunden. Die GENOPACE-Konferenz im November verzeichnete mit über 80 Besuchern einen Teilnahmerecord. Erstmals nahmen dabei mit großem Interesse auch Volksbanken teil, die noch nicht an die Plattform angebunden waren.

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Ungeachtet der Finanzmarktkrise konnte der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen um 18,3% auf ein Rekordniveau von 1,4 Mrd. € steigern. Hier profitieren wir zunehmend von einer außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da im Berichtszeitraum aus dem betreuten Portfolio weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden. Insgesamt konnten in dem Bereich Finanzierungsvermittlung Umsatzerlöse mit einem erneuten Rekordniveau von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) erwirtschaftet werden.



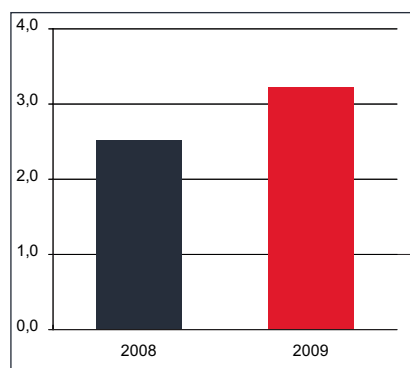
Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	2009	2008
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.383	1.169
Prolongationsvolumen (Mio. €)	217	456
Umsatzerlöse (Mio. €)	6,0	5,7
sonstige Finanzdienstleistungsprodukte /Beratungen		
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,4	1,1
Umsatzerlöse (Mio. €)	6,4	6,8

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefen) Umsatzerlöse mit einem Rekordniveau von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) erwirtschaften.

Durch die Auswirkungen der Bankenkrise gibt es einerseits im Markt keine Emissionen von Verbriefungen mehr, andererseits besteht durch Portfolioverkäufe, Umstrukturierungen und die Emission von Covered



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Bonds im Rahmen der Refinanzierung bei Zentralbanken eine große Nachfrage nach Instrumenten zur Erhöhung der Transparenz und ein hoher Automatisierungs- und Beratungsbedarf bei Emittenten.

2. Ertragslage

	2009 TEUR	Vorjahr*) TEUR	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	50.474	52.679	-2.205	-4,2
Vertriebskosten	-18.450	-18.461	11	0,1
Rohhertrag	32.024	34.218	-2.194	-6,4
Aktivierete Eigenleistungen	4.599	3.776	823	21,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.019	745	274	36,8
Personalaufwand	-21.719	-20.223	-1.496	-7,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.021	-10.453	-568	-5,4
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	4.902	8.063	-3.161	-39,2
Abschreibungen	-3.682	-3.094	-588	-19,0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.220	4.969	-3.846	-75,4
Finanzergebnis	-956	-859	-97	-11,3
Geschäftsergebnis (EBT)	264	4.110	-3.749	-93,6
Laufende Ertragsteuern	-723	-649	-74	-11,4
Latente Steuern	174	-344	518	150,6
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-285	3.117	-3.402	-109,1
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	-3.367	3.306	98,2
Konzernergebnis	-346	-250	-96	-38,4

*) Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend im Anhang (2.1) erläutert.

Der Gewinn weiterer Marktanteile in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister, das schwierige Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung und die Reduzierung des höhermargigen Projektgeschäftes zu Gunsten der Neuentwicklung der Marktplätze belasten erwartungsgemäß weiterhin die Ertragslage des Konzerns.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs verringerten sich EBITDA und EBIT aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 4,9 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) bzw. 1,2 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio.).

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohhertrag sank entsprechend von 14,5% auf 3,8%.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die anteiligen Personal- und Sachkosten für den Auf- und Ausbau der EUROPACE-Plattform.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 296 T€ (Vorjahr: 256 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 171 T€ (Vorjahr: 100 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich, trotz einer schrittweisen Anpassung des Personalbestandes, aufgrund der vermehrten Einstellung von Vollzeitkräften sowie von Einmalaufwendungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 4.419 T€ (Vorjahr: 3.327 T€) und die sonstigen Aufwendungen mit 866 T€ (Vorjahr: 428 T€). Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vertriebsaufwendungen mit 1.733 T€ (Vorjahr: 2.678 T€) und die sonstigen Personalaufwendungen mit 444 T€ (Vorjahr: 629 T€).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 1.091 T€ (Vorjahr: 982 T€), die im Wesentlichen aus Darlehen in Höhe von 18,5 Mio. € (Vorjahr: 19,8 Mio. €) resultieren.

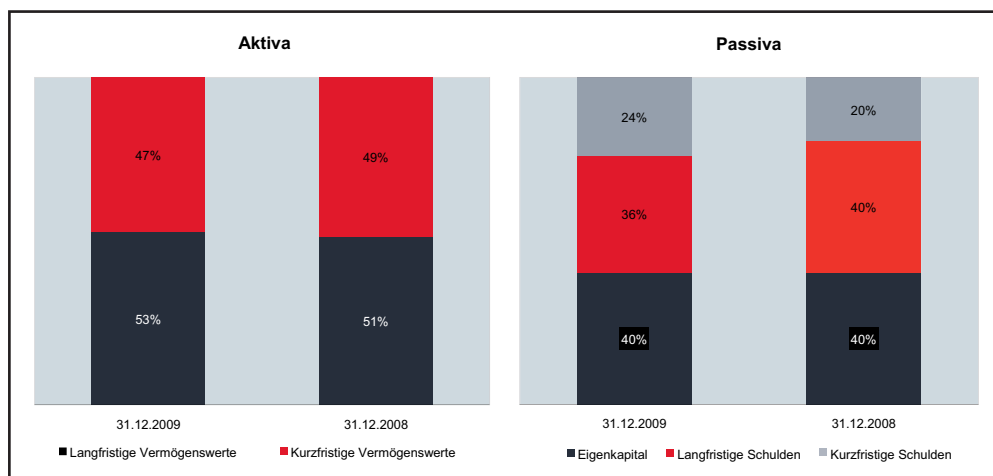
3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2009 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

Vermögen	2009		Vorjahr*)		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.620	46,7	23.945	43,0	1.675	7,0
Sachanlagen	1.758	3,2	2.035	3,6	-277	-13,6
Finanzielle Vermögenswerte	435	0,8	1.395	2,5	-960	-68,8
Sonstige Vermögenswerte	13	0,0	10	0,0	3	30,0
Latente Steueransprüche	699	1,3	743	1,3	-44	-5,9
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	28.525	52,0	28.128	50,4	397	1,4
Kundenforderungen	16.803	30,7	18.271	32,7	-1.468	-8,0
Sonstige Vermögenswerte	2.200	4,0	1.722	3,1	478	27,8
Ertragsteuererstattungsansprüche	117	0,2	297	0,5	-180	-60,6
Flüssige Mittel	7.157	13,1	7.458	13,1	-301	-4,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	26.277	48,0	27.748	49,6	-1.471	-5,3
Vermögen insgesamt	54.802	100,0	55.876	100,0	-1.074	-1,9
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	6.129	11,2	6.113	10,9	16	0,3
Rücklagen	17.596	32,1	17.906	32,1	-310	-1,7
	23.725	43,3	24.019	43,0	-294	-1,2
Anteile anderer Gesellschafter	200	0,4	200	0,4	0	0,0
Eigenkapital	23.925	43,7	24.219	43,4	-294	-1,2
Finanzverbindlichkeiten	17.169	31,3	19.939	35,7	-2.770	-13,9
Rückstellungen	42	0,1	42	0,1	0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	0,0	0	0,0	10	-
Latente Steuerschulden	355	0,6	548	1,0	-193	-35,2
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	17.576	32,0	20.529	36,8	-2.953	-14,4
Rückstellungen	121	0,2	21	0,0	100	476,2
Finanzverbindlichkeiten	1.686	3,1	1.332	2,4	354	26,6
Lieferantenschulden	5.736	10,4	4.876	8,6	860	17,6
Ertragsteuerschulden	195	0,4	207	0,4	-12	-5,8
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.563	10,2	4.692	8,4	871	18,6
Kurzfristiges Fremdkapital	13.301	24,3	11.128	19,8	2.173	19,5
Kapital insgesamt	54.802	100,0	55.876	100,0	-1.074	-1,9

*) Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend im Anhang (2.1) erläutert.

Zum 31. Dezember 2009 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 54,8 Mio. € und liegt damit 1,9% unter dem Niveau vom 31. Dezember 2008 (55,9 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 28,5 Mio. € (Vorjahr: 28,1 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen ausschließlich Darlehen an Fremdunternehmen und Ausleihungen an Mitarbeiter. Der Rückgang der finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Umwandlung eines Darlehens an ein Gemeinschaftsunternehmen in Eigenkapital in Form der Ausgabe neuer Aktien.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich um 1,5 Mio. €. Ursache hierfür sind hauptsächlich die um 1,5 Mio. € geringeren Kundenforderungen im Zuge des Rückgangs der Umsatzerlöse.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2009 verringerte sich um 1,2% bzw. 0,3 Mio. € auf 23,7 Mio. €. Die nach wie vor für ein börsennotiertes Unternehmen hohe Eigenkapitalquote erhöhte sich wegen der geringeren Bilanzsumme leicht von 43,3% auf 43,7%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 3,0 Mio. € auf 17,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus geringeren Finanzverbindlichkeiten mit 2,8 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 2,2 Mio. € auf 13,3 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gestiegener Lieferantenverbindlichkeiten mit 0,9 Mio. € und gestiegener sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten mit 0,9 Mio. €. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Provisionsvorschüsse mit 1,7 Mio. € (Vorjahr: 0 T€).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verringerte sich vorwiegend aufgrund von planmäßigen Tilgungen von Darlehen von 21,3 Mio. € auf 18,9 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	13.301	11.128	2.173
Flüssige Mittel	7.157	7.458	-301
	6.144	3.670	2.474
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	19.120	20.290	-1.170
Überdeckung	12.976	16.620	-3.644

Das Deckungsverhältnis von mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerten und mittel- und langfristigem Kapital zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	28.525	28.128	397
Eigenkapital	23.925	24.219	-294
	4.600	3.909	691
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	17.576	20.529	-2.953
Überdeckung	12.976	16.620	-3.644

Die kurzfristig fälligen Mittel von 13.301 T€ (Vorjahr: 11.128 T€) sind zu 198% (Vorjahr: 249%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 84% (Vorjahr: 86%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditäts-kennzahlen:

	31.12.2009	31.12.2008
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	2,9 %	11,1 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	27,0 %	14,4 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	3,8 %	14,5 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	53,8 %	67,0 %
Working Capital = kurzfristiges Vermögen - kurzfristiges Fremdkapital	12,9 Mio. €	16,6 Mio. €
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	43,7 %	43,3 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	56,3 %	56,7 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / Anlagevermögen	86,0 %	88,5 %

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung des DRS 2 und IAS 7 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 1,0 Mio. € auf 3,2 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Abschreibungen zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2009 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,5 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) generiert. Die Verbesserung im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum liegt im Wesentlichen an der Abnahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 4,0 Mio. € auf 3,3 Mio. € (Vorjahr: minus 0,7 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,7 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,2 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss von 7,3 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die Tilgung von Darlehen.

In der Kapitalflussrechnung sind auch die Zahlungsmittelzuflüsse bzw. -abflüsse aus den angegebenen Geschäftsbereichen enthalten. Diese werden gesondert als „Davon-Vermerk“ dargestellt.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 7,2 Mio. € zum 31. Dezember 2009 um 0,3 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 9.843 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.424 T€ innerhalb eines Jahres und 7.419 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

Zusammenfassende Würdigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung:

Auf Basis der bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts vorliegenden Informationen hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stabil entwickelt.

5. Investitionen und Finanzierung

Die neben den Investitionen in die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze bedeutendsten Investitionen des Geschäftsjahres 2009 waren die Gründungen der Hypoport on-geo GmbH, Berlin, zusammen mit der on-geo GmbH, München, und der FINMAS GmbH, Berlin, zusammen mit der GSD Gesellschaft für Sparkassendienstleistungen mbH, Berlin, der Beteiligungsgesellschaft des Ostdeutschen Sparkassenverbandes (OSV).

Ziel der FINMAS GmbH ist die Vermittlung sowie die Mitwirkung an der Vermittlung von Krediten bzw. Darlehen, Versicherungen, Passivprodukten und Girokonten sowohl an Sparkassen und Mitglieder der Sparkassen-Finanzgruppe als auch von Sparkassen und Mitgliedern der Sparkassen-Finanzgruppe an dritte Produkthanbieter auf der Grundlage des Finanzmarktplatzes EUROPACE.

Gegenstand der Gesellschaft Hypoport on-geo GmbH ist der gemeinsame Aufbau und Betrieb einer Internet-Plattform zur Bewertung von Immobilien unter gleichzeitiger Erkennung und Bewertung von Risiken des Immobilienwertes für die Kreditbesicherung.

Beide Gesellschaften werden zum weiteren Wachstum des Hypoport-Konzerns beitragen.

Zusätzliche Investitionen betrafen im Berichtszeitraum Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in externe Software.

Die Investitionen wurden aus dem positiven operativen Cashflow finanziert.

