



HYPOPORT
THE FINANCE INTEGRATOR



Geschäftsbericht 2008 der Hypoport AG

Finanzkennzahlen im Überblick

Fortzuführende Geschäftsbereiche (in TEUR)	2008	2007	Veränderung
Umsatz	52.679	40.726	29 %
Rohertrag	34.218	31.913	7 %
EBITDA	8.063	8.742	-8 %
EBIT	4.969	6.164	-19 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	15	19	-21 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,50	1,05	-52 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,50	1,03	-51 %
Hypoport-Konzern (in TEUR)			
Konzernergebnis nach Steuern	-281	4.259	-107 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-281	4.259	-107 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,05	0,69	-107 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,05	0,68	-107 %
Kurzfristiges Vermögen	27.748	20.161	38 %
Langfristiges Vermögen	29.242	28.070	4 %
Eigenkapital	22.910	22.930	0 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	22.710	22.930	-1 %
Eigenkapitalquote in %	40	48	-17 %
Bilanzsumme	56.990	48.231	18 %

Inhalt

1	Vorwort des Vorstands	4
2	Bericht des Aufsichtsrats	6
3	Corporate Governance	9
4	Die Aktie	10
5	Lagebericht	15
	Wirtschaftsbericht	15
	Geschäft und Rahmenbedingungen	15
	Ertragslage	28
	Vermögenslage	29
	Finanzlage	31
	Investitionen und Finanzierung	33
	Nicht bilanziertes Vermögen	34
	Beschaffung und Vertrieb	35
	Mitarbeiter	37
	Marketing	38
	Vergütungsbericht	38
	Angaben nach §315 Abs. 4 HGB	41
	Risikobericht	43
	Integriertes Risikomanagementsystem	43
	Gesamtrisiko	44
	Umfeldrisiken	44
	Operative Risiken	46
	Finanzrisiken	47
	Strategische Risiken	48
	Nachtragsbericht	48
	Prognosebericht	49
6	Konzernabschluss	51
	Konzernbilanz	51
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	52
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	53
	Konzernkapitalflussrechnung	54
	Konzernanhang	55
7	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	106
8	Bestätigungsvermerk	107
9	Jahresabschluss der Hypoport AG 2008 (Kurzfassung)	109
	Kontakt	112

1

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wer hätte Anfang 2008 vermutet, dass dieses Jahr - leider im negativen Sinne - Wirtschaftsgeschichte schreiben wird? Wer hätte geglaubt, dass die größte Versicherungsgesellschaft der Welt faktisch und eine der größten Banken der Welt real Insolvenz anmelden würden? Deutschland und viele andere Industriestaaten mussten ihren Banken mit insgesamt mehr als einer Billion Euro unter die Arme greifen. Rund um den Globus und selbst in entwickelten Industrienationen

wurden Finanzdienstleister massenweise verstaatlicht. Was vor zwölf Monaten noch außerhalb jeglicher Vorstellung lag, ist im letzten Jahr eingetroffen: Wir erleben eine der größten (Finanz)-Krisen der industriellen Neuzeit.

Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, interessiert natürlich insbesondere wie sich die Hypoport AG in diesem Umfeld entwickelt hat. Kurz und knapp lässt sich zusammenfassend sagen: Hervorragend!

Obwohl die Finanzkrise faktisch all unsere Bankpartner erfasst und spätestens seit vergangenem September auch unsere Kunden im höchsten Maße verunsichert hat, ist es dem Hypoport-Konzern gelungen, seine Marktanteile dramatisch auszuweiten. Ein Umsatzplus von fast 30 % sucht seinesgleichen im aktuellen Marktumfeld.

Erreicht haben wir das durch eine, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete, diversifizierte Positionierung in verschiedenen Wachstumssegmenten des Finanzdienstleistungsmarktes. Getragen und erfolgreich umgesetzt wurde diese Startegie von engagierten Mitarbeitern sowie einer auf gemeinsame und langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Geschäftspolitik mit unseren Partnern. Kein börsennotierter Finanzdienstleister ist im Geschäftsjahr 2008 schneller gewachsen!

Selbstverständlich wurde auch Hypoport von der Finanzkrise tangiert. Wir mussten uns vom geplanten Wachstumsfeld der ABS Investoren trennen, da der Verbriefungsmarkt komplett zusammengebrochen ist. Dies ist eine bedauerliche Entwicklung - beenden wir hiermit doch ein in normalen Marktphasen aussichtsreiches Geschäftsfeld.

Auch im Kerngeschäft spüren wir den Sturm, der durch den Markt fegt. Einige Wettbewerber kämpfen um die reine Existenz. Andere werden im Rahmen von „Rettungsaktionen“ mit Subventionen in erheblichem Umfang versorgt. In einem solchen Umfeld Marktanteile zu verteidigen und sogar auszubauen, bedarf der Fokussierung und kostet Geld. Dies wiederum mindert die Profitabilität, so dass unser EBITDA im Vergleich zum Vorjahr um 8 % geringer ausfiel. Angesichts des Marktumfeldes sind wir sehr stolz auf diese Leistung!

Wir danken Ihnen, dass Sie uns mit Ihrer Investition in die Hypoport-Aktie Ihr Vertrauen geschenkt haben. Wir hoffen, Sie durch unsere Entwicklung in Ihrer Entscheidung für Hypoport bestärkt zu haben. Auch wenn sich Anfang 2009 die Finanzindustrie wieder zu stabilisieren scheint, erfasst die Krise nun offensichtlich die Realwirtschaft. Davon sind einige unserer Kunden unmittelbar betroffen. Insofern wird auch das Geschäftsjahr 2009 von vielen Herausforderungen für unser Unternehmen geprägt sein. Wir sind jedoch fest davon überzeugt, unsere Wachstumsstrategie auch in diesem Umfeld fortsetzen zu können.



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 2008.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit 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 Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden ist. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat war insbesondere in die schwerwiegendste Entscheidung des Geschäftsjahres - der Schließung des Geschäftsfelds EUROPACE für ABS-Investoren mit erheblichen Auswirkungen auf das Ergebnis - eng eingebunden und hat der Maßnahme zugestimmt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 trat der Aufsichtsrat zu vier turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden vier außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, bei denen Beschlüsse telefonisch bzw. im schriftlichen Umlaufverfahren auf der Grundlage ausführlicher Vorbereitung gefasst wurden. Zu jeder Sitzung waren alle Mitglieder des Aufsichtsrats vertreten.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der Strategie und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge sowie zustimmungsbedürftige Maßnahmen des Vorstands.

In der Sitzung am 31. März 2008 berichtete der Wirtschaftsprüfer über den IFRS Konzernabschluss 2007 sowie den Jahresabschluss 2007. Insbesondere behandelte der Aufsichtsrat abschließende Fragen zu den Jahresabschlüssen und die Feststellung der Jahresabschlüsse, die Gewinnverwendung, die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, den Bericht des Vorstands für das vierte Quartal 2007, die Unternehmensrisiken sowie die aktualisierte Planung.

Die Aufsichtsratssitzung vom 16. Mai 2008 hatte insbesondere den Bericht des Vorstands zum ersten Quartal 2008, die Unternehmensrisiken, die Übernahme von Fertigstellungsbürgschaften für Großprojekte, die Aufnahme eines Darlehens sowie organisatorische Veränderungen in den Geschäftsbereichen zum Gegenstand.

In der Sitzung vom 15. August 2008 wurden insbesondere der Bericht des Vorstands zum zweiten Quartal, die Unternehmensrisiken und Planabweichungen im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden behandelt.