6. Nicht bilanziertes Vermögen

Hypoport gewinnt im Rahmen der Vermittlungstätigkeit der Geschäftsbereiche Privatkunden und Immobilienfirmenkunden Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation seiner Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da Hypoport diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden nutzen kann. Darüber hinaus kann sich Hypoport z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und hierfür vom Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Geschäftsbereich Finanzdienstleister stellt Hypoport mehreren tausend Finanzberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch vereint Hypoport eine erhebliche Vertriebskraft, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produkthanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf dem Marktplatz und stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann Hypoport den angeschlossenen Finanzberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukten ermöglichen und hieran durch zusätzliche Transaktionsgebühren partizipieren. Des Weiteren verfügt Hypoport speziell im Geschäftsbereich

Privatkunden über eine positiv besetzte Marke mit zunehmender Bekanntheit. Dr. Klein ist regelmäßig Testsieger in den Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die zunehmende Anzahl regionaler Franchisenehmer sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Viele neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert für Hypoport dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

Im Geschäftsbereich institutionelle Kunden verfügt Hypoport über langfristige Lizenz- und Serviceverträge für die Bereitstellung von EUROPACE for issuers für das Reporting von ABS-Transaktionen während ihrer meist langjährigen Laufzeit. Diese Verträge sichern Hypoport langfristige Einnahmen und Geschäftsbeziehungen zu den Kunden.

7. Beschaffung und Vertrieb

Allfinanzvertrieb Privatkunden

Mit einer weiteren Intensivierung der Online-Marketingaktivitäten für drklein.de und vergleich.de wurde eine erneute signifikante Steigerung des Traffics auf unseren Webseiten erreicht. Damit ist eine wichtige Grundlage für ein dauerhaftes Wachstum im Online-Vertrieb gelegt worden.

Auch der systematische Aufbau des Franchisekonzeptes unter den Marken Freie Hypo und Dr. Klein wurde in 2009 mit erhöhtem Druck fortgesetzt. Für unseren stationären Vertriebsweg „Freie Hypo, der Dr. Klein Baufinanzierungsspezialist vor Ort“ konnten bisher 137 Franchisenehmer (Vorjahr: 123) gewonnen werden. Dem Franchisesystem unter der Marke Dr. Klein, das sich der Vermittlung von Vorsorge- und Anlageprodukten widmet, waren zum Ende des Berichtszeitraums 38 Partner (Vorjahr: 36) angeschlossen.

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2009 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweisen weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die Finanzmarktkrise hat weiterhin Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Insbesondere Banken zogen sich zeitweise zurück oder erhöhten ihre Konditionen spürbar. Daher arbeiteten wir auch in 2009 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen, um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren. Insgesamt wurden mit 28 (Vorjahr: 20) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner führten zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab. Zusätzlich bieten wir seit Mitte 2007 über unsere Tochtergesellschaft Hypoport Finance AG das Produkt „Dr. Klein Kapitalmarktfinanzierung“ an. Hiermit erhalten Wohnungsunternehmen einen alternativen Finanzierungsweg in Form von Inhaberschuldverschreibungen. Dies soll die strategische Unabhängigkeit von Dr. Klein dauerhaft sicherstellen und die Abhängigkeit von der Kreditpolitik deutscher Banken weiter verringern.

Unsere Beratungsprodukte Darlehens- und Sicherheitsanalysen sowie unser Software-Programm EUROPACE WoWi erfreuen sich einer regen Nachfrage. Durch diese Produkte erlangen wir eine höhere Kundenbindung und eine wichtige Unterstützung im Rahmen der Akquisition von Finanzierungen.

B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produktanbietern.

Im Geschäftsjahr 2009 starteten die beiden bedeutsamen strategischen Kooperationen Hypoport on-geo GmbH und FINMAS GmbH.

Großes Potenzial verspricht das Gemeinschaftsunternehmen FINMAS, welches wir zusammen mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband (OSV) gestartet haben. FINMAS wird sich zum zentralen Finanzmarktplatz für die Sparkassen in Deutschland entwickeln. Hierbei übernimmt das Joint Venture die Rolle des zentralen Koordinators, der den 49 OSV-Sparkassen und allen befreundeten Instituten einen einheitlichen technischen, juristischen und prozessualen Zugang zum sich stark entwickelnden internetbasierten Vermittlergeschäft bietet. Die Sparkassen – bereits Marktführer in der privaten Immobilienfinanzierung – erschließen sich über FINMAS einen weiteren bedeutenden Absatzkanal. Die EUROPACE Vertriebe profitieren durch die Zusammenarbeit vom breiten Produktangebot der regionalen Marktführer.

Hypoport on-geo GmbH ist eine Kooperation mit der on-geo GmbH. Ziel der Zusammenarbeit ist die Bereitstellung der Geoinformationen für die Partner von EUROPACE, der B2B-Transaktionsplattform für Finanzierungsprodukte. On-geo als Spezialanbieter für raumbezogene Informationen bindet seine Immobiliensoftware LORA an EUROPACE an. Durch die Vernetzung der beiden Systeme erhalten Produktanbieter über EUROPACE direkten und digitalisierten Zugang zu den jeweils aktuellsten Geo- und Sachdaten Deutschlands. Damit können sie verlässliche und voll automatisierte Beleihungswertermittlungen für die betreffenden Immobilien durchführen. Durch die Integration sinken zudem der Bearbeitungsaufwand und die Fehlerquote. Diese zusätzliche Dienstleistung für die Produktanbieter der Plattform ist ein konsequenter Schritt hin zur all-in-one Lösung.

Zusätzlich konnten wir in 2009 auch die Partnerschaft mit der PSD Bankengruppe – den genossenschaftlichen Direktbanken – bekannt geben. Dieser Schritt stärkt das Produktangebot auf dem EUROPACE-Marktplatz im Segment der günstigen Regionalbanken und unterstützt sowohl unsere eigenen, als auch die mit uns partnerschaftlich verbundenen EUROPACE-Vertriebe.

Die Zahl der aktiv den Marktplatz nutzenden Vertriebsorganisationen konnte zum 31. Dezember 2009 deutlich auf 49, nach 42 Vertrieben zum 31. Dezember 2008, gesteigert werden. Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produktanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2009 zu einer fortschreitenden Belebung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2009 durch unsere Tochtergesellschaften erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur getätigt. Diese führten zu deutlichen Leistungsreserven, was sich in einer verbesserten Performance der Plattformen niederschlägt.

B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Unsere Dienstleistung für Emittenten (Issuers) wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Die Vertriebsaktivitäten außerhalb der Niederlande wurden für dieses Produkt erheblich verstärkt. So konnten neben den Stammkunden in den Niederlanden zunehmend Projekte für Kunden in Deutschland, Großbritannien, Spanien und Griechenland bearbeitet werden.

8. Mitarbeiter

Bedingt durch Prozessoptimierungen und Nichtbesetzung von frei werdenden Positionen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Jahresende 2008 um 9% auf 444 Mitarbeiter (31.12.2008: 489 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2009 betrug 441 und damit 4% weniger als im Vorjahr (2008: 460 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	161	36	180	37	-19	-11
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	28	6	26	5	2	8
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	85	19	82	17	3	4
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	4	38	8	-22	-58
Informationstechnologie	112	25	120	25	-8	-7
Administration	42	9	43	9	-1	-2
	444		489		-45	-9

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Somit ist auch für Hypoport die zentrale Herausforderung, Mitarbeiter zu gewinnen, zu binden und zu fördern. Mit Schwerpunkten im Bereich Aus- und Weiterbildung, zahlreichen Maßnahmen zur Alters- und Gesundheitsvorsorge sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf trug Hypoport auch in 2009 dazu bei, diesen Ansatz erfolgreich umzusetzen.

Unternehmensweit gilt die 40-Stunden-Woche als Standard. Einzelvertragliche Abweichungen von dieser Regel sind möglich. Die Entlohnung der Mitarbeiter erfolgt auf Basis individueller Vereinbarung mit regelmäßig erfolgsabhängigen Komponenten. Zusätzlich zahlt das Unternehmen gemäß seiner Versorgungsordnung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an staatliche oder private Rentenversicherungsträger.

Die Aktivitäten der Hypoport im abgelaufenen Geschäftsjahr stellten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Form zahlreicher Projekte und nicht zuletzt aufgrund der geschilderten schwierigen Marktbedingungen vor außerordentliche Herausforderungen. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir unseren Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft aus.

9. Marketing

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen und zu pflegen. Entsprechend des jeweiligen Zielmarktes werden die Elemente des Marketing-Mix individuell auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet. Dabei haben neben der Produkt-, Preis- und Distributionspolitik die Promotions-Maßnahmen einen Großteil der Aktivitäten ausgemacht. Im Sinne eines integrierten Marketing-/Kommunikations-Mix wurden alle relevanten Aktivitäten der Pressearbeit, der Anzeigenschaltung, der Printmedien, des Direkt-Marketings, der Sales-Promotion sowie der Messeauftritte erweitert.

10. Vergütungsbericht

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Althoff und Christian Schröder angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen überprüft, zuletzt im Sommer 2007.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich aus einem festen Jahresgehalt, einem garantierten Bonus, einer variablen Jahresabschlussvergütung und Sachbezügen zusammen.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten der Hypoport AG.

Die variable Jahresabschlussvergütung ist grundsätzlich auf die Höhe des Grundgehaltes begrenzt. Die Bemessungsgrundlage für die Jahresabschlussvergütung ist das EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss reduziert um 5 Mio. €. Die Jahresabschlussvergütung beträgt 5% der Bemessungsgrundlage. Die Jahresabschlussvergütung wird um den in dem betreffenden Geschäftsjahr bereits ausgezahlten garantierten Bonus reduziert. Sie ist fällig mit Feststellung des Jahresabschlusses und Billigung des Konzernabschlusses der Hypoport AG durch den Aufsichtsrat.

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine Bezüge für Organfunktionen bei Tochterunternehmen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2009 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Anstellungsverträge sämtlicher Vorstandsmitglieder sehen jeweils ein zweijähriges, nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor. Während der Laufzeit des Wettbewerbsverbotes zahlt die Hypoport AG eine jährliche Entschädigung in Höhe der Hälfte der durchschnittlich in den letzten drei Jahren regelmäßig bezogenen vertraglichen Entgeltleistungen. Darüber hinaus bestehen zwischen der Gesellschaft bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften und einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Vorstandsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Mit keinem der Vorstandsmitglieder sind Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Vergünstigungen vereinbart.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt 751 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung ¹⁾		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	180	166	0	0	4	3	184	169
Ronald Slabke	180	168	0	0	13	11	193	179
Marco Kisperth	180	166	0	0	2	2	182	168
Thilo Wiegand ²⁾	180	92	0	0	12	7	192	99
Insgesamt	720	592	0	0	31	23	751	615

1) In der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus enthalten

2) Mit Wirkung zum 1. Juni 2008 wurde Herr Thilo Wiegand zum weiteren Mitglied des Vorstands der Hypoport AG bestellt.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 geändert und besteht nun aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 10.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1 % des positiven Ergeb-

nisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen und variablen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die feste und variable Vergütung pro rata temporis entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt 52 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	20	20	2	3	2	1	24	24
Jochen Althoff	15	15	2	2	0	0	17	17
Christian Schröder	10	10	1	2	0	1	11	13
Insgesamt	45	45	5	7	2	2	52	54

11. Übernahmerechtliche Annahmen

Im Folgenden sind die nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB geforderten übernahmerechtlichen Angaben dargestellt.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.128.958,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.128.958 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Lübeck, hält 36,06% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 35,14% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin, hält 4,36% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 4,36% der Stimmrechtsanteile der r4i GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der r4i GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten. Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,87% der Hypoport Aktien.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keinerlei Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Soweit Arbeitnehmer der Hypoport AG am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 5 Abs. 2 der Satzung bestellt. Der Vorstand besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen; die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, wird das Mitglied nach § 85 AktG in dringenden Fällen auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich bestellt.

Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung und ist nach § 16 der Satzung, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde der Vorstand 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 Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des

gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Dezember 2010. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 16. Mai 2008 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Ermächtigungsbeschlusses aufgehoben. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu € 276.808,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 188.650,00 €.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Wesentliche Vereinbarungen zwischen der Hypoport AG und Dritten, die bei einem Kontrollwechsel („Change of Control“) infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden, existieren nicht.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen der Hypoport AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

12. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport AG hat die nach § 289a Abs. 1 HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de) dauerhaft zugänglich gemacht.



II. Risiko- und Chancenbericht

Mittelständischen Unternehmen wie dem Hypoport-Konzern ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Die Risikopolitik der Hypoport AG orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen zu nutzen und die Risiken, die daraus erwachsen, verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

Hypoport hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsysteme gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Alle Risiken werden vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risikofrüherkennungssystem des Hypoport-Konzerns wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

1. Integriertes Risikomanagementsystem Internes Überwachungssystem

Kernpunkt unserer internen Überwachung ist eine sinnvolle, undurchlässige Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden regelmäßig auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen stellt die Konzern-Revision durch regelmäßige Systemprüfungen im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Systems sicher.

Das Sicherheitskonzept der IT-Infrastruktur wird permanent verfeinert und regelmäßig überprüft. Dies gilt gleichermaßen für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen.

Controlling

Strategisches, operatives und funktionales Controlling wird in allen Unternehmensbereichen betrieben. Die Grundlage bilden regelmäßige Strategieüberprüfungen. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Bereichsebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit wiederum überprüft.

Frühwarnsysteme

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden. Aus der Gesamtheit der Risiken, denen wir ausgesetzt sind, sind nachfolgend diejenigen Risikofelder dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

2. Gesamtrisiko

Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

3. Umfeldrisiken

Der Hypoport-Konzern ist durch seine Geschäftsbereiche für eine Vielzahl von Zielgruppen mit unterschiedlichen Produktsegmenten tätig. Insofern wird der Hypoport-Konzern von der Entwicklung der einzelnen Zielmärkte, des jeweiligen Wettbewerbs sowie speziell des Immobilien- und Kapitalmarkts erfasst.

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2009 getätigten und für 2010 geplanten Aufwendungen in Innovation, Vertrieb und Qualitätssteigerungen tragen dieser Tatsache Rechnung. Die Wettbewerbsposition des Hypoport-Konzerns hat sich aufgrund dieser Maßnahmen im vergangenen Jahr verbessert.

Wichtigstes Umfeldrisiko ist weiterhin eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da immer noch ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bewegt sich hinsichtlich Preis- und Volumenentwicklung bereits seit vielen Jahren in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum, der schwache Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge sowie die aufgrund des hohen Wettbewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem stabilen Umfeld für den Wohnimmobilienmarkt, so dass keine wesentlichen positiven oder negativen Marktveränderungen zu erwarten sind.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg sowohl des Allfinanzvertriebs Dr. Klein als auch des Finanzmarktplatzes EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze könnten sie beleben. Bei der andauernden Finanzmarktkrise und der damit einhergehenden Eintrübung der Konjunktur gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2010 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produkthanbieter dem Hypoport-Konzern keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit dem Konzern einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen und damit auch das Risiko für den Hypoport-Konzern sehr begrenzt.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Allfinanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist der Hypoport-Konzern im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internet durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Aktuelle Studien belegen jedoch die zunehmende Akzeptanz des Internets sowohl durch Privatkunden als auch im Geschäftsverkehr. Auch die bereits über Jahre anhaltende Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Der Hypoport-Konzern ist zunehmend in unterschiedlichen Zielgruppen und Produktsegmenten tätig. Dies reduziert die Abhängigkeit von einzelnen Teilmärkten. Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um bevorstehende Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können.

Im Falle des Umsatzrückgangs in einem unserer Geschäftsbereiche sind daher aufgrund geringer Eintrittswahrscheinlichkeiten und zu erwartender Ertragsrückgänge keine existenzgefährdenden Risiken für das Gesamtunternehmen zu erwarten.

Der Markt der Finanzdienstleister wächst rasant. Insbesondere Änderungen bei der Gestaltung der Altersvorsorge hin zu mehr Eigenverantwortung der Bürger, immer komplexer werdender Produkte und das Aufbrechen alt eingessener (Bank-) Strukturen fördern das Wachstum innovativer Vertriebskonzepte wie Dr. Klein.

Gleichzeitig befindet sich der Markt aber auch in einer Konsolidierungsphase. Immer restriktiver werdende gesetzliche Anforderungen und technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Der Hypoport-Konzern wird, wie bereits die getätigten Akquisitionen zeigen, in diesem Prozess eher Akteur als Zielobjekt sein. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

4. Operative Risiken

Für alle Geschäftsmodelle im Konzern ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der EUROPACE-Plattform würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktionsbasierenden Geschäftsmodellen der B2B-Finanzmarktplätze führen, sondern würde die Arbeit unseres Allfinanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund des Hypoport-Konzerns als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter. Falls erforderlich ergänzen wir sie durch konzernspezifische Eigenentwicklungen. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Der Betrieb kritischer Infrastruktur wird auf spezialisierte Dienstleister ausgelagert. Unsere internen IT-Systeme werden physisch und systemisch vor unberechtigtem Zugang geschützt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem oder neuem Know-how eine besondere Rolle. Der Hypoport-Konzern führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt.

Eine zeitgerechte und qualitativ hochwertige Produktentwicklung ist das Rückgrat eines Dienstleistungs- und Technologieunternehmens. Wir haben im Bereich der Entwicklung Prozesse und Zuständigkeiten eindeutig definiert sowie Planungstools eingeführt, die dazu beitragen, dass Entwicklungsprojekte innerhalb des geplanten Zeit- und Kostenrahmens abgeschlossen werden können.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport AG sowie der Tochtergesellschaften sind Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

5. Finanzrisiken

Der Hypoport-Konzern ist als mittelständisches Unternehmen einer Vielzahl von Finanzrisiken ausgesetzt. Durch das starke Wachstum steigt der Kapitalbedarf der Gesellschaft stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit mit den Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen zur Stärkung der Finanzkraft und der Senkung von Finanzrisiken bei.

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält der Hypoport-Konzern Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entsprechenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit. Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die Liquidität der Gesellschaft wird durch ein zentrales Liquiditätsmanagement gewährleistet. In Ergänzung verfügt der Hypoport-Konzern über Kreditlinien der Partnerbanken.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern und Mitarbeitern.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist.

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Umsatz- und Finanzplanung über alle Geschäftsbereiche. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

6. Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind.

Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Vorstand gemeinsam mit dem Group Executive Committee („GEC“) regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Bereichsstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Vierjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des nationalen wie internationalen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt.

Mit diesem System ist sichergestellt, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

7. Angaben nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Im Folgenden ist die nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess dargestellt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Es gibt bei der Gesellschaft bzw. dem Konzern eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen über die Gesellschaft zentral gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbständigkeit verfügen.

Die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting sind klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

Durch die Beschäftigung von hochqualifiziertem Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting, Controlling sowie Financial Reporting gewährleistet Hypoport die konsequente Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

Die Integrität und Verantwortlichkeit in Bezug auf Finanzen und Finanzberichterstattung werden durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt.

Ein adäquates Richtlinienwesen (z.B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.

Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.

Zielgerichtete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen führen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund.

Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, z.B. durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt, z.B. im Rahmen von Zahlungsläufen.

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind geeignete Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen). Alle Einzelabschlüsse von Konzerngesellschaften, die Eingang in die Konzernkonsolidierung finden, unterliegen grundsätzlich mindestens einmal jährlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer.

Die Pflege und laufende Fortentwicklung des Konzernreportingsystems sowie die laufende Kontaktpflege zu den Finanzvorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs gemäß den Vorschriften von HGB, AktG und WpHG erfolgt auf Quartals-Basis.

Durch den Bereich Financial Reporting, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Financial Reporting auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Financial Reporting sowie dem Bereich Controlling durchgeführt. Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft und unterliegen einer anlassbezogenen (prozessunabhängigen) internen Revision. Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt. Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport AG bestehenden internen Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken sowie gegebenenfalls das frühzeitige Einleiten entsprechender Gegenmaßnahmen. Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung. Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport AG bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess, dessen wesentliche Merkmale oben beschrieben sind, stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell stets richtig erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden.

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst, aber auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage dar für ein effizientes Arbeiten der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung selbst beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip), der systematischen Kontrollen durch die Revision und externer Prüfungen sowie eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement gewährleisten eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport AG sowie im Hypoport-Konzern einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, internationalen Rechnungslegungsstandards und konzerninternen Richtlinien erfolgt, ferner dass Geschäftsvorfälle konzernweit einheitlich und zutreffend im Rahmen der Rechnungslegungspublizität erfasst, ausgewiesen und bewertet werden und dem Publikum dadurch zutreffende und verlässliche Informationen vollständig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

8. Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Hypoport-Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerbehaftete Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems, so dass auch die konzernweite Anwendung der eingesetzten Systeme nicht die absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Hypoport AG einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

9. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unser Geschäft bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen in unseren Produktfeldern und identifizieren operative Chancen. Übersteigt der wahrscheinliche Erfolg die mit der Umsetzung verbundenen Kosten, realisieren wir das Vorhaben.

Bei den Umsatzerlösen profitieren wir von unserem diversifizierten Geschäftsmodell. Deshalb ist Hypoport mit Blick auf das wettbewerbsintensive Marktumfeld sehr gut aufgestellt. Dies ermöglicht es dem Konzern, eine sehr gute Ausgangssituation für die nächste Wachstumsphase einzunehmen, die dann einsetzen wird, sobald sich die Märkte wieder erholt haben.

Basierend auf unsere Multikanalvertriebsstrategie zur Sicherstellung einer optimalen Kundennähe fokussieren wir uns dabei konsequent auf unsere Zielgruppen.

Unsere schlanken Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Privat finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Die Bedeutung von professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen.

III. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

IV. Prognosebericht

Die globale Rezession neigt sich nach Einschätzung der Experten des Internationalen Währungsfonds (IWF) dem Ende entgegen. Euphorie erscheint jedoch angesichts der weiterhin fragilen Situation der Finanzindustrie und der Unsicherheiten für die Zeit nach dem Auslaufen der umfassenden Konjunkturprogramme fehl am Platz. Vielmehr wird ab 2010 mit einer langsamen, moderaten Erholung der Weltkonjunktur gerechnet.

Der IWF erwartet, dass das reale Welt-Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2010 um 3,9% und im Jahr 2011 um 4,2% wachsen wird.

Für Deutschland prognostiziert das ifo Institut für 2010 ein geringes Wachstum von 1,7%, für 2011 hält es sogar nur ein Wachstum von 1,2% für möglich.

Die immerhin moderaten Wachstumserwartungen werden begünstigt durch die nun zunehmend eintretenden positiven Wirkungen aus staatlichen Konjunkturprogrammen und die Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte. Sie bedingen aber auch eine weiterhin expansive Geldpolitik der führenden Zentralbanken.

Allerdings bestehen nach wie vor Gefahren für eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung. Kreditinstitute könnten einerseits durch die rezessionsbedingte Verschlechterung der Kreditqualität und andererseits aufgrund der Notwendigkeit, ihre Eigenkapitalbasis weiter zu stärken, die Kreditvergabe einschränken. Ein durch die Rezession erschüttertes Konsumentenvertrauen sowie die steigende Arbeitslosigkeit können zu anhaltender Kaufzurückhaltung, insbesondere in Europa und den USA, führen. Es besteht auch die Gefahr, dass die Wirtschaftspolitik zu früh und abrupt ihren expansiven Kurs korrigiert, indem die Notenbanken die eingeschleuste Liquidität aus den Märkten abschöpfen, um den Inflationsgefahren zu begegnen, und der Staat Sparmaßnahmen einleitet, um die Entwicklung der öffentlichen Finanzen auf eine konservativere Basis zu stellen.

Ungeachtet der gegenwärtig ungünstigen konjunkturellen Entwicklung sind die branchenspezifischen Rahmenbedingungen nach wie vor intakt.

Die Akzeptanz des Internets als effizientes Informations-, Kommunikations- und Transaktionsmedium wird auch in den folgenden Jahren weiter zunehmen. Hiervon profitiert der internetbasierte Allfinanzvertrieb Dr. Klein. Verbunden mit der steigenden Nachfrage der Privatkunden nach unabhängigen Beratungsleistungen bei Finanzdienstleistungen im Internet und in der telefonischen und stationären Beratung wird sich das Umfeld für Dr. Klein auch in den nächsten Jahren freundlich entwickeln.

Nach wie vor hat die selbst genutzte Immobilie bei der privaten Vorsorge einen besonders hohen Stellenwert, da diese als krisen- und inflationssicher gilt. Die wachsende Bedeutung der Immobilie als Altersvorsorge und der zunehmende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf in einem ständig älter werdenden Immobilienbestand kompensieren die verminderten staatlichen Anreize für den Wohnungsneubau und prägen ein neutrales Marktumfeld für Immobilienfinanzierungen. Wir gehen daher von einer stabilen Nachfrage im privaten und wohnungswirtschaftlichen Immobilienfinanzierungsmarkt aus.

Das Versicherungs- und Geldanlagegeschäft profitiert weiterhin von der dringenden Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen. In Anbetracht der weiteren Kürzungen des vom Staat zugesicherten Renteneinkommens, dürfte die Nachfrage nach entsprechenden Produkten noch steigen.

Allerdings erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt einen leichten Rückgang der Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten um 0,5%. Eine Hauptursache stellt die seit längerem nur verhaltene Entwicklung

der wirtschaftlichen Lage der privaten Haushalte dar, auf die über 80% der Versicherungsnachfrage entfallen. Gleichzeitig wirken branchenspezifische Sonderfaktoren wie der intensive Wettbewerb, der erreichte Grad an Marktdurchdringung oder die Auswirkungen politischer Reformen nach wie vor dämpfend auf die Beitragsentwicklung.

Ebenso gravierend sind die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung und der sinkenden Geburtenrate auf das staatliche Gesundheitssystem. Dessen durchschlagende Reform durch die Politik ist bisher kaum erkennbar. Es zeichnet sich immer mehr ab, dass das umlagefinanzierte Gesundheitssystem zunehmend schwerer aufrecht zu erhalten ist und damit die Bürger einen Teil der Gesundheitskosten privat mitfinanzieren müssen; dies eröffnet den privaten Krankenversicherern und Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein weiterhin attraktive Geschäftsmöglichkeiten.

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern gut positioniert, so dass wir trotz der gegenwärtig ungünstigen ökonomischen Rahmenbedingungen für die nächsten zwei Jahre von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem moderaten Umsatzwachstum und Ertragsstabilität, ausgehen.

Die Strategie eines ausgewogenen internen und externen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2010 fortsetzen und selektiv Akquisitionen tätigen, die das Geschäftsmodell des Konzerns an entscheidenden Stellen ergänzen und komplettieren.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Hypoport-Konzerns und seiner Gesellschaften sowie wirtschaftliche und politische Entwicklungen 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.