Die Aufsichtsratssitzung vom 12. Dezember 2008 hatte insbesondere den Bericht des Vorstands zum dritten Quartal, die Unternehmensrisiken, ausgewählte Themen zum Controlling und zur Revision sowie die Vorstandsstellungsverträge mit Mitgliedern des Vorstands der Dr. Klein & Co. AG zum Gegenstand. Darüber hinaus wurden die Hypoport Capital Market AG und die PFE GmbH zum Verkauf bestimmt.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 16. Januar 2008 wurde die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex beschlossen (Stimmabgabe durch e-mail).

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 14. Mai 2008 wurde die Übernahme einer Bürgschaft sowie ein Budget zur Übernahme von Vertriebsmitarbeitern genehmigt (telefonische Stimmabgabe).

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 23. Mai 2008 wurde Herr Thilo Wiegand mit Wirkung zum 1. Juni 2008 zum Vorstand der Hypoport AG berufen (telefonische Stimmabgabe).

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung (Telefonkonferenz) vom 9. Oktober 2008 stimmte der Aufsichtsrat der Schließung des Geschäftsfeldes EUROPACE für ABS-Investoren und dem vom Vorstand dazu vorgelegten Umsetzungsplan zu.

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 befasst. Informationen zu Corporate Governance im Unternehmen sowie einen ausführlichen Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben in ihren Sitzungen am 14. Januar 2008 die Entsprechenserklärung nach §161 AktG abgegeben und diese 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 regelmäßig die Effizienz seiner Arbeit.

Personalia Vorstand

In seiner Sitzung vom 23. Mai 2008 hat der Aufsichtsrat Herrn Thilo Wiegand mit Wirkung zum 1. Juni 2008 als weiteres Mitglied in den Vorstand der Hypoport AG berufen. Er ist zuständig für den Geschäftsbereich Finanzdienstleister.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm aufgestellten Jahresabschluss 2008, den Konzernabschluss 2008 sowie beide Lageberichte, außerdem seinen Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfer vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2008 geprüft und uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2008, den Konzernabschluss 2008 sowie die beiden Lageberichte, außerdem den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Abschlussprüfer berichtete dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratsitzung am 20. März 2009.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2008 der Gesellschaft sowie den Konzernabschluss 2008 gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

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

Berlin, den 20. März 2009



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder
Vorsitzender des Aufsichtsrats

3

Corporate Governance

Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Die Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG erklären, dass seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 18. Januar 2008 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 hat. 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 14. Juni 2007, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 20. Juli 2007. Für die zukünftige Corporate Governance Praxis der Hypoport AG bezieht sich die 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.

1. In Ziffer 3.8 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass die Gesellschaft beim Abschluss einer Directors- und Officers-Versicherung einen angemessenen Selbstbehalt vereinbaren soll. Bei der von der Hypoport AG abgeschlossenen Directors- und Officers-Versicherung ist weder für den Vorstand noch für den Aufsichtsrat ein Selbstbehalt vereinbart worden.
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.
3. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder nicht festgelegt worden.
4. 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. Bei der Hypoport AG sind Ausschüsse des Aufsichtsrats nicht gebildet worden, da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht.

Die Hypoport AG ist der Auffassung, dass die von ihr nicht befolgten Empfehlungen für sie nicht praktikabel oder nachteilig sind.

Berlin, den 26.01.2009

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

4

Die Aktie

Für die Börse ist Hypoport, trotz aller guten Zahlen und dem sich fortsetzenden Wachstumstrend, zu allererst ein Finanzdienstleister - ein Finanzdienstleister in einer globalen Finanzkrise. Für eine kritische Auseinandersetzung mit den feinen Unterschieden in den Geschäftsmodellen und Teilmärkten ist wenig Zeit. Es gibt für viele Investoren zurzeit viel größere Probleme, als sich mit einem, gemessen an der Marktkapitalisierung, immer noch kleinen Unternehmen zu befassen.

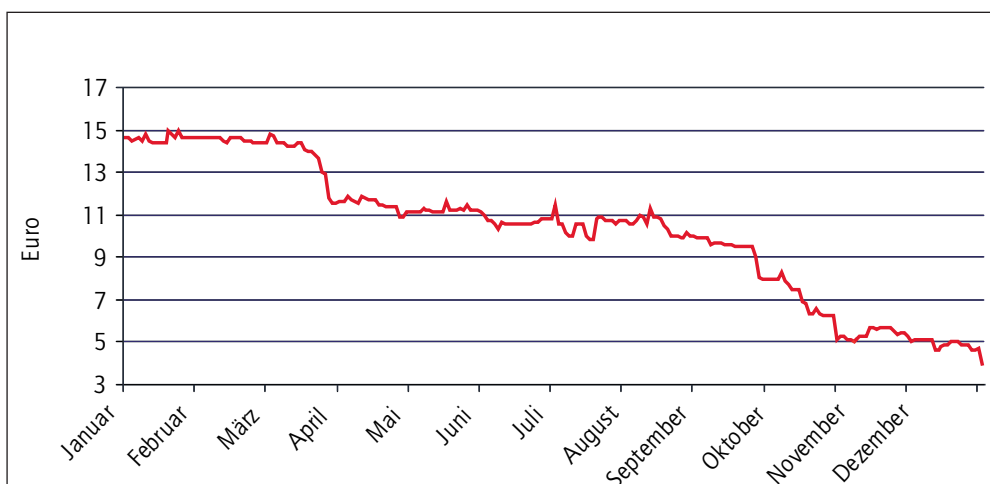
Diese Mischung aus Sippenhaft und Desinteresse hat im Jahr 2008 zu einem deutlichen Kursrückgang der Hypoport-Aktie geführt. Der Kurs fiel von 15,00 € Anfang 2008 auf 4,01 € zum 31. Dezember. Auch wenn er sich nachträglich wieder etwas auf 5,90 € (Stand: 23. März 2009) erholen konnte, entspricht diese Entwicklung nicht Ihren und unseren Erwartungen. Es bleibt zu hoffen, dass sich im Jahr 2009 die Märkte wieder normalisieren und die Investoren wieder stärker auf die Fundamentaldaten einzelner Aktiengesellschaften schauen. Auf unsere operative Geschäftstätigkeit hat die Entwicklung unseres Aktienkurses bedingt durch unsere stabile Aktionärsstruktur glücklicherweise keinen Einfluss.

Wichtigste Aktionäre der Hypoport sind weiterhin das Management mit mehr als 66,8 % sowie die Deutsche Postbank AG mit 9,8 %. Der Streubesitz beträgt gemäß Regelwerk der Frankfurter Wertpapierbörse per 31. Dezember 2008 39,8 %.

Ein Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit des Jahres 2009 wird in der weiteren Steigerung des Bekanntheitsgrades der Hypoport AG in der Investorengemeinschaft sein, um verbunden mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Unternehmens die Liquidität der Aktie zu steigern.