Berlin, 12. März 2010

Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Thilo Wiegand

6. Konzernabschluss

IFRS – Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 angepasst TEUR	01.01.2008 angepasst TEUR	Anhang
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.620	23.945	23.319	4.1
Sachanlagen	1.758	2.035	1.553	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	435	1.395	522	4.2
Sonstige Vermögenswerte	13	10	0	4.4
Latente Steueransprüche	699	743	1.588	4.5
	28.525	28.128	26.952	
Kursfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.803	18.271	15.847	4.3
Sonstige Vermögenswerte	2.200	1.722	1.019	4.4
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	117	297	195	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.157	7.458	3.100	4.6
	26.277	27.748	20.161	
	54.802	55.876	47.113	
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	6.129	6.113	6.094	4.7
Rücklagen	17.596	17.906	18.114	4.10
	23.725	24.019	24.208	
Anteile anderer Gesellschafter	200	200	0	4.11
	23.925	24.219	24.208	
Langfristige Schulden				
Finanzverbindlichkeiten	17.169	19.939	12.059	4.12
Rückstellungen	42	42	0	4.14
Sonstige Verbindlichkeiten	10	0	0	4.13
Latente Steuerverbindlichkeiten	355	548	1.124	4.5
	17.576	20.529	13.183	
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	121	21	21	4.14
Finanzverbindlichkeiten	1.686	1.332	1.341	4.12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.736	4.876	3.399	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	195	207	319	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.563	4.692	4.642	4.13
	13.301	11.128	9.722	
	54.802	55.876	47.113	

Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung 2009

für die Zeit vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	50.474	52.679	52.679	3.1
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-18.450	-18.461	-18.461	3.2
Rohertrag	32.024	34.218	34.218	
Aktiviert Eigenleistungen	4.599	3.776	3.776	3.3
Sonstige betriebliche Erträge	1.019	745	745	3.4
Personalaufwand	-21.719	-20.223	-20.223	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.021	-10.453	-10.453	3.7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	4.902	8.063	8.063	
Abschreibungen	-3.682	-3.094	-3.094	3.6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.220	4.969	4.969	
Finanzerträge	135	123	123	3.8
Finanzaufwendungen	-1.091	-982	-982	3.8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	264	4.110	4.110	
Ertragsteuern und latente Steuern	-549	-993	-1.024	3.9
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-285	3.117	3.086	
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	-3.367	-3.367	7.9
Konzernergebnis	-346	-250	-281	
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0	0	
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-346	-250	-281	
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,06	-0,04	-0,05	3.10
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,05	0,51	0,50	3.10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,55	-0,55	3.10
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,06	-0,04	-0,05	3.10
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,05	0,51	0,50	3.10

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Konzernergebnis	-346	-250	-281
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0	0
Gesamtergebnis	-346	-250	-281
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallen	0	0	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-346	-250	-281

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

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2008 und 2009

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2008	6.094	1.704	15.132	22.930	0	22.930
Anpassung	0	0	1.278	1.278	0	1.278
Eigenkapital zum 01.01.2008 angepasst	6.094	1.704	16.410	24.208	0	24.208
Ausgabe neuer Aktien	19	44	0	63	0	63
Einzahlungen durch Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	200	200
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	-2	-2	0	-2
Gesamtergebnis	0	0	-250	-250	0	-250
Eigenkapital zum 31.12.2008	6.113	1.748	16.158	24.019	200	24.219
<hr/>						
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2009	6.113	1.748	16.158	24.019	200	24.219
Ausgabe neuer Aktien	16	36	0	52	0	52
Gesamtergebnis	0	0	-346	-346	0	-346
Eigenkapital zum 31.12.2009	6.129	1.784	15.812	23.725	200	23.925

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.169	1.398	1.398
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1.220	4.969	4.969
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-51	-3.571	-3.571
zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-218	-554	-585
Zinseinnahmen (+)	135	122	122
Zinsausgaben (-)	-1.091	-982	-982
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-489	-421	-421
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	173	26	26
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.511	4.558	4.558
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	7	7
Cashflow	3.188	4.154	4.123
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	100	0	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.211	-2.613	-2.609
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.969	1.938	1.965
Veränderung des Working Capitals	3.280	-675	-644
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.468	3.479	3.479
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	36	343	343
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	109	33	33
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.016	-5.707	-5.707
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen	-40	-2	-2
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	81	58	58
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-728	-765	-765
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.594	-6.383	-6.383
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-386	-386
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	52	63	63
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	0	200	200
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	12.900	12.900
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.227	-5.901	-5.901
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.175	7.262	7.262
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-301	4.358	4.358
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.458	3.100	3.100
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.157	7.458	7.458
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	40	40

Konzernanhang

1 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

- 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- 1.2 Anwendung der IFRS
- 1.3 Konsolidierungskreis
- 1.4 Konsolidierungsgrundsätze
- 1.5 Währungsumrechnung
- 1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte
- 2.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 2.3 Sachanlagen
- 2.4 Fremdkapitalkosten
- 2.5 Finanzinstrumente
- 2.6 Finanzielle Vermögenswerte
- 2.7 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
- 2.8 Leasing
- 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte
- 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 2.11 Eigene Anteile
- 2.12 Rückstellungen
- 2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
- 2.15 Eventualverbindlichkeiten
- 2.16 Leistungen an Arbeitnehmer
- 2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung
- 2.18 Ertragsteuern und latente Steuern

3 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

- 3.1 Umsatzerlöse
- 3.2 Vertriebskosten
- 3.3 Aktivierte Eigenleistungen
- 3.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 3.5 Personalaufwand
- 3.6 Abschreibungen
- 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 3.8 Finanzergebnis
- 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern
- 3.10 Ergebnis je Aktie

- 4 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz**
 - 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
 - 4.2 Finanzielle Vermögenswerte
 - 4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
 - 4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte
 - 4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten
 - 4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
 - 4.7 Gezeichnetes Kapital
 - 4.8 Genehmigtes Kapital
 - 4.9 Bedingtes Kapital
 - 4.10 Rücklagen
 - 4.11 Anteile anderer Gesellschafter
 - 4.12 Finanzverbindlichkeiten
 - 4.13 Sonstige Verbindlichkeiten
 - 4.14 Rückstellungen
- 5 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**
- 6 Segmentberichterstattung**
- 7 Sonstige Angaben**
 - 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
 - 7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen
 - 7.3 Vorstand
 - 7.4 Aufsichtsrat
 - 7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG
 - 7.6 Aktienoptionspläne
 - 7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers
 - 7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer
 - 7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche
 - 7.10 Finanzrisikomanagement
 - 7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
 - 7.12 Kapitalrisikomanagement
 - 7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB
 - 7.14 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex
 - 7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Die Hypoport AG ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2009 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315a Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 10. März 2010 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 24. März 2010 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

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

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

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben.

Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften ist das Kalenderjahr. Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen im Markt für Finanzdienstleistungen präsent.

1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2009 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2009 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards und Interpretationen verpflichtend anzuwenden:

- Änderungen des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Änderungen des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“ bezüglich der Aufhebung des Wahlrechts zur Aktivierung von Fremdkapitalkosten
- Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung“ und Folgeänderung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“ bezüglich kündbarer Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehender Verpflichtungen
- Änderung des IAS 39 und IFRS 7: „Umgliederung finanzieller Vermögenswerte: Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften“
- Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS“ und des IAS 27: „Konzern- und Einzelabschlüsse“ hinsichtlich der Bestimmung von Anschaffungskosten einer Beteiligung, eines Gemeinschaftsunternehmens oder eines assoziierten Unternehmens
- Änderung des IFRS 2: „Aktienbasierte Vergütungen“ bezüglich der Definition von Ausübungsbedingungen und Behandlung von Annullierungen
- IFRS 8: „Geschäftssegmente“
- IFRIC 13: „Kundenbindungsprogramme“
- IFRIC 15: „Vereinbarung über die Herstellung von Immobilien“
- IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“

Die Änderungen des IAS 1 betreffen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für IFRS Abschlüsse. Dementsprechend stellt Hypoport mit der „Gesamtergebnisrechnung“ ein weiteres Rechenwerk dar. Darin wird ausgehend vom Ergebnis der Periode gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtergebnis unter Berücksichtigung der erfolgsneutral erfassten Erträge und Aufwendungen dargestellt.

Die wesentliche Änderung des IAS 23 betrifft die Streichung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten direkt als Aufwand zu erfassen, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Unternehmen müssen demnach zukünftig solche Fremdkapitalkosten als Teil der Anschaffungskosten der qualifizierten Vermögenswerte aktivieren. Der Standard ist erstmals auf Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, deren Anfangszeitpunkt für die Aktivierung am oder nach dem 1. Januar 2009 liegt. Die Einführung dieses überarbeiteten Standards hatte keinen bedeutenden Einfluss auf die Konzernrechnung von Hypoport. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keine neuen qualifizierten Vermögensgegenstände aktiviert.

Die am 21. Januar 2009 in EU-Recht umgesetzten Änderungen des IAS 32 sowie dessen Folgeänderung auf den IAS 1 beschränken sich darauf, eine praktische und kurzfristige Lösung zu bieten, um bestimmte bislang nicht als Eigenkapital klassifizierte Einlagen im Eigenkapital ausweisen zu können. Dabei geht es um zwei Arten von Finanzinstrumenten: kündbare Finanzinstrumente und Finanzinstrumente, die für das emittierende Unternehmen eine vertragliche Verpflichtung begründen, im Falle der Liquidation einen bestimmten Anteil am Nettovermögen des Unternehmens abzugeben.

Die Änderungen geben eine Reihe von Kriterien vor, anhand derer bestimmt werden kann, welche Finanzinstrumente in den Anwendungsbereich dieser begrenzten Änderung fallen. Durch diese Änderungen wurden kündbare Instrumente oder nur bei Liquidation zurückführbare Instrumente aus dem Anwendungsbereich des IFRS 7 ausgeschlossen. Dafür wurde IAS 1 um zusätzliche Offenlegungsvorschriften erweitert. Die Einführung dieser zwei überarbeiteten Standards hatte keinen Einfluss auf die Konzernrechnung.

Die am 9. September 2009 in EU-Recht umgesetzten Änderungen des IAS 39 und des IFRS 7 sind rückwirkend ab dem Zeitpunkt 1. Juli 2008 anzuwenden und dienen lediglich zur Klarstellung des Anwendungszeitpunkts der auf Grund der Finanzkrise bereits in europäisches Recht umgesetzten Änderung zur Reklassifizierung von Loans & Receivables und anderen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerten sowie die entsprechenden Anhangangaben dazu. Die EU hatte Bedenken, dass europäische Finanzinstitutionen gegenüber amerikanischen Mitbewerbern benachteiligt sein könnten, da nach US-GAAP eine Neuklassifizierung von Finanzinstrumenten möglich ist. Die Änderungen haben sich auf die Konzernrechnung der Hypoport nicht ausgewirkt, da im Konzern keine Neuklassifizierungen vorgenommen worden sind.

Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 adressieren zwei unterschiedliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bewertung von Beteiligungen im separaten Einzelabschluss eines Mutterunternehmens. Mit der ersten Änderung soll IFRS-Erstanwendern die Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung erleichtert werden. Künftig wird Unternehmen bei der Bewertung von Beteiligungen zum Zeitpunkt der Umstellung auf IFRS ein Wahlrecht zwischen den historischen Anschaffungskosten gemäß IAS 27 und fiktiven Anschaffungskosten (deemed cost) eingeräumt. Bei den fiktiven Anschaffungskosten kann es sich entweder um den beizulegenden Zeitwert oder den Buchwert zum Übergangszeitpunkt handeln. Die zweite Änderung betrifft bestimmte Veränderungen in Situationen, bei denen die beteiligten Unternehmen unter gemeinsamer Beherrschung (common control) stehen. Aus der Anwendung der geänderten IFRS 1 und IAS 27 ergeben sich keine Auswirkungen, da Hypoport IFRS 1 nicht anwendet bzw. die Änderungen von IAS 27 den Einzelabschluss einer Mutter betreffen und daher für den Konzernabschluss der Hypoport nicht relevant sind.

Die wesentlichen Änderungen des IFRS 2 beinhalten einerseits eine Klarstellung zur Definition von Ausübungsbedingungen. Andererseits wird auch bestimmt, dass Annullierungen, unabhängig davon, ob sie durch das Unternehmen oder Dritte erfolgen, bilanziell gleich behandelt werden müssen. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf die Konzernrechnung, da IFRS 2 für Hypoport keine Bedeutung hat.

IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segmentberichterstattung“. Dieser Standard verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente des Konzerns und ersetzt die Verpflichtung, primäre (Geschäftssegmente) und sekundäre (geographische Segmente) Segmentberichtsformate für den Konzern zu bestimmen. Nach Feststellungen des Konzerns entsprechen die gemäß IFRS 8 im Konzern identifizierten Geschäftssegmente den zuvor nach IAS 14 identifizierten Geschäftssegmenten. Die erstmalige Anwendung von IFRS 8 hat deshalb keine Auswirkungen auf die Segmentberichterstattung des Hypoport-Konzerns.

Im Juni 2007 wurde IFRIC 13 „Programm zur Kundenbindung“ veröffentlicht. Die Interpretation befasst sich mit der Bilanzierung und Bewertung von Kundenbindungsprogrammen, bei denen der Kunde Prämien erhält, die es ihm erlauben, Güter oder Dienstleistungen kostenlos oder verbilligt vom Verkäufer oder einem Dritten zu beziehen. IFRIC 13 schreibt vor, dass ein Teil des Kaufpreises den gewährten Prämiegutschriften zugewiesen werden muss und dieser Teil des Kaufpreises erst vereinnahmt werden darf, wenn die Verpflichtung aus der Waren- oder Dienstleistungslieferung erbracht ist. Diese Interpretation hat keinen Einfluss auf die Konzernrechnung von Hypoport.

IFRIC 15 enthält Leitlinien für die Bilanzierung von Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien in Fällen, in denen Gesellschaften vor Abschluss der Errichtung Vereinbarungen mit Käufern eingehen. Zudem erfasst IFRIC 15 Richtlinien für den Zeitpunkt der Ertragserfassung. Diese Interpretation hat keinen Einfluss auf die Konzernrechnung von Hypoport.

Weiters wurde im Juli 2008 IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ veröffentlicht. IFRIC 16 stellt klar, was als Risiko bei der Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb anzusehen ist und wo innerhalb der Unternehmensgruppe das Sicherungsinstrument zur Minderung dieses Risikos gehalten werden darf. Aus der Anwendung von IFRIC 16 ergeben sich für die Hypoport keine Auswirkungen, da im Konzern kein Hedge Accounting angewendet wird.

Abgesehen von den Änderungen durch IAS 23 ergaben sich aus der verpflichtenden Anwendung von Standardänderungen oder Interpretationen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung noch nicht verpflichtend ist und die von Hypoport auch nicht vorzeitig angewandt wurden:

- IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Januar 2011 beginnen)
- IAS 23: „Klassifizierung von Bezugsrechten“ (01. Februar 2010)
- IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen“ (01. Juli 2009)
- IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“ (01. Januar 2010)
- IFRS 2 „Anteilbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich im Konzern“ (01. Januar 2010)
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27: „Konzern und separate Einzelabschlüsse“ (01. Juli 2009)
- IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten“ (01. Januar 2013)
- IFRIC 9 und IAS 39: „Eingebettete Derivate“ (30. Juni 2009)
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarung“ (01. April 2010)
- IFRIC 17: „Sachausschüttung an Eigentümer“ (01. Juli 2009)
- IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden“ (01. Juli 2009)

Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“

Durch die Überarbeitung vom November 2009 werden zunächst die Berichtspflichten von Unternehmen, an denen der Staat beteiligt ist (sog. state-controlled entities), vereinfacht. Darüber hinaus wurde die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen grundlegend überarbeitet. Der Hypoport-Konzern wird aufgrund der geänderten Definition entsprechende Angaben machen.

Änderungen des IAS 32: „Klassifizierung von Bezugsrechten“

Durch die Änderung vom Oktober 2009 wird der IAS 32 dahingehend geändert, dass Bezugsrechte, Optionen und Optionsscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen sind, solange diese anteilig allen Anteilseignern derselben Gattung gewährt werden. IAS 32 hat keine Auswirkungen auf den Abschluss des Hypoport-Konzerns.

Änderungen des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die im Juli 2008 veröffentlichten Änderungen befassen sich mit den Voraussetzungen, unter denen Inflationsrisiken im Rahmen von Sicherungsgeschäften als Grundgeschäft abgesichert werden können sowie mit der Möglichkeit, Optionen als Sicherungsinstrument zur Absicherung einseitiger Risiken zu verwenden. Die Änderungen des IAS 39 haben keine Bedeutung für Hypoport.

Änderungen des IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“

Im Juli 2009 wurden zusätzliche Ausnahmen zur grundsätzlich zwingenden retrospektiven Anwendung aller zum Abschlussstichtag geltenden Standards und Interpretationen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erstellung eines IFRS-Abschlusses veröffentlicht. Diese betreffen Unternehmen der Öl- und Gasindustrie und Erstanwender, die die Übergangsbestimmungen des IFRIC 4 anwenden. Daher ist diese Änderung für den Hypoport-Konzern nicht relevant.

Änderungen des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern“

Die im Juni 2009 veröffentlichten Änderungen stellen klar, dass Unternehmen, welche Güter oder Dienstleistungen im Rahmen von anteilsbasierten Vergütungen erhalten, diese auch zwingend bilanzieren müssen. Dies ist unabhängig davon, ob das Unternehmen selbst oder ein anderes Konzernunternehmen die zugehörige Verpflichtung erfüllt und auch unabhängig davon, ob die Verpflichtung in Eigenkapitalinstrumenten oder in bar erfüllt wird. Da gleichzeitig die Bestimmungen des IFRIC 8 und des IFRIC 11 in den IFRS 2 übernommen wurden, wurden diese beiden Interpretationen zurückgezogen. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf die Konzernrechnung, da IFRS 2 für Hypoport keine Bedeutung hat.

Überarbeitung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Änderungen des IAS 27 „Konzern und separate Einzelabschlüsse“

Im Januar 2008 veröffentlichte das IASB einen überarbeiteten IFRS 3 und Änderungen von IAS 27. Die wichtigsten Änderungen von IFRS 3: Die bedingten Anschaffungskosten werden zum Fair Value als Teil der zum Erwerbszeitpunkt überwiesenen Zahlung verbucht. Derzeit werden die bedingten Anschaffungskosten erst verbucht, wenn die Kriterien bezüglich Wahrscheinlichkeit und verlässlicher Be-

wertung erfüllt sind. Ein nicht beherrschender Anteil an einem erworbenen Unternehmen wird entweder zum Fair Value oder als proportionale Beteiligung des nicht beherrschenden Anteils am Fair Value des identifizierbaren Nettowerts des erworbenen Unternehmens gemessen. Das Wahlrecht kann für jede Transaktion separat ausgeübt werden. Die dem Erwerber entstehenden Transaktionskosten zählen nicht mehr zu den Anschaffungskosten, sondern sind als Aufwand zu verbuchen, wenn sie entstehen. Der überarbeitete IFRS 3 tritt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, in Kraft und darf erst ab dem Datum der Einführung prospektiv angewandt werden, das heißt, er wird erst für Unternehmenszusammenschlüsse gelten, die nach diesem Datum vollzogen werden. Vor diesem Datum vollzogene Unternehmenszusammenschlüsse bleiben unbeeinflusst. Die Änderungen von IAS 27 betreffen vornehmlich die Rechnungslegung für Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen und beziehen sich vorwiegend auf die Rechnungslegung bei Änderungen der Besitzanteile an Tochtergesellschaften nach erlangter Beherrschung, die Rechnungslegung bei Verlust der Beherrschung von Tochtergesellschaften und die Ergebnisverteilung auf beherrschende und nicht beherrschende Anteile an einer Tochtergesellschaft. IAS 27 verlangt teils die retrospektive, teils die prospektive Anwendung. Hypoport untersucht derzeit den Einfluss des geänderten Standards auf die Konzernrechnung. Der überarbeitete IFRS 3 und die Änderungen von IAS 27 gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, und müssen zusammen eingeführt werden. Hypoport führt IFRS 3 und die Änderungen von IAS 27 per 1. Januar 2010 ein.

IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“

Der im November 2009 veröffentlichte Standard hat die mittelfristige Zielsetzung, nach weiteren Überarbeitungen den IAS 39 zu ersetzen. Die Neuerungen des IFRS 9 betreffen zunächst ausschließlich die finanziellen Vermögenswerte. Diese werden zukünftig anhand des unternehmensindividuellen „business models“ nur noch in zwei anstatt vier Kategorien zu klassifizieren sein (fortgeführte Anschaffungskosten bzw. Fair Value). Des Weiteren sieht der neue Standard vor, dass eingebettete Derivate nicht mehr separat vom Basisvertrag zu beurteilen sind, sondern zusammen mit diesem und untersagt Umklassifizierungen, sofern sich nicht aus einem geänderten unternehmensindividuellen „business model“ ergeben. Darüber hinaus sieht der neue Standard als Vereinfachung zur bestehenden Regelung nur noch eine einzige Methode zur Bestimmung von Wertminderungen für alle finanziellen Vermögenswerte sowie ein generelles Wertaufholungsgebot vor. Daneben finden zahlreiche weitere Änderungen, die hauptsächlich der Vereinfachung dienen, Anwendung. Hypoport untersucht derzeit mögliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

Änderungen des IFRIC 9 und IAS 39: „Eingebettete Derivate“

Diese Änderungen betreffen Unternehmen, welche von der im Oktober 2008 eingeführten Umklassifizierungsänderung Gebrauch machen. Es wird klargestellt, dass eine entsprechende Umklassifizierung von finanzieller Vermögenswerten aus der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eine verpflichtende Neubeurteilung der eingebetteten Derivate auslöst. Da der Hypoport-Konzern keinen Gebrauch von der Umklassifizierung macht, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse.

IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“

IFRIC 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und erläutert die Bilanzierung von Konzessionsvereinbarungen mit Regierungen oder ähnlichen Institutionen zur Bereitstellung von öffentlichen Dienstleistungen, wie z.B. Straßen, Gefängnissen oder der Energieversorgung. Es werden zwei Arten von Verträgen unterschieden, die entweder zur Bilanzierung als Finanzieller Vermögenswert oder als Immaterieller Vermögenswert führen. Ein Finanzieller Vermögenswert wird angesetzt, wenn das Unternehmen die Gegenleistung von der Regierung erhält. Hingegen muss ein Immaterieller Vermögenswert angesetzt werden, wenn das Unternehmen als Gegenleistung das Recht zur Erhebung von Gebühren von den Benutzern der Dienstleistung erhält. IFRIC 12 hat keine Bedeutung für Hypoport.

IFRIC 17: „Sachauschüttungen an Eigentümer“

IFRIC 17 regelt Themen, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Eine Dividendenverpflichtung ist anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen. Die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. IFRIC 17 hat keine Auswirkungen auf Hypoport.

IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden“

IFRIC 18 ist nach Auffassung des IASB insbesondere relevant für den Energiesektor. Sie stellt die Anforderungen der IFRSs für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden ein Objekt, eine Anlage oder Betriebsmittel erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu verwenden muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder dem Kunden einen permanenten Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Ebenfalls behandelt werden solche Fälle, in denen ein Unternehmen Zahlungsmittel mit der Auflage erhält, einen der vorgenannten Vermögenswerte zu erwerben oder herzustellen. Aus der Anwendung von IFRIC 18 ergeben sich für die Hypoport keine Auswirkungen.

Sonstige Änderungen der Standards und Interpretationen haben keine nennenswerte Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 12 (Vorjahr: 13) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält sowie 3 (Vorjahr: 1) Gemeinschaftsunternehmen.

Gegenüber dem 31. Dezember 2008 wurden die Hypoport on-geo GmbH, Berlin, und FINMAS GmbH, Berlin, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Im April 2009 wurde zusammen mit der on-geo GmbH, München, die Hypoport on-geo GmbH, Berlin, als ein Joint Venture gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist der gemeinsame Aufbau und Betrieb einer Internet-Plattform zur Bewertung von Immobilien unter gleichzeitiger Erkennung und

Bewertung von Risiken des Immobilienwertes für die Kreditbesicherung. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 12.500,00 €. Infolge des mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport AG wird die Hypoport on-geo GmbH quotall konsolidiert.

Im Juni 2009 wurde die FINMAS GmbH, Berlin, gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung sowie die Mitwirkung an der Vermittlung von Krediten bzw. Darlehen, Versicherungen, Passivprodukten und Girokonten sowohl an Sparkassen und Mitglieder der Sparkassen-Finanzgruppe als auch von Sparkassen und Mitgliedern der Sparkassen-Finanzgruppe an dritte Produktanbieter auf der Grundlage des Finanzmarktplatzes EUROPACE. Im Oktober 2009 ist die GSD Gesellschaft für Sparkassendienstleistungen mbH für ihren Alleingeschäftler Ostdeutscher Sparkassenverband im Wege einer Kapitalerhöhung der FINMAS GmbH als neuer Gesellschäftler beigetreten. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 300.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 150.000,00 €. Infolge des mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport AG wird die FINMAS GmbH quotall konsolidiert.

Die ABS Service GmbH, Berlin, wurde am 5. März 2009 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2009 für 1,00 € veräußert und zum 1. Januar 2009 endkonsolidiert. Die veräußerten Vermögenswerte beliefen sich auf 40 T€, die Schulden auf 15 T€. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Verlust bei der Muttergesellschaft in Höhe von 25 T€, der unter dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird.

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck	100,00
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, 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 quotal) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei dem quotal einbezogen Tochterunternehmen wurden folgende Vermögens werte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Konzern aufgenommen:

in TEUR	2009	2008
Vermögen	2.052	1.953
davon langfristig	1.666	1.722
Schulden	159	2.397
davon langfristig	0	2.290
Umsatzerlöse	78	0
Personalaufwand	-240	-272
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-792	-207
Ertragsteuern und latente Steuern	127	130

1.4 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Der Jahresabschluss des einbezogenen Tochterunternehmens Hypoport Finance AG wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der für Finanzdienstleistungsunternehmen besonderen Vorschriften nach §§ 340 ff. HGB und der Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die nach dem 1. Januar 2004 erfolgen, wird die Kapitalkonsolidierung unter Anwendung des IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durchgeführt, also durch Verrechnung der Anschaffungskosten für das erworbene Unternehmen mit den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt.

Für Unternehmenszusammenschlüsse vor dem 01. Januar 2004 wurde dagegen gem. IFRS 1.15 in Verbindung mit Anhang B beschlossen, IFRS 3 nicht rückwirkend anzuwenden. Gemäß IFRS 1, Anhang B, B2 (j), wurden in diesem Fall die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen zum 01. Januar 2004 so angepasst, wie es die IFRS für die Einzelbilanz des Tochterunternehmens vorschreiben würde. Anschließend wurde das in dieser Form angepasste Eigenkapital der Tochterunternehmen für die Kapitalkonsolidierung herangezogen. Eine positive Differenz zwischen dem Anteil des Mutterunter-

nehmens an diesen angepassten Buchwerten und den Anschaffungskosten für das Tochterunternehmen im Einzelabschluss des Mutterunternehmens wurde als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Negative Unterschiedsbeträge sind in die Konzernrücklagen eingegangen.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse aus Innenumsätzen sowie andere konzerninterne Erträge mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet (Aufwands- und Ertragskonsolidierung).