Aktienkursentwicklung

Im Geschäftsjahr 2008 gab die Hypoport-Aktie um 73 % von 14,60 € zu Jahresanfang auf 4,01 € am Jahresende nach. Der Höchstkurs lag in diesem Zeitraum bei 15,00 € am 24. Januar, der Tiefstkurs bei 4,01 € am 30. Dezember.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis Dezember 2008 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

Ergebnis je Aktie

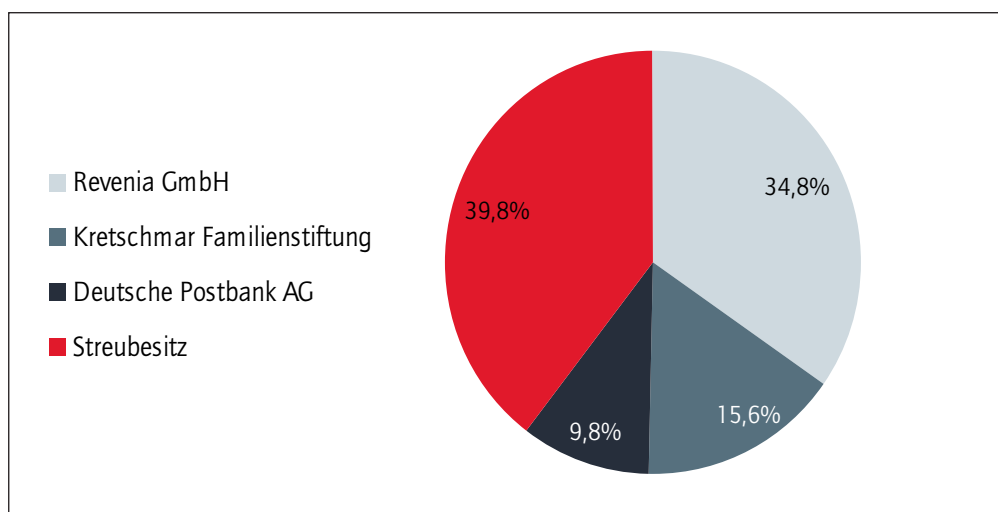
Im Geschäftsjahr 2008 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,05 €, nachdem im Vorjahr ein Gewinn von 0,69 € zu Buche stand. Dabei erzielten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,50 € (Vorjahr: 1,05 €), während die aufgegebenen Geschäftsbereiche einen Verlust von 0,55 € je Aktie (Vorjahr: Verlust von 0,36 €) erwirtschafteten.

Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie lag bei 9 T€. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 4.065 Stück pro Tag im November umgeschlagen, gefolgt vom Dezember mit 3.041 Stück. Schwächster Monat war der Februar, als nur durchschnittlich 270 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

Aktionärsstruktur

39,8 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2008

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.

Ad-hoc-Mitteilungen

Im Geschäftsjahr 2008 gab es eine Ad-hoc-Mitteilung am 9. Oktober 2008 über die Schließung des defizitären Geschäftsfeldes für ABS-Investoren.

Directors' Dealings-Meldungen

Im Jahr 2008 wurden uns folgende Directors' Dealings-Meldungen mitgeteilt:

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
4. Januar 2008	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	329	14,60
14. März 2008	Kretschmar Familienstiftung	Verkauf	außerbörslich	100.000	14,40
14. März 2008	r4i GmbH*	Kauf	außerbörslich	100.000	14,40
4. April 2008	Marco Kisperth	Verkauf mit Rückkaufoption des Verkäufers	außerbörslich	14.286	14,00
4. April 2008	r4i GmbH*	Kauf mit Rückkaufoption des Verkäufers	außerbörslich	14.286	14,00
4. April 2008	Kretschmar Familienstiftung	Verkauf	außerbörslich	100.000	14,00
4. April 2008	r4i GmbH*	Kauf	außerbörslich	100.000	14,00
20. Mai 2008	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	1.392	11,37
23. Mai 2008	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	1.500	11,29
26. Mai 2008	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	1.500	11,27
10. November 2008	r4i GmbH*	Verkauf	XETRA	200	6,00
11. November 2008	r4i GmbH*	Kauf	XETRA	100	5,60
11. November 2008	r4i GmbH*	Verkauf	XETRA	4.050	5,45
12. November 2008	r4i GmbH*	Verkauf	XETRA	3.000	5,53
12. November 2008	r4i GmbH*	Kauf	XETRA	300	5,80
13. November 2008	r4i GmbH*	Kauf	XETRA	27.831	5,65
29. Dezember 2008	Kretschmar Familienstiftung	Verkauf	außerbörslich	20.000	10,00
29. Dezember 2008	r4i GmbH*	Kauf	außerbörslich	20.000	10,00

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

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.112.890,00 €
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

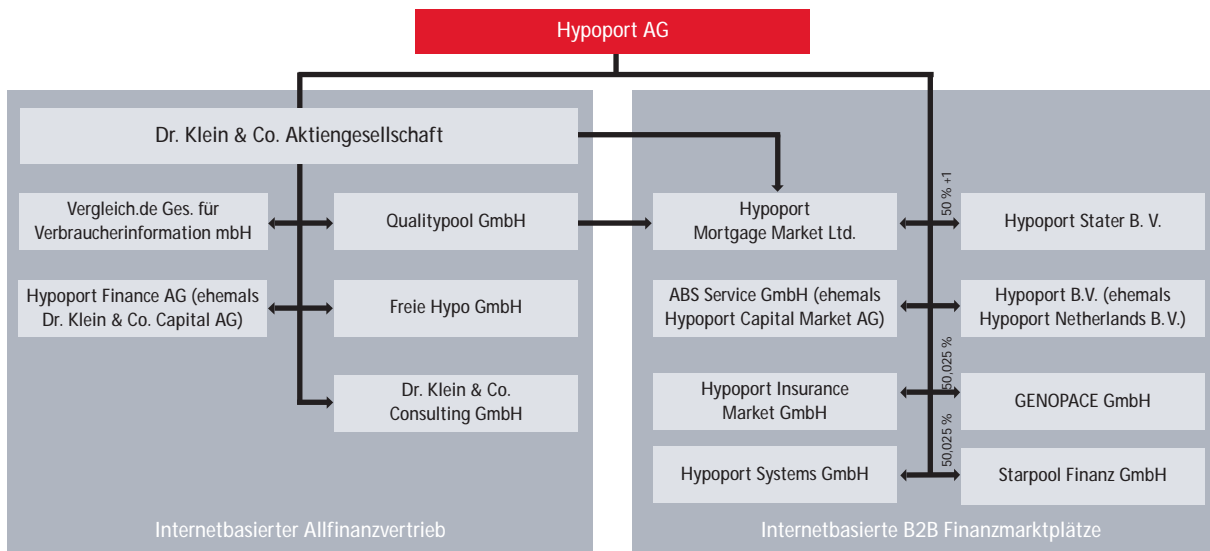
Performance	
Kurs zum 2. Januar 2008	14,60 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Dezember 2008	4,01 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2008	15,00 € (24. Januar 2008)
Tiefstkurs 2008	4,01 € (30. Dezember 2008)
Marktkapitalisierung	24,5 Mio. € (30. Dezember 2008)
Handelsvolumen	8.901,34 € (Tagesdurchschnitt 2008)

5

Lagebericht

Wirtschaftsbericht 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.



Soweit nichts anderes angegeben ist, betragen die Beteiligungen 100 % im Konzern.

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 lokale 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 2009 eine weiterhin gute Entwicklung dieses Geschäftsmodells erwarten.

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

Gesamtwirtschaftliche Situation

Nachdem sich die Weltkonjunktur in den ersten Monaten des Jahres 2008 trotz der anhaltenden Finanzmarktkrise noch in einer sehr robusten Verfassung zeigte, befindet sich die Weltwirtschaft nun in einem massiven Abschwung. Die schwere Krise an den internationalen Finanzmärkten, die in den USA mit dem Zusammenbruch des Subprime-Hypothekenmarkts 2007 begonnen hatte, hat sich ab dem dritten Quartal 2008 noch einmal deutlich verschärft und ist inzwischen auf alle Wirtschaftsbereiche übergegriffen.

Beschränkten sich die Verwerfungen lange Zeit auf Liquiditätsengpässe, die aus der mangelnden Bereitschaft der Banken, sich untereinander kurzfristig Geld zu leihen, resultierten, spitzte sich die Lage nach der Insolvenz einiger großer Finanzinstitute zu. 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 Konjunkturpakete.