Zwischenergebnisse werden, soweit sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, eliminiert.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. Der Konzern aggregiert postenweise den quotalen Anteil an deren Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Cashflows mit ähnlichen Posten des Konzerns. Unter den Gemeinschaftsunternehmen werden auch Gesellschaften geführt, bei denen der Hypoport-Konzern zwar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, bei denen aufgrund der Gesellschaftsverträge wesentliche Entscheidungen jedoch nur einstimmig getroffen werden können.

1.5 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften werden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten in fremden Währungen unabhängig von bestehenden Kurssicherungen mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen, sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Der Hypoport-Konzern hat im Geschäftsjahr 2009 den anzuwendenden Steuersatz bei der Zwischengewinneliminierung geändert, indem nicht der Steuersatz des Leistungserbringers sondern des Leistungsempfängers berücksichtigt wird. Zusätzlich erfolgte eine Anpassung bei steuerlich temporären Differenzen sowie aufgrund einer steuerlichen Organschaft die Möglichkeit der Verrechnung von aktiven und passiven latenten Steuern. Die zur besseren Vergleichbarkeit retrospektiv vorgenommenen Anpassungen führten zu Änderungen der latenten Steuern, Gewinnrücklagen sowie Ertragsteuern.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Anpassungen gemäß IAS 8 für das Geschäftsjahr 2008 auf die Bilanz, das Jahresergebnis und Ergebnis je Aktie sowie die Entwicklung des Eigenkapitals zusammen.

	2008 wie berichtet TEUR	Anpassung TEUR	2008 angepasst TEUR
Aktive latente Steuern	1.857	-1.114	743
Passive latente Steuern	2.971	-2.423	548
Gewinnrücklagen	16.597	1.309	17.906
Ertragsteuern	1.024	-31	993
Konzernjahresergebnis	-281	31	-250
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	-281	31	-250
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,05	0,01	-0,04
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,50	0,01	0,51
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,05	0,01	-0,04
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,50	0,01	0,51

2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungswert (net selling price) und Nutzungswert (value in use). Der Nettoveräußerungswert entspricht dem aus einem Verkauf eines Vermögenswerts zu marktüblichen Bedingungen erzielbaren Betrag abzüglich Veräußerungskosten. Der Nutzungswert wird auf Basis der prognostizierten Cashflows aus der Nutzung und dem Abgang eines Vermögenswerts mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planungsprämissen werden jeweils an den aktuellen Erkenntnisstand angepasst. Dabei werden angemessene Annahmen zu makroökonomischen Trends sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Es erfolgt keine Extrapolation der Cashflows über den Detailplanungszeitraum hinaus. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung risikoäquivalenter Kapitalisierungszinssätze.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Firmenwert der betroffenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Cash-Generating Unit) wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 8 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen.

2.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachan-

lagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden folgende Nutzungsdauern angewandt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 bis 13

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

2.4 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden gemäß IAS 23 aktiviert.

2.5 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswerts und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten erfasste Finanzinstrumente werden grundsätzlich getrennt ausgewiesen. Finanzinstrumente werden erfasst, sobald Hypoport Vertragspartei des Finanzinstruments wird.

Der erstmalige Ansatz von Finanzinstrumenten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Für die Folgebewertung werden die Finanzinstrumente einer der in IAS 39 aufgeführten Bewertungskategorien zugeordnet. Dem Erwerb oder der Emission direkt zurechenbare Transaktionskosten werden bei der Ermittlung des Buchwerts berücksichtigt, wenn die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Wenn Handelstag und Erfüllungstag (d.h. Tag der Lieferung) auseinander fallen, wählt Hypoport den Handelstag für die erstmalige bilanzielle Erfassung bzw. den bilanziellen Abgang.

2.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber Kreditinstituten, Kassenbestände, derivative finanzielle Vermögenswerte sowie marktgängige Wertpapiere und Finanzinvestitionen.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben wer-

den. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt notiert sind, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingeordnet sind.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst werden. Sofern es objektive Hinweise auf eine Wertminderung gibt oder wenn Änderungen des Zeitwerts eines Fremdkapitalinstruments aus Wechselkursschwankungen resultieren, werden diese erfolgswirksam erfasst. Mit dem Abgang finanzieller Vermögenswerte werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst. Lässt sich für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente der Zeitwert nicht hinreichend verlässlich bestimmen, werden die Anteile zu fortgeführten Anschaffungskosten (ggf. abzüglich Wertminderungen) bewertet. Erhaltene Zinsen aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich als Zinserträge unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam berücksichtigt. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

2.7 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen

Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem

ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Ist ein zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswert in seinem Wert gemindert, wird ein bislang nur erfolgsneutral im Eigenkapital erfasster Betrag in Höhe der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (abzüglich etwaiger Tilgungen und Amortisationen) und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich etwaiger, bereits früher ergebniswirksam erfasster Wertberichtigungen dieses finanziellen Vermögenswerts, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, werden erfolgsneutral erfasst. Wertaufholungen bei Fremdkapitalinstrumenten werden ergebniswirksam erfasst, wenn sich der Anstieg des beizulegenden Zeitwerts des Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung eingetreten ist.

2.8 Leasing

IAS 17 enthält Vorschriften, nach denen auf Basis von Chancen und Risiken der Leasingpartner beurteilt wird, ob das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand dem Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) oder dem Leasinggeber (Operating-Leasing) zuzurechnen ist. Die Hypoport AG nutzt als Leasingnehmer insbesondere Fahrzeuge und Kopierer im Rahmen des Operating-Leasing. Diesbezügliche Aufwendungen werden direkt als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Leasingverhältnisse, die als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden sind, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

2.11 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

2.12 Rückstellungen

Rückstellungen für Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen, derivative finanzielle Verbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

2.15 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

2.16 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystemen aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

Der Konzern hat ein aktienbasiertes Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgelegt, das durch die Ausgabe eigener Anteile beglichen wird. Der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitern erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Gewährung der Optionen wird als Aufwand erfasst. Der gesamte Aufwand, der über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit der Optionen zu erfassen ist, ermittelt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Optionen. An jedem Bilanzstichtag wird die Schätzung der Anzahl an Optionen, die erwartungsgemäß ausübbar werden, überprüft. Die Auswirkungen gegebenenfalls zu berücksichtigender Änderungen ursprünglicher Schätzungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie durch eine entsprechende Anpassung im Eigenkapital berücksichtigt.

Die bei der Ausübung der Optionen erhaltenen Zahlungen werden nach Abzug direkt zurechenbarer Transaktionskosten dem gezeichneten Kapital (Nominalwert) und dem Agio gutgeschrieben.

2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden entsprechend IAS 18 mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

2.18 Ertragsteuern und latente Steuern

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des Inkrafttretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zur Zeit ein Steuersatz von 30 % verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zur Zeit zwischen 12,5 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (4 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die immer restriktiver werdenden steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Geschäftsbereichen:

	2009 Mio. EUR	2008 Mio. EUR
Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	6,4	6,8
Allfinanzvertrieb Privatkunden	30,0	30,7
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	10,3	12,0
B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	3,2	2,3
Sonstige	0,6	0,9
	50,5	52,7

3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Provisionen	12.577	10.802
Leadkosten	5.873	7.659
	18.450	18.461

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 4.599 T€ (Vorjahr: 3.776 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten von 2.323 T€ (Vorjahr: 2.776 T€) direkt im Aufwand erfasst.

3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 296 T€ (Vorjahr: 256) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 171 T€ (Vorjahr: 100 T€).

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Löhne und Gehälter	18.680	17.301
Soziale Abgaben	2.964	2.803
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	75	119
	21.719	20.223

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 1.558 T€ (Vorjahr: 1.460 T€).

3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 3.011 T€ (Vorjahr: 2.296 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 671 T€ (Vorjahr: 798 T€) auf Sachanlagen.

3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Betriebsaufwendungen	3.511	3.391
Vertriebsaufwendungen	1.733	2.678
Verwaltungsaufwendungen	4.399	3.327
Sonstige Personalaufwendungen	444	629
Sonstige Aufwendungen	934	428
	11.021	10.453

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.399 T€ (Vorjahr: 1.170 T€) und Fahrzeugkosten von 848 T€ (Vorjahr: 971 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen hauptsächlich Werbe- und Reisekosten in Höhe von 1.733 T€ (Vorjahr: 2.424 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 2.288 T€ (Vorjahr: 1.111 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 777 T€ (Vorjahr: 727 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 245 T€ (Vorjahr: 406 T€).

3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Finanzerträge		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	130	114
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5	9
	135	123
Finanzaufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.091	982
	-956	-859

Die Zinsaufwendungen ergeben sich aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien.

3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

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

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Den fortzuführenden Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	549	993	1.024
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	723	649	649
davon latente Steuern	-174	344	375
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-446	-55	143
hiervon aus Verlustvorträgen	272	399	232
Den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	-15	-44	-44
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-15	0	0
davon latente Steuern	0	-44	-44
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	0	-324	-324
hiervon aus Verlustvorträgen	0	280	280
	534	949	980

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 37 T€ (Vorjahr: 29 T€) Vorjahre. Die auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche entfallenden Ertragsteuern beziehen sich auf die nachlaufende Geschäftstätigkeit.

Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 5.032 T€ (Vorjahr: 6.012 T€) bzw. 3.540 T€ (Vorjahr: 4.422 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. In den Niederlanden ist die Möglichkeit der Verlustnutzung auf maximal neun Jahre begrenzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 30,0% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5%.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Für Verlustvorträge und temporäre Differenzen wurden trotz Verlusten im laufenden Jahr bzw. im Vorjahr aktive latente Steuern von 389 T€ (Vorjahr: 1.632 T€) bilanziert, da bei allen betreffenden Gesellschaften von zukünftigen steuerlichen Gewinnen ausgegangen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	264	4.110	4.110
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-51	-3.572	-3.572
	213	538	538
Anzuwendender Steuersatz	30,0 %	30,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	-64	-161	-161
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-110	-750	-583
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	-484	372	174
Anpassung/Wertberichtigungen von Verlustvorträgen	200	-338	-338
Ansatz und Bewertung latenter Steuern	0	-43	-43
Steueraufwand Vorjahre	-37	-29	-29
Sonstige Steuereffekte	-39	0	0
Tatsächlicher Steueraufwand	-534	-949	-980
Konzernsteuerquote	250,7%	176,5%	182,2 %

3.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der in Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der in 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.

In den Jahren 2002-2004 wurden Optionsrechte an die Mitarbeiter ausgegeben. Durch diese Optionsrechte entstanden im Geschäftsjahr 2009 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	2009	2008 angepasst	2008 wie berichtet
Konzernergebnis in TEUR	-346	-250	-281
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-285	3.117	3.086
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	-3.367	-3.367
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.118	6.105	6.105
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,06	-0,04	-0,05
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,05	0,51	0,50
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,55	-0,55
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	80	99	99
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.169	6.165	6.165
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,06	-0,04	-0,05
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,05	0,51	0,50
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,55	-0,55

Die Ermittlung des gewichteten Bestands der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 51 Tsd. Aktien im Jahr 2009 (2008: 60 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und des Sachanlagevermögens im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2009 betreffen unverändert zehn aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechend, zugeordnet:

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2009	3.684	7.653	230	3.259	14.826
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2009	3.684	7.653	230	3.259	14.826

Im Rahmen der zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 7,6% (Vorjahr: 11,0%) durchgeführten Impairment-Tests haben sich keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung der zukünftigen Cashflows und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils 10 Prozent angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Darlehen Dritte	360	166
Darlehen Mitarbeiter	75	171
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	1.058
	435	1.395

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Es bestehen keine überfälligen Forderungen für die eine Wertberichtigung existiert. Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2009 TEUR	2008 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	16.760	18.271
Gemeinschaftsunternehmen	43	0
	16.803	18.271

Die beizulegenden Zeitwerte der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen den Buchwerten.

	2009 TEUR	2008 TEUR
Stand 1. Januar	134	47
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	63	105
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	39	18
Stand 31. Dezember	158	134

Wertberichtigungen in Höhe von 256 T€ (Vorjahr: 85 T€) wurden direkt vorgenommen.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
1 – 90 Tage	392	696
90 – 180 Tage	85	69
180 – 360 Tage	9	24
mehr als 360 Tage	185	39
Summe	671	828

4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Anzahlungen	81	56
Überzahlungen Lieferanten	9	43
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	0	1
	90	100
nicht finanzielle Vermögenswerte		
Provisionsvorauszahlungen	1.710	1.278
aktive Rechnungsabgrenzung	325	188
Laufende Ertragsteueransprüche	117	297
Umsatzsteuerguthaben	7	16
Sonstige	81	150
	2.240	1.929
	2.330	2.029

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Mietkautionen	13	10
	13	10

Es bestehen keine überfälligen Forderungen für die eine Wertberichtigung existiert. Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 194 T€ (Vorjahr: 38 T€) vorgenommen. Die Zuführung betrafen im Berichtsjahr 156 T€ (Vorjahr: 38 T€).

4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Aktive latente Steuern			
aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.523	1.699	1.699
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	98
Mietverpflichtungen	50	60	60
Sonstige temporäre Differenzen	247	349	0
Konsolidierung	440	174	0
Saldierung	1.561	1.539	0
	699	743	1.857

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Passive latente Steuern			
Immaterielle Vermögenswerte	251	333	1.217
Sachanlagen	34	40	40
Forderungen	1.631	1.714	1.714
Saldierung	1.561	1.539	0
	355	548	2.971

4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	7.154	7.456
Kassenbestand	3	2
	7.157	7.458

4.7 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	EUR
Stand 1. Januar 2009	6.112.890,00
Erhöhung durch die Ausübung von Aktienoptionen	16.068,00
Stand 31. Dezember 2009	6.128.958,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.128.958,00 € (Vorjahr: 6.112.890,00 €) und ist aufgeteilt in 6.128.958 (31.12.2008: 6.112.890) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2009 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 7.183.455,44 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.8 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.

4.9 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 188.650,00 € (Vorjahr: 204.718,00 €).

4.10 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten 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 (1.039 T€, davon im Geschäftsjahr 2009: 36 T€) sowie Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien.

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 dem Einzug 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 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.

4.11 Anteile anderer Gesellschafter

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

4.12 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	17.035	18.540
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	1.232
Mietverpflichtungen	134	167
	17.169	19.939
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	1.653	1.299
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	33	33
	1.686	1.332
	18.855	21.271

Zur Besicherung der Darlehensforderung wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet. Von den ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten sind 3.000 T€ nachrangig (Vorjahr: 3.000 T€).

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 4,3% und 6,5% (Vorjahr: 4,3% und 6,5%). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die Gesellschaft verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Kreditlinie	3.500	4.500
Inanspruchnahme	0	0
Verfügbare Kreditlinie	3.500	4.500

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 4,70% (Vorjahr: 8,25%).

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertragliche Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
6 Monate oder kürzer	624	682
6 – 12 Monate	881	617
1 – 5 Jahre	17.035	19.022
Über 5 Jahre	0	750
	18.540	21.071

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	2.318	1.539
Zwischen 2 und 5 Jahren	14.851	17.616
Über 5 Jahre	0	784
	17.169	19.939

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2009	2008	2009	2008
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.035	18.540	17.815	19.624
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	1.232	0	1.232
Mietverpflichtungen	134	167	134	167
	17.169	19.939	17.949	21.023

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditätsmarge ermittelt wurden.

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

4.13 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	355	329
Lohn- und Kirchensteuer	308	300
	663	629
Personal		
davon finanzielle Vermögenswerte		
Tantiemen	1.464	1.555
Urlaubsguthaben	289	304
Lohn- und Gehalt	155	5
Abfindungen	0	39
nicht finanzielle Vermögenswerte		
Berufsgenossenschaft	69	60
Schwerbehindertenabgabe	39	43
Sozialabgaben	16	12
	2.032	2.018
Sonstige		
davon finanzielle Vermögenswerte		
Ausstehende Rechnungen	306	436
Weiterzuleitenden Provisionen	304	1.051
Jahresabschlusskosten	110	101
nicht finanzielle Vermögenswerte		
Provisionsvorauszahlungen	1.689	0
abgegrenzter Ertrag	405	270
übrige	64	187
	2.878	2.045
	5.573	4.692

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar:

	2009 TEUR	2008 TEUR
Mietkautionen	10	0
	10	0

4.14 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2009
langfristige Rückstellungen					
Stornierungen	42	0	0	0	42
	42	0	0	0	42
kurzfristige Rückstellungen					
Stornierungen	21	21	0	21	21
Übrige	0	0	0	100	100
	21	21	0	121	121

Die Rückstellungen für Stornierung betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Jahresüberschuss nach Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und –zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.6 erläutert. Die Zahlungsmittel bei der im Berichtsjahr endkonsolidierten ABS Service GmbH betragen 40 T€.

6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Geschäftsbereichen auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte (Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden (ehemals Wohnungswirtschaft), Allfinanzvertrieb Privatkunden, B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister und B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden) und zwei

funktionsorientierte (Informationstechnologie und Administration) Geschäftsbereiche. In den zielgruppenorientierten Geschäftsbereichen sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Der Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios.

Der Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Privatkunden bietet über vier Vertriebskanäle (Online-, Telefon-, Filial- und Maklervertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produkthanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Geschäftsbereichs Finanzdienstleister ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produkthanbietern ab.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden unterstützt Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Unter der Rubrik Überleitung werden neben den Aufwendungen der Administration für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen sowie Aufwendungen für den Bereich Informationstechnologie auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intra-segmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Geschäftsbereiche anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentenschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen. Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 50,5 Mio. € (Vorjahr: 52,7) werden 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) mit Kunden im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2009 in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	6.407	30.011	10.300	3.229	527	50.474
Vorjahr	6.812	30.697	11.990	2.295	885	52.679
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	222	86	700	0	-1.008	0
Vorjahr	70	881	358	0	-1.309	0
Segmenterlöse, gesamt	6.629	30.097	11.000	3.229	-481	50.474
Vorjahr	6.882	31.578	12.348	2.295	-424	52.679
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2.860	2.190	1.199	808	-2.206	4.851
Vorjahr	3.019	2.154	3.915	-1.367	-1.765	5.956
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.860	2.190	1.199	859	-2.206	4.902
Vorjahr	3.019	2.154	3.915	618	-1.643	8.063
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0	-51	0	-51
Vorjahr	0	0	0	-1.985	-122	-2.107
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.684	2.044	-1.413	617	-2.763	1.169
Vorjahr	2.875	1.936	1.875	-3.011	-2.277	1.398
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.684	2.044	-1.413	668	-2.763	1.220
Vorjahr	2.875	1.936	1.875	437	-2.154	4.969
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0	-51	0	-51
Vorjahr	0	0	0	-3.448	-123	-3.571
Segmentvermögen	11.180	17.581	19.320	4.743	1.978	54.802
Vorjahr	10.831	15.623	22.006	4.624	2.792	55.876
Segmentenschulden	1.584	4.165	4.453	542	20.133	30.877
Vorjahr	841	3.097	6.540	366	20.813	31.657
Segmentinvestitionen	326	11	4.276	111	292	5.016
Vorjahr	360	407	4.782	57	101	5.707
Segmentabschreibungen	176	146	2.612	191	557	3.682
Vorjahr	144	218	2.040	181	511	3.094
wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	323	822	3.341	0	67	4.553
Vorjahr	591	1.702	3.444	15	9	5.761

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 9.843 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.424 T€ innerhalb eines Jahres und 7.419 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 1.957 T€ (Vorjahr: 1.956 T€).

Für die Hypoport Stater B.V. besteht seitens der Hypoport AG eine zugesagte Darlehensvergabe in Höhe von 1.100 T€ (Inanspruchnahme zum 31.12.2009: 0 T€).

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahre.

7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Geschäftsjahr 2009 die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG, die Mitglieder des obersten operativen Entscheidungsgremiums das Group Executive Committee (Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Ronald Slabke, Marco Kisperth, Thilo Wiegand, Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe) sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Group Executive Committees (GEC) betragen für das Geschäftsjahr 2009 1.181 T€ (Vorjahr: 1.141 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 52 T€ (Vorjahr: 54 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des GEC und des Aufsichtsrates halten direkt oder indirekt Aktien und Optionen an der Muttergesellschaft. Der Bestand der Aktien und der von der Muttergesellschaft im Rahmen des Optionsprogramms eingeräumten Optionen zum 31.12.2009 ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Aktien in Stück 31.12.2009	Aktien in Stück 31.12.2008	Optionen in Stück 31.12.2009	Optionen in Stück 31.12.2008
GEC				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.423.624	1.418.624	0	0
Ronald Slabke	2.209.831	2.182.000	32.000	32.000
Marco Kisperth	93.926	93.926	14.000	14.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
Aufsichtsrat				
Dr. Ottheinz Jung-Sensfelder	24.000	24.000	0	0
Jochen Althoff	131.000	131.000	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

Herr Ronald Slabke, Lübeck, hält 36,06% der Hypoport-Aktien. Davon sind ihm 35,14% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten.

Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin, hält 4,36% der Hypoport-Aktien. Davon sind ihm 4,36% der Stimmrechtsanteile der r4i GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der r4i GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten. Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,87% der Hypoport-Aktien.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 3,06% der Hypoport-Aktien. Davon sind ihm 3,06% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des GEC 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 Berichtsjahr wurden Umsterzlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 532 T€ (Vorjahr: 860 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2009 40 T€ (Vorjahr: 1.058 T€) und die Verbindlichkeiten 13 T€ (Vorjahr: 0 T€).

7.3 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (Co-CEO), Berlin, verantwortlich für die Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden, Strategie und Grundsatzfragen, Kommunikation, Recht und Datenschutz
- Ronald Slabke (Co-CEO), Diplom-Betriebswirt, Lübeck, verantwortlich für die Bereiche Personal-

wesen, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen

- Marco Kisperth, Diplom-Wirtschaftsinformatiker, Berlin, verantwortlich für den Bereich Informationstechnologie
- Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode, verantwortlich für den Bereich Finanzdienstleister

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 ist Herr Marco Kisperth von seinem Vorstandsamt zurückgetreten. Herr Ronald Slabke wird zukünftig zusätzlich den Geschäftsbereich Informationstechnologie verantworten.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2009 751 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

7.4 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Fürth, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing, Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim
- Jochen Althoff (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Diplom-Kaufmann, Unternehmensberater, Berlin
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2009 52 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Neben den unter dem Abschnitt 7.2 aufgeführten Beteiligungen hält die Deutsche Post AG, Bonn, 9,79% der Hypoport-Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

7.6 Aktienoptionspläne

Das Unternehmen hat ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm („Aktienoptionsplan 2002-2004“) für seine Mitarbeiter herausgegeben. Zu den Zielen dieser Programme gehört es, Personal anzuwerben und zu halten sowie den Erfolg des Unternehmens zu fördern, indem den Mitarbeitern die Gelegenheit zum Erwerb von Stammaktien geboten wird.

Gemäß dem Aktienoptionsplan 2002-2004 aus dem Jahr 2002 dürfen maximal 115.000 Bezugsrechte an den Vorstand und Mitglieder der Geschäftsleitung und maximal 30.000 Bezugsrechte an Arbeitnehmer ausgegeben werden. Die Bezugsrechte haben eine Laufzeit von sechs Jahren ab dem Zeitpunkt ihrer Gewährung. Sie können während der Laufzeit, beginnend nach einer Wartezeit von 24 Monaten nach der Zuteilung der Bezugsrechte, innerhalb einer Ausübungsfrist von weiteren vier Jahren zu dem folgenden Ausübungspreis ausgeübt werden:

Die Berechnungsgrundlage („Maßgebliche Bezugsgröße“) des bei Ausübung eines Bezugsrechtes zu zahlenden Preises („Ausübungspreis“) ist € 10,00. Der Ausübungspreis beträgt bis zum Ende des ersten Jahres nach dem Ausgabebetag 100 %, im zweiten Jahr nach dem Ausgabebetag 110 %, im dritten Jahr nach dem Ausgabebetag 120 % und ab dem vierten Jahr nach dem Ausgabebetag 130 % der maßgeblichen Bezugsgröße. Die Einräumung der Optionsrechte erfolgte unentgeltlich. Ein Anspruch des Mitarbeiters auf Zahlung eines Ausgleichs ist ausgeschlossen.

Der Stand der Aktienoptionsprogramme des Unternehmens zum 31. Dezember 2009 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002 - 2004
Zum 01.01. 2009 im Umlauf	84.748
Gewährt	0
Ausgeübt	16.068
Verfallen	2.680
Zum 31.12. 2009 in Umlauf	66.000

Der gewichtete Durchschnittskurs für die in der Berichtsperiode ausgeübten Optionen betrug 3,25 €. 66.000 der im Umlauf befindlichen Optionen hätten bereits zum 31. Dezember 2009 ausgeübt werden können. Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endet am 31.12.2010. Der Ausübungspreis für die ausstehenden Optionen beträgt 3,25 €.

Nach IFRS 2 ist der Marktwert der ausgegebenen Bezugsrechte mittels eines Optionspreismodells zu berechnen. Der errechnete Gesamtwert der Optionen zum Ausgabebetag ist dann grundsätzlich über die Sperrfrist (vesting period) als Personalaufwand zu verteilen.

Der Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung wurde anhand des Optionsbewertungsmodells von Black/Scholes ermittelt. Der Berechnung lagen zum jeweiligen Ausübungszeitpunkt folgende Parameter zugrunde:

	2002	2003	2004
Ausgabezeitpunkt/Bewertungszeitpunkt	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Aktienkurs zum Ausgabezeitpunkt (€)	1,50	1,25	1,25
Ausübungskurs (€)	3,19	3,19	3,19
Erwartete Volatilität der Aktie (%)	25	25	25
Erwartete Dividendenrendite (%)	0,0	0,0	0,0
Risikofreier Zinssatz (%)	2,2	2,3	2,5
Laufzeit der Optionen (Jahre)	2	2	2
Optionswert (€)	0,50	0,28	0,28

Da zum Zeitpunkt der Ermittlung der Zeitwerte der Aktienoptionen weder Aktien noch Optionen der Hypoport AG an der Börse gehandelt wurden, konnte eine implizierte Volatilität nicht ermittelt werden. Die Gesellschaft hat daher für die Ermittlung der erwarteten Volatilität die historischen Entwicklungen anderer in ihrem Marktsegment tätigen Unternehmen herangezogen.

Die erwartete Laufzeit der Optionen basiert auf der geäußerten Absicht der Optionsinhaber, die Aktienoptionen möglichst schnell auszuüben. Dies begründet sich vor allem durch die steuerliche Behandlung von Erlösen aus der Ausübung von Aktienoptionen.

Aufgrund der Bewertungsunsicherheiten und der Geringfügigkeit der ermittelten (geschätzten) oben wiedergegebenen Marktwerte für die ausgegebenen Optionen wurde von der Erfassung eines Personalaufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns während der Sperrfrist abgesehen.

7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2009 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 73 T€ und andere Bestätigungsleistungen mit 8 T€.