Weitere Unterstützungsmaßnahmen kamen von verschiedenen Notenbanken in den Industrieländern, die angesichts des wirtschaftlichen Abschwungs ihren geldpolitischen Kurs ausnahmslos expansiver gestalten. Die Federal Reserve Bank senkte ihren Leitzins in mehreren Schritten von 3,0 % auf den niedrigsten Stand aller Zeiten, er liegt jetzt zwischen null und 0,25 %. Auch die Europäische Zentralbank ist mittlerweile dazu übergegangen, ihre Leitzinsen deutlich herabzusetzen. Nachdem sie den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte noch im Juli 2008 um 25 Basispunkte auf 4,25 %

erhöhte, reduzierte sie ihn zwischen Oktober 2008 und Januar 2009 um insgesamt 225 Basispunkte auf zuletzt 2,0 %, so niedrig lag der Zinssatz seit sechs Jahren nicht mehr.

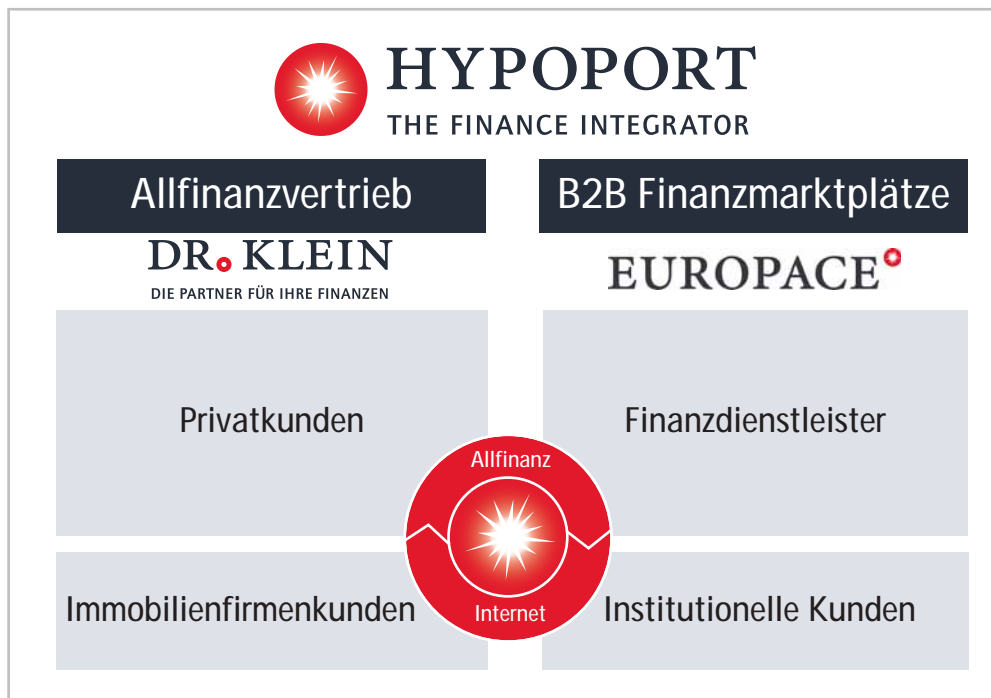
Dennoch hinterlassen die Turbulenzen auf den Finanzmärkten mittlerweile weltweit deutliche Bremspuren. Nach Prognosen des ifo Instituts beträgt die Wachstumsrate der Weltwirtschaft in 2008 nur noch 2,4 %, nach 5,2 % im Vorjahr.

Auch die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der Europäischen Union hat sich merklich abgeschwächt. Das aggregierte Bruttoinlandsprodukt stieg lediglich um 1,0 %. In Deutschland betrug der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2008 erfreuliche 1,5 %.

Die deutsche Wirtschaft ist von der internationalen Konjunkturschwäche besonders betroffen, weil vor allem die Nachfrage nach Investitionsgütern zurückgeht, die im deutschen Exportsortiment dominant sind. Die Ausrüstungsinvestitionen sind inzwischen ebenfalls rückläufig. Der private Konsum trat im Jahresdurchschnitt 2008 auf der Stelle; der bis zum Herbst andauernde Höhenflug der Energie- und Kraftstoffpreise sowie die Teuerung bei Nahrungsmitteln schmäleren per saldo die Kaufkraft. Die Konsumentenstimmung hat sich das ganze Jahr hindurch massiv verschlechtert – und das bei weiter steigender Beschäftigung und sinkender Arbeitslosigkeit. Die Bereitschaft der Verbraucher, größere Anschaffungen zu tätigen, war zuletzt nicht höher als zu Beginn des Aufschwungs im Jahr 2005. Gleichzeitig stieg die Neigung, Ersparnisse zu bilden. Die Sparquote der privaten Haushalte ist im Verlauf von 2008 erheblich gestiegen; im Jahresdurchschnitt dürfte sie bei 11,5 % gelegen haben, nach 10,8 % im vergangenen Jahr. Hierzu hat einmal mehr beigetragen, dass die staatliche Förderung für die private Altersvorsorge („Riesterrente“) nochmals ausgeweitet wurde. Außerdem sind im Jahresendquartal 2008 die im Zuge der sinkenden Ölpreise freigewordenen Mittel überwiegend gespart worden.

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 und das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 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 2008 im Markt weiter fortgesetzt. Die Privatkunden erkennen deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und Produktauswahl bietet. Nach unserer Einschätzung haben sich die unabhängigen Anbieter auch im Jahr 2008 weiterhin dynamisch entwickelt und regionalen Banken und Sparkassen Marktanteile abgenommen.

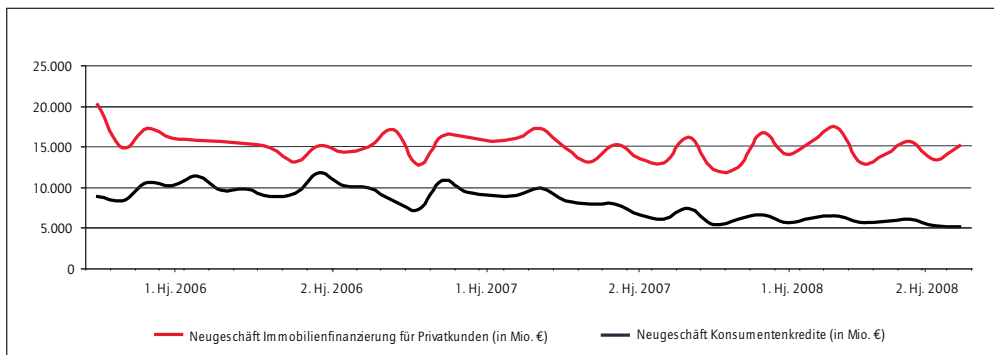


www.drklein.de

Dr. Klein konnte über den zentralen Vertriebsweg Internet sowie die drei sekundären Vertriebskanäle (Telefonvertrieb, Filialvertrieb und Maklervertrieb) seine Marktposition weiter ausbauen. Mit der Transaktionsplattform EUROPACE stellt der Hypoport-Konzern einen der wesentlichen Pfeiler dieser Entwicklung.

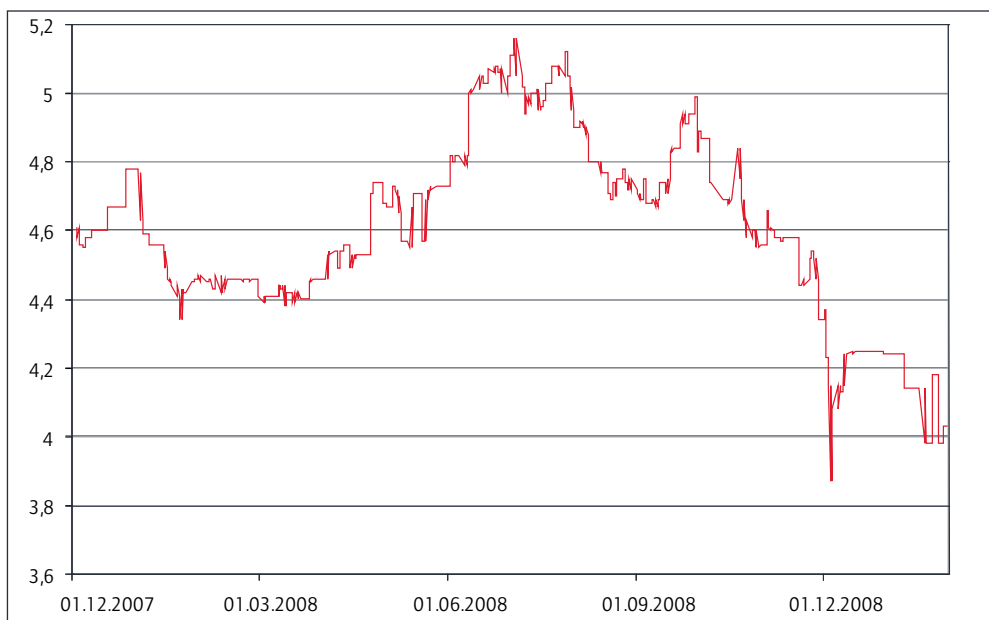
Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal profitiert weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden verlieren die so genannte Schwellenangst und nutzen das Internet zunehmend auch, um Produkte anzufragen (mit anschließender telefonischer oder persönlicher Beratung) 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 auch im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht rückläufig, was u.a. auf die Verunsicherung des Marktes im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise zurückzuführen ist. Wurden im Vorjahr noch 181,8 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2008 um 3,0 % auf 176,4 Mrd. €. Noch deutlicher ist der Rückgang beim Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 101,2 Mrd. € um 28,5% auf 72,4 Mrd. €.



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 2008 noch an, um im zweiten Halbjahr 2008 noch unter das Niveau des Vorjahres zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöht es temporär in der Phase des Zinsanstiegs den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie Sparkassen. Das deutlich gesunkene Zinsniveau zum Ende des Jahres und im historischen Vergleich sehr niedrige Niveau begünstigt wiederum den Vertrieb von Kreditprodukten. Die zum Jahresende eingeführte Wohnriesterförderung erzeugt im Jahr 2008 noch keine wesentlichen Impulse.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze im Geschäftsjahr 2008

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 durchgeführten Veränderungen der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung im Rahmen der Gesundheitsreform 2007 führen weiterhin zu einem erhöhten Beratungsbedarf und einer erhöhten Nachfrage von Endkunden in diesem Bereich.

Insgesamt erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2008 einen moderaten Anstieg der Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten.

In dem für Dr. Klein noch weitgehend unbedeutenden Segment des Fondsgeschäfts, fiel der von der Branche erhoffte Abgeltungsteuerboom krisenbedingt aus. Investmentfonds litten unter massiven Mittelabflüssen und entsprechend verringerte sich das verwaltete Fondsvermögen in 2008 um 14,4 % auf 1.217 Mrd. € (Vorjahr: 1.423 Mrd. €). Davon entfallen 576 Mrd. € (Vorjahr: 731 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 641 Mrd. € (Vorjahr: 692 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die primäre Zielgruppe dieses, in der Dr. Klein & Co. AG sowie der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH 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. Das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland bietet aufgrund des noch immer niedrigen Mietniveaus nicht genügend Anreize, um das Wagnis des Wohnungsneubaus einzugehen.

Investitionen wurden hauptsächlich zur Bestandsverbesserung getätigt. Das nachgefragte Finanzierungsvolumen diente insofern im Wesentlichen der Optimierung bestehender Darlehensportfolios durch Umschuldungen und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil einfacher erstrangiger Finanzierungen nimmt weiterhin ab und wird durch komplexere Finanzierungen mit entsprechender Aufbereitung im Vorfeld der eigentlichen Platzierung ersetzt. Wegen des relativ niedrigen Zinsniveaus ist das Interesse an Forward-Darlehen und langfristiger Zinsbindung weiterhin hoch.

Die durch die Finanzmarktkrise begründete massive Zurückhaltung der Banken seit dem 3. Quartal führte zu einer deutlichen 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 gerade zum Jahreswechsel hin deutlich verbreiterte.

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 der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH 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. Zunehmend rückt das Thema Nebenkosten als „2. Miete“ - und damit als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb - in das Bewusstsein der Entscheidungsträger in den kommunalen und gemeinnützigen 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. 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.

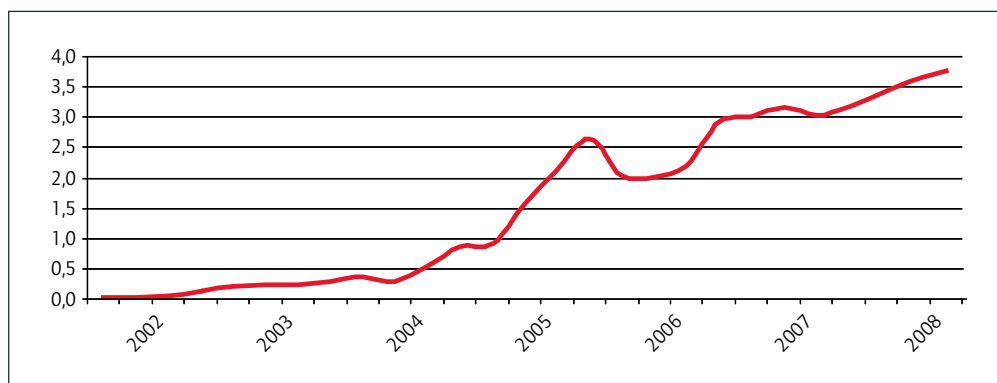
Maßgeblich für den Erfolg des Marktplatzes sind insofern der private Immobilienfinanzierungs- und Privatkreditmarkt sowie die Entwicklung des Marktanteils der unabhängigen Vertriebe. Zur Erläuterung der allgemeinen Branchenentwicklung wird insofern auf die Ausführungen zum Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb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

Der Trend des Marktes in Richtung einer „offenen Architektur“ (ein Vertrieb arbeitet mit einer Vielzahl von Produkthanbietern zusammen) und damit weg von Singleender-Modellen (Vertrieb der Produkte nur eines Anbieters z. B. in Form regionaler Sparkassen, Genossenschaftsbanken oder Großbankfilialen) 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 Prozessen 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 2008 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Im Produktbereich Immobilienfinanzierung verfügt EUROPACE heute über eine exponierte Stellung im Markt, die ein weiterhin dynamisches Wachstum sichern sollte. Für das Gesamtjahr 2008 betrug das Transaktionsvolumen (vor Storno) der Immobilienfinanzierung 13,5 Mrd. € und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 %. Über die letzten zwei Jahre hinweg entspricht dies sogar einer Gesamtzunahme von 51,9 %.

Im Jahresvergleich ist besonders die Entwicklung im Produktbereich Privatkredit sehr erfreulich. Erstmals übertraf dieser die Milliardengrenze und steigerte sein Transaktionsvolumen (vor Storno) um sensationelle 122 % auf 1,1 Mrd. €.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Im Ergebnis dieser, einem Netzwerkeffekt vergleichbaren Entwicklung, konnte das Transaktionsvolumen (vor Storno) auf EUROPACE im Jahr 2008 um 18 Prozent auf 14,6 Mrd. Euro (nach 12,5 Mrd. Euro in 2007) gesteigert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der negativen Marktsituation ist die Entwicklung des Gesamtvolumens beachtlich.