7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 441 (Vorjahr: 460) Angestellte beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	161	36	180	37	-19	-11
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	28	6	26	5	2	8
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	85	19	82	17	3	4
B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	4	38	8	-22	-58
Informationstechnologie	112	25	120	26	-8	-7
Administration	42	10	43	9	-1	-2
	444		489		-45	-9

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 9 Personen beschäftigt (Vorjahr: 6).

7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2008 beschlossenen Schließung des Geschäftsbereichs EUROPACE for investors und der dazugehörigen Einstellung der Herausgabe der Zeitschrift Property Finance Europe, die nach IFRS 5 als aufgegebene Geschäftsbereiche darzustellen sind, wurden die Aufwendungen und Erträge dieser Geschäftsbereiche, die im Wesentlichen die ABS Service GmbH und PFE GmbH betreffen, umgliedert und in einem separaten Posten „Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Vergleichsposten wurden gemäß IFRS 5 entsprechend angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt. Die Aufwendungen und Erträge der PFE GmbH sind in dem Bereich Überleitung enthalten.

in TEUR	2009			2008		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	0	583	496	1.079
Vertriebskosten	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	0	0	0	583	496	1.079
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	383	0	383
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	28	25	53
Materialaufwand	0	0	0	0	-25	-25
Personalaufwand	-38	0	-38	-1.480	-20	-1.500
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13	0	-13	-1.499	-598	-2.097
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-51	0	-51	-1.985	-122	-2.107
Abschreibungen	0	0	0	-1.462	-2	-1.464
davon außerplanmäßig auf Entwicklungsleistungen	0	0	0	-1.241	0	-1.241
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-51	0	-51	-3.447	-124	-3.571
Finanzerträge	0	0	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	0	0	-1	-1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-51	0	-51	-3.447	-125	-3.572
Ertragsteuern und latente Steuern	15	0	15	-157	-157	44
Endkonsolidierungsergebnis	-25	0	-25	0	161	161
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	0	-61	-3.246	-121	-3.367
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)			-0,01			-0,55
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)			-0,01			-0,55

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen im Berichtszeitraum betrifft ausschließlich nachlaufende Aufwendungen für die ABS Service GmbH.

7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cashflow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2009 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2009 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10% verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 256 T€ (Vorjahr: 85 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken innerhalb der Grenzen der jeweiligen Einlagensicherungsdeckung gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 – 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	303	263	2.431	18.178	0	21.175
Vorjahr	305	270	1.712	20.414	762	23.463
Mietverpflichtungen	3	8	25	130	0	166
Vorjahr	3	8	25	134	30	200
2009	306	271	2.456	18.308	0	21.341
Vorjahr	308	278	1.737	20.548	792	23.663

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist. Im Berichtsjahr als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2009	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.803	–	–	–	16.803
Kredite und Forderungen	16.803	16.803	–	–	16.803
Finanzielle Vermögenswerte	435	–	–	–	435
Kredite und Forderungen	435	435	–	–	435
Sonstige Vermögenswerte	90	–	–	2.123	2.213
Kredite und Forderungen	90	90	–	–	90
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	2.123	2.123
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	7.157	–	–	–	7.157
Kredite und Forderungen	7.157	7.157	–	–	7.157
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	24.485	–	–	–	24.485
davon: Kredite und Forderungen	24.485	–	–	–	24.485
Finanzverbindlichkeiten	18.855	–	–	–	18.855
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.855	19.635	–	–	18.855
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.736	–	–	–	5.736
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	5.736	–	–	–	5.736
Sonstige Verbindlichkeiten	2.628	–	–	2.945	5.573
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.628	–	–	–	2.628
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.945	2.945
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	27.219	–	–	–	27.219
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	27.219	–	–	–	27.219

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2008	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.271	–	–	–	18.271
Kredite und Forderungen	18.271	18.271	–	–	18.271
Finanzielle Vermögenswerte	1.395	–	–	–	1.395
Kredite und Forderungen	1.395	1.395	–	–	1.395
Sonstige Vermögenswerte	100	–	–	1.622	1.722
Kredite und Forderungen	100	100	–	–	100
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	1.622	1.622
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	7.458	–	–	–	7.458
Kredite und Forderungen	7.458	7.458	–	–	7.458
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	27.224	–	–	–	27.224
davon: Kredite und Forderungen	27.224	–	–	–	27.224
Finanzverbindlichkeiten	21.271	–	–	–	21.271
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	21.271	22.356	–	–	21.271
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.876	–	–	–	4.876
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.876	–	–	–	4.876
Sonstige Verbindlichkeiten	3.491	–	–	1.201	4.692
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.491	–	–	–	3.491
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	1.201	1.201
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	29.638	–	–	–	29.638
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	29.638	–	–	–	29.638

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten, bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen oder originären Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Fälligkeiten des Aktivpostens bzw. der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport AG, ermittelt. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2009
Zinserträge	130	–	–	–	130
Zinsaufwendungen	–	–	–	-1.091	-1.091
Aufwendungen aus Wertminderungen	-358	–	–	–	-358
Nettoergebnis	-228	0	0	-1.091	-1.319

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2008
Zinserträge	114	–	–	–	114
Zinsaufwendungen	–	–	–	-983	-983
Aufwendungen aus Wertminderungen	-208	–	–	–	-208
Nettoergebnis	-94	0	0	-983	-1.077

7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereit zustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Die für das Tochterunternehmen Hypoport Finance AG gemäß § 33 KWG geltende Mindestkapitalanforderung in Höhe von 730 T€ wurde erfüllt. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Eigenkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2009 und zum 31. Dezember 2008 stellt sich wie folgt dar:

	2009 TEUR	2008 angepasst TEUR	2008 wie berichtet TEUR
Finanzschulden	18.855	21.271	21.271
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.157	7.458	7.458
Nettofremdkapital	11.698	13.813	13.813
Eigenkapital	23.925	24.219	22.910
Verschuldungsgrad	52%	57%	60%

7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Freie Hypo GmbH, Lübeck
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin

7.14 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

7.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 12. März 2010
Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Thilo Wiegand

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2009 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	2.347	89	1	2.435
1.2 Entwicklungsleistungen	16.069	4.599	2.300	18.368
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
	33.242	4.688	2.301	35.629
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	0	35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.484	328	140	4.672
	4.519	328	140	4.707
	37.761	5.016	2.441	40.336

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2009 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Zuschreibungen TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR	Vorjahr TEUR
1.041	400	0	0	1.441	994	1.306
8.256	2.611	2.300	0	8.567	9.801	7.813
0	0	0	0	0	14.826	14.826
9.297	3.011	2.300	0	10.008	25.621	23.945
12	4	0	0	16	19	23
2.472	667	34	-171	2.934	1.738	2.012
2.484	671	34	-171	2.950	1.757	2.035
11.781	3.682	2.334	-171	12.958	27.378	25.980

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2008 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Änderung Konsolidierungskreis TEUR	Stand 31.12.2008 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	2.123	257	33	0	2.347
1.2 Entwicklungsleistungen*)	11.910	4.159	0	0	16.069
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	0	14.826
	28.859	4.416	33	0	33.242
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18	17	0	0	35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.241	1.274	24	-7	4.484
	3.259	1.291	24	-7	4.519
	32.118	5.707	57	-7	37.761

*) Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Entwicklungskosten betragen 1.241 T€.

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2008 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Änderung Konsolidierungskreis TEUR	Stand 31.12.2008 TEUR	Stand 31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
8	670	372	1	0	1.041	1.306	1.453
	4.870	3.386	0	0	8.256	7.813	7.040
	0	0	0	0	0	14.826	14.826
	5.540	3.758	1	0	9.297	23.945	23.319
	8	4	0	0	12	23	10
	1.698	796	19	-3	2.472	2.012	1.543
	1.706	800	19	-3	2.484	2.035	1.553
	7.246	4.558	20	-3	11.781	25.980	24.872



7. Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 12. März 2010

Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



8. Bestätigungsvermerk

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks:

Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lübeck, den 19. März 2010

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beecker Herbers
(Wirtschaftsprüfer) (Wirtschaftsprüfer)

9. Jahresabschluss der Hypoport AG 2009 (Kurzfassung)

Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport AG wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß §275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport AG versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 74559 B veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport AG angefordert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

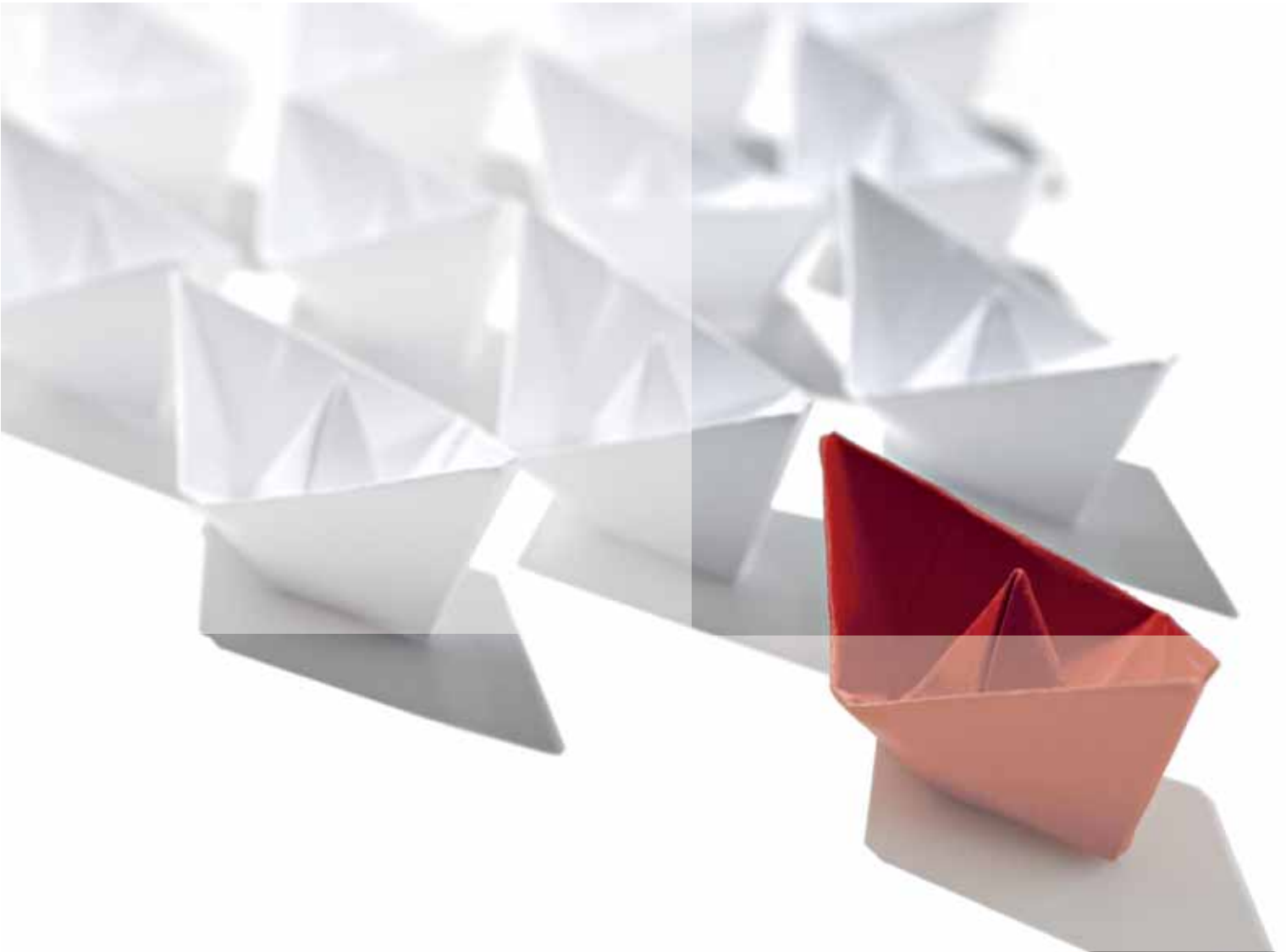
	2009 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	12.079	11.592
Sonstige betriebliche Erträge	2.073	2.062
Personalaufwand	-10.514	-9.550
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-56	-68
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.549	-5.474
Erträge aus Beteiligungen	942	1.443
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	4.672	5.855
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	186	246
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-217	-181
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-727	-710
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.890	5.241
Außerordentliche Aufwendungen	0	-1.984
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-108	-59
Sonstige Steuern	0	-4
Jahresüberschuss	3.782	3.194
Gewinnvortrag	7.183	3.989
Bilanzgewinn	10.965	7.183

Bilanz zum 31. Dezember 2009

	31.12.2009 TEUR	Vorjahr TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	13
Sachanlagen	154	200
Finanzanlagen	29.574	23.124
	29.732	23.337
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.432	2.011
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.918	10.685
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80	136
Sonstige Vermögensgegenstände	219	363
Flüssige Mittel	554	2.360
	14.203	15.555
Rechnungsabgrenzungsposten	11	15
	43.946	38.907
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.129	6.113
Kapitalrücklage	1.784	1.748
Gewinnrücklagen	6.525	6.525
Bilanzgewinn	10.965	7.183
	25.403	21.569
Rückstellungen	1.415	1.332
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.839	13.967
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368	240
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.434	1.460
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41	0
Sonstige Verbindlichkeiten	445	338
	17.127	16.005
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
	43.946	38.907



HYPOPORT
THE FINANCE INTEGRATOR



Hypoport AG
Klosterstraße 71
10179 Berlin
Tel.: +49 (0) 30/420 86 – 0
Fax: +49 (0) 30/420 86 – 199
E-Mail: info@hypoport.de
www.hypoport.de