B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

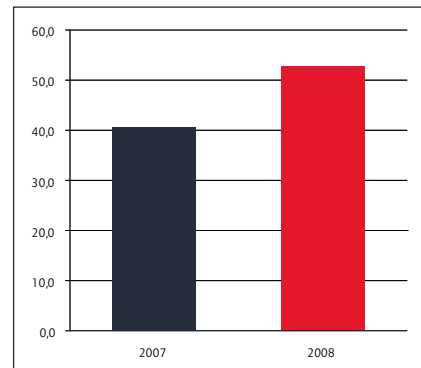
Auch im Jahr 2008 war das Geschehen auf dem europäischen Verbriefungsmarkt weiterhin durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise geprägt. Verbriefungstransaktionen konnten faktisch nicht platziert werden.

Die durch die Finanzmarktkrise bestehende hohe Unsicherheit dämpfte jedoch auch die dringend erforderliche Investitionsbereitschaft der Marktteilnehmer im Verbriefungsmarkt für Informations- und Technologieprojekte. Dies erschwert das Wachstum gerade für neue Anbieter wie Hypoport. Für den im Aufbau befindlichen Produktbereich EUROPACE for investors sahen wir leider keine hinreichende Sicherheit mehr, die selbst gesteckten Ziele dieses Investments zu erreichen und haben diesen Geschäftsbereich geschlossen.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden besteht zukünftig nur noch aus dem erfolgreichen Geschäftsfeld EUROPACE for issuers. Die Hypoport B.V. in Amsterdam bietet Emittenten von Verbriefungen für das laufende Reporting von Verbriefungstransaktionen eine maßgeschneiderte Software. Aufgrund laufender Verbriefungen und anstehender Portfolioverkäufe besteht hier seitens der Emittenten weiterhin eine hohe Nachfrage.

Umsatzentwicklung

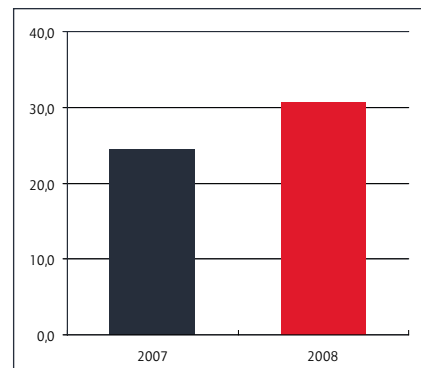
Das Geschäftsjahr 2008 war eine erneute Demonstration der Wachstumsdynamik des Hypoport-Konzerns. Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 29 % von 40,7 Mio. € auf 52,7 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

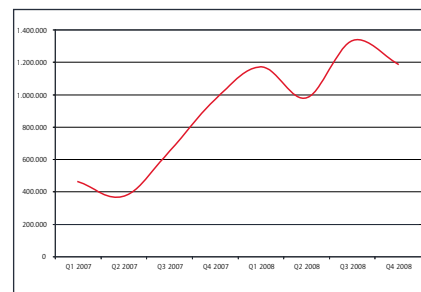
Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, bei einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld, einem deutlichen Rückgang der privaten Immobilienfinanzierungstätigkeit und einer zeitweise ungünstigen Zinsentwicklung seinen Umsatz um 25 % auf 30,7 Mio. € (Vorjahr: 24,5 Mio. €) zu steigern.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads im Jahr 2008 mit ca. 4,7 Mio. (2007: 2,5 Mio.) einen neuen Rekord. Der größte Anteil an diesem Zuwachs ist auf die steigende Nachfrage nach sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten zurückzuführen.



Anzahl Leads in Stück

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung konnte trotz der allgemein regressiven Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen mit einer stabilen Volumenentwicklung zu der erfreulichen Entwicklung beitragen. Der Rohertrag aus diesem Produktbereich ging jedoch aufgrund der höheren Wettbewerbsintensität signifikant zurück. Die durchschnittliche Marge reduzierte sich in Folge der Finanzkrise auf 0,64 %

Immobilienfinanzierung	2008	2007
Anzahl Abschlüsse	8.926	10.129
Abschlussvolumen (Mio. €)	1.583	1.572
Rohertrag (Mio. €)	10,1	12,1
Marge (%)	0,64	0,77

Besondere Wachstumsimpulse hatte die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten zu Folge. Hier stiegen durch den Absatz von Bank- und Versicherungsprodukten die Umsatzerlöse deutlich um 44 % im Vergleich zum Vorjahr. Im aktuell schwierigen Marktumfeld zeigen sich deutlich die Vorteile der Diversifizierung unseres Privatkundenvertriebs hin zum Allfinanzansatz.

sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	2008	2007
Anzahl Abschlüsse	10.088	7.614
Umsatzerlöse (Mio. €)	16,7	12,4

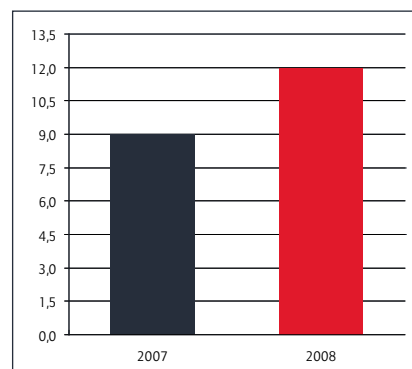
Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. Dezember 2008 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.



Entwicklung Vertriebskraft	31.12.2008	31.12.2007
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	47	38
Berater im Filialvertrieb	235	147
Filialen von Franchisenehmern	154	104
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	1.701	1.278

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte in 2008 ein Umsatzwachstum von 33 % von 9,0 Mio. € auf 12,0 Mio. € realisieren. Größter Wachstumstreiber war hier das Produktsegment Immobilienfinanzierung. Das Transaktionsvolumen dieses Produktbereichs über EUROPACE stieg im Vergleich zum Vorjahr um 18 %.



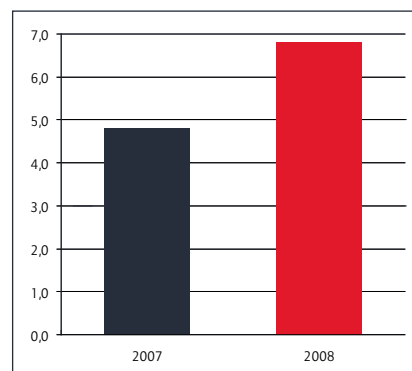
Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

EUROPACE	2008	2007
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	14,6	12,5
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,0	9,0

An der im September stattgefundenen 12. EUROPACE-Konferenz hatten sich wieder mehr als 160 Teilnehmer eingefunden. Hier zeigt sich eindrucksvoll der weitere Bedeutungsgewinn des EUROPACE-Marktplatzes im Finanzdienstleistungsmarkt.

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden profitiert weiterhin von der Intensivierung seiner regionalen Präsenz. Ungeachtet der Finanzmarktkrise konnte der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen um 38 % auf ein Rekordniveau von 1,2 Mrd. € steigern. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da im Berichtszeitraum weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden. Insgesamt konnten in dem Bereich Finanzierungsvermittlung Umsatzerlöse mit einem Rekordniveau von 5,7 Mio. € (83 %) erwirtschaftet werden.



Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	2008	2007
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.169	850
Prolongationsvolumen (Mio. €)	456	461
Umsatzerlöse (Mio. €)	5,7	3,1
sonstige Finanzdienstleistungsprodukte /Beratungen		
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,1	1,7
Umsatzerlöse (Mio. €)	6,8	4,8

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Durch die Schließung des verlustreichen Geschäftsfeldes EUROPACE for investors besteht der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zukünftig nur noch aus dem Geschäftsfeld EUROPACE for issuers in Amsterdam.

Insgesamt konnten die erwirtschafteten Umsatzerlöse in dem Geschäftsfeld im Vergleich zum Vorjahr von 2,1 Mio. € auf 2,3 Mio. € gesteigert werden.

2. Ertragslage

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR %	
Umsatzerlöse	52.679	40.726	11.953	29,3
Vertriebskosten	-18.461	-8.813	-9.648	109,5
Rohertrag	34.218	31.913	2.305	7,2
Aktivierte Eigenleistungen	3.776	2.637	1.139	43,2
Sonstige betriebliche Erträge	745	499	246	49,3
Personalaufwand	-20.223	-16.454	-3.769	22,9
Abschreibungen	-3.094	-2.578	-516	20,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.453	-9.853	-600	6,1
Betriebsergebnis (EBIT)	4.969	6.164	-1.195	-19,4
Finanzergebnis	-859	-741	-118	15,9
Geschäftsergebnis (EBT)	4.110	5.423	-1.313	-24,2
Laufende Ertragsteuern	-649	-723	74	-10,2
Latente Steuern	-375	1.739	-2.114	-121,6
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsberichen	3.086	6.439	-3.353	-52,1
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3.367	-2.180	-1.187	54,4
Konzernergebnis	-281	4.259	-4.540	-106,6

Mit einem Umsatzsprung um 29 % auf 52,7 Mio. € und einer Rohertragssteigerung um 7 % auf 34,2 Mio. € konnte der Hypoport-Konzern das ununterbrochene Wachstum der Vorjahre fortsetzen. Der Gewinn weiterer Marktanteile in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister, gerade auch im aktuell schwierigen Marktumfeld, belastet erwartungsgemäß die Ertragslage des Konzerns. Im Ergebnis konnte die Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Berichtsjahr nicht mit der positiven Umsatzentwicklung mithalten.

Der Anstieg der Vertriebskosten resultiert auch aus einer Umstellung der Vertriebsprovisionsabrechnung im Immobilienfinanzierungs-Franchisebereich und der stark zunehmenden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Versicherungsprodukten über Franchisepartner und angeschlossene Makler.

Das Betriebsergebnis (EBIT) aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen verringerte sich um 19 % auf 5,0 Mio. €. Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend von 19,3 % auf 14,5 %.

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 256 T€ (Vorjahr: 215 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 368 auf 460.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Betriebsaufwendungen mit 3.391 T€ (Vorjahr: 2.630 T€) und die sonstigen Personalaufwendungen mit 629 T€ (Vorjahr: 442 T€). Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vertriebsaufwendungen mit 2.678 T€ (Vorjahr: 2.843 T€) und die Verwaltungsaufwendungen mit 3.327 T€ (Vorjahr: 3.517 T€).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 982 T€ (Vorjahr: 823 T€), die im Wesentlichen aus Darlehen in Höhe von 19,8 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) resultieren.

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2008 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	2008		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.945	42,1	23.319	48,4	626	2,7
Sachanlagen	2.035	3,6	1.553	3,2	482	31,0
Finanzielle Vermögenswerte	1.395	2,4	522	1,1	873	167,2
Sonstige Vermögenswerte	10	0,0	0	0,0	10	>999,9
Latente Steueransprüche	1.857	3,3	2.676	5,5	-819	-30,6
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	29.242	51,3	28.070	58,2	1.172	4,2
Kundenforderungen	18.271	32,1	15.847	33,0	2.424	15,3
Sonstige kurzfristige Posten	1.722	3,0	1.019	2,1	703	69,0
Ertragsteuererstattungsansprüche	297	0,5	195	0,4	102	52,3
Flüssige Mittel	7.458	13,1	3.100	6,4	4.358	140,6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	27.748	48,7	20.161	41,8	7.587	37,6
Vermögen insgesamt	56.990	100,0	48.231	100,0	8.759	18,2
Kapital						
Gezeichnetes Kapital	6.113	10,7	6.094	12,6	19	0,3
Rücklagen	16.597	29,1	16.836	34,9	-239	-1,4
	22.710	39,8	22.930	47,5	-220	-1,0
Anteile anderer Gesellschafter	200	0,4	0	0,0	200	>999,9
Eigenkapital	22.910	40,2	22.930	47,5	-20	-0,1
Finanzverbindlichkeiten	19.939	35,0	12.059	25,0	7.880	65,3
Latente Steuerschulden	2.971	5,2	3.520	7,3	-549	-15,6
Rückstellungen	42	0,1	0	0,0	42	>999,9
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	22.952	40,3	15.579	32,2	7.373	47,3
Rückstellungen	21	0,0	21	0,0	0	0,0
Finanzverbindlichkeiten	1.332	2,3	1.341	2,9	-9	-0,7
Lieferantenschulden	4.876	8,6	3.399	7,0	1.477	43,5
Ertragsteuerschulden	207	0,4	319	0,7	-112	-35,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.692	8,3	4.642	9,6	50	1,1
Kurzfristiges Fremdkapital	11.128	19,5	9.722	20,3	1.406	14,5
Kapital insgesamt	56.990	100,0	48.231	100,0	8.759	18,2

Zum 31. Dezember 2008 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 57,0 Mio. € und liegt damit 18 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2007 (48,2 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 29,2 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 beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1.058 T€ (Vorjahr: 353 T€) und Ausleihungen an Mitarbeiter in Höhe von 171 T€ (Vorjahr: 169 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 7,6 Mio. €. Ursache hierfür sind im Wesentlichen der Anstieg der liquiden Mittel um 4,4 Mio. € und die um 2,4 Mio. € erhöhten Kundenforderungen im Zuge des Anstiegs der Umsatzerlöse.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2008 verringerte sich um 1,4% bzw. 0,2 Mio. € auf 22,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,8 % (Vorjahr: 47,5%), was für ein börsennotiertes Unternehmen nach wie vor außerordentlich hoch ist.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 7,4 Mio. € auf 23,0 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren Finanzverbindlichkeiten mit 7,9 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die latenten Steuerschulden (Rückgang um 0,5 Mio. €).

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 1,4 Mio. € auf 11,1 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gestiegener Lieferantenverbindlichkeiten mit 1,5 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich vorwiegend aufgrund von Darlehensaufnahmen von 13,4 Mio. € auf 21,3 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	11.128	9.722	1.406
Flüssige Mittel	7.458	3.100	4.358
	3.670	6.622	-2.952
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	20.290	17.061	3.229
Überdeckung	16.620	10.439	6.181

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

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	29.242	28.070	1.172
Eigenkapital	22.910	22.930	-20
	6.332	5.140	1.192
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	22.952	15.579	7.373
Überdeckung	16.620	10.439	6.181

Die kurzfristig fälligen Mittel von 11.128 T€ (Vorjahr: 9.722 T€) sind zu 249 % (Vorjahr: 207 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 78 % (Vorjahr: 82 %) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2008	31.12.2007
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	10,8 %	11,1 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	16,5 %	18,3 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	14,5 %	19,3 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	67,0 %	31,9 %
Working Capital = kurzfristiges Vermögen - kurzfristiges Fremdkapital	16,6 Mio. €	10,4 Mio. €
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	40,2 %	47,5 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	59,8 %	52,5 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / Anlagevermögen	83,7 %	90,3 %

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 in Anlage IV 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 46 % auf 4,1 Mio. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das deutlich unter Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,2 Mio. €.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 7,3 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss von 2,2 Mio. €) resultiert überwiegend aus Kreditaufnahmen von 12,9 Mio. € und der Tilgung von Darlehen mit 5,9 Mio. €.

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

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 7,5 Mio. € zum 31. Dezember 2008 um 4,4 Mio. € höher 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 9.297 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.204 T€ innerhalb eines Jahres, 5.971 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 1.122 T€ in mehr als 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 2008 waren die Gründungen der Starpool Finanz GmbH, Berlin, zusammen mit der Deutsche Postbank AG, Bonn, und der GENOPACE GmbH, Berlin, gemeinsam mit mehreren Unternehmen des genossenschaftlichen Verbundes.

Ziel der Gesellschaften ist jeweils die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform. 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 sowohl aus dem positiven operativen Cashflow als auch durch Darlehensaufnahmen 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 Produktanbieter 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 Produktanbieter 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 Finanzdienstleistungsprodukte ermöglichen und hieran durch zusätzliche Transaktionsgebühren partizipieren.

Darüber hinaus 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 sorgen 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 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.

In der Folge der erfolgreichen Intensivierung des Online-Vertriebs wurde auch der Ausbau des Telefonvertriebs forciert. So stieg die Beratungskapazität deutlich, was den Anteil der im eigenen Vertrieb betreuten Kunden weiter ansteigen ließ. Die zunehmende Produktbreite ermöglicht eine weitere Spezialisierung der Berater, was zu einer weiteren Steigerung der Qualität der Beratung unserer Kunden führt.

Der Aufbau des stationären Vertriebskanals wurde in 2008 mit erhöhtem Druck fortgesetzt. Für unseren stationären Vertriebsweg „Freie Hypo, der Dr. Klein Baufinanzierungsspezialist vor Ort“ konnten 36 neue Franchisenehmer gewonnen werden.

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2008 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 Verkaufsvolumen zur schrittweisen weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die Finanzmarktkrise hat umfangreiche Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Insbesondere Banken haben sich zeitweise zurückgezogen oder spürbar ihre Konditionen erhöht. Daher haben wir in 2008 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen gearbeitet, um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren. Insgesamt wurden mit 20 (Vorjahr: 17) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner haben zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein geführt 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 steigenden 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 Produkthanbietern.

Im zweiten Quartal 2008 starteten die beiden bedeutsamen strategischen Kooperationen Starpool Finanz GmbH und GENOPACE GmbH.

Starpool Finanz GmbH ist eine strategische Kooperation mit der DSL Bank, dem Maklervertriebskanal der Deutschen Postbank AG. Ziel der Kooperation ist die Versorgung der wichtigsten DSL Vertriebspartner mit Drittprodukten unter Nutzung des Hypoport Packagers. Dieses offene Angebot eines Produkthanbieters an seine Vertriebspartner ist in seiner Form einmalig am deutschen Markt und verspricht aufgrund der hohen Reichweite der DSL Bank bei professionellen Finanzierungsvermittlern erhebliches Potenzial.

Die GENOPACE GmbH ist eine gemeinsame Initiative mit den Volksbanken aus Düsseldorf/Neuss und Münster. Gemeinsam mit diesen beiden Initiatoren ist es uns gelungen, die Idee des EUROPACE Marktplatzes auf den genossenschaftlichen Finanzverbund zu übertragen und mit GENOPACE die ideale Vertriebslösung für Volks- und Raiffeisenbanken auf Basis unserer leistungsfähigen Technologie bereitzustellen. Über eine Plattform erhalten die Berater der an GENOPACE angeschlossenen Banken nun das komplette Produktspektrum der genossenschaftlichen Immobilienfinanzierer WL Bank und Münchener Hypothekenbank sowie das Produktangebot der R&V Versicherung. Ergänzt um das eigene Produktangebot innerhalb von GENOPACE wird hierdurch die Effizienz im Vertrieb von Immobilienfinanzierungen im Vergleich zu bisherigen Prozessen deutlich gesteigert.

Zusätzlich konnte im Jahr 2008 auf EUROPACE u.a. auch über das neue Produkt „Wohn-Riester“ und Packaging-Dienstleistungen weitere wichtige Partner gewonnen werden. Die Zahl der aktiv den Marktplatz nutzenden Vertriebsorganisationen konnte zum 31. Dezember 2008 deutlich auf 42, nach 30 Vertrieben zum 31. Dezember 2007, gesteigert werden. Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produkthanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2008 zu einer

fortschreitenden Belegung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Im Februar 2009 wurde das EUROPACE-Konzept der Hypoport Stater B.V. mit dem prestigeträchtigen „Banking Review Innovation Award 2008“ des „Banking Review“-Magazins für das innovativste neue Konzept innerhalb der Finanzbranche ausgezeichnet.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2008 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

Nach der Schließung des Produktbereichs EUROPACE for investors besteht der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden nur noch aus dem profitablen Bereich EUROPACE for issuers. 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.

8. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 31. Dezember 2008 489 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahresdatum um 22 % (31. Dezember 2007: 402 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2008 betrug 464 und damit 26 % mehr als im Vorjahr (2007: 368 Mitarbeiter).

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

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	180	37	175	44	5	3
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	26	5	26	6	0	0
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	82	17	33	8	49	148
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	38	8	35	9	3	9
Informationstechnologie	120	25	96	24	24	25
Administration	43	9	37	9	6	16
	489		402		87	22

Die Fluktuation im Geschäftsjahr war erneut gering, was als Indikation für das gute Klima zwischen Mitarbeiter und Unternehmen gewertet werden kann.

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.

Den Mitarbeitern werden kontinuierlich Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten.

9. Marketing

Die Marketing- und Vertriebsaufwendungen (ohne Personalaufwendungen) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter ausgebaut. Die Kosten hierfür betragen konzernweit 21,1 Mio. €, das sind 40 % des Umsatzes (2007: 11,7 Mio. €, 29 %).

Alle Marketing-Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den Kundennutzen zu erhöhen und 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-Konzernab-

schluss 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 2008 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 2008 betragen insgesamt 615 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung ¹⁾		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	166	156	0	0	3	3	169	159
Ronald Slabke	168	156	0	0	11	8	179	164
Marco Kisperth	166	156	0	0	2	3	168	159
Thilo Wiegand ²⁾	92	0	0	0	7	0	99	0
Insgesamt	592	468	0	0	23	14	615	482

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 Ergebnisses 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 Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008 betragen insgesamt 54 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		Variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	20	18	3	5	1	2	24	25
Jochen Althoff	15	13	2	3	0	0	17	16
Christian Schröder	10	10	2	4	1	2	13	16
Insgesamt	45	41	7	12	2	4	54	57

11. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.112.890,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.112.890 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 bzw. mitgeteilte Beteiligungen am Kapital der Hypoport AG:

Ronald Slabke, Lübeck, hält 35,70 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,78 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin, hält 23,21 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG 15,56 % der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, und 7,64 % der r4i GmbH, Berlin, zuzurechnen.

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 Stückaktie 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 16. Mai 2008 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 15. November 2009. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 1. Juni 2007 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 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 204.718,00 €.

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.

II. Risikobericht

Mittelständischen Unternehmen wie dem Hypoport-Konzern ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Risiken einerseits kontrolliert einzugehen und andererseits Chancen zu nutzen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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 befinden wir uns im Aufbau einer Zentralfunktion „Interne Revision“. Angesichts der stetig wachsenden Unternehmensgröße sowie der steigenden internen und externen Anforderungen ist dies ein wichtiger Schritt zur Ergänzung des bestehenden internen Kontrollsystems.

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 2008 getätigten und für 2009 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 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 2009 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produktanbieter 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 Produktanbieter 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 Schadenshöhen 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 eingesessener (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 einheitliche, 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 von Aktionären und Fremdkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen sowie die Zuführung von Eigenkapital 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. Längerfristige Forderungen werden geeignet besichert.

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.

III. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2008 beschlossenen Schließung des Geschäftsfeldes EUROPACE for investors wurde am 5. März 2009 die ABS Service GmbH (ehemals Hypoport Capital Market AG) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2009 verkauft.

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

IV. Prognosebericht

In den vergangenen Wochen und Monaten hat sich die weltweite Finanzmarktkrise in eine branchenübergreifende Wirtschaftskrise gewandelt und auf alle Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland Einfluss genommen. Die Auswirkungen sind in allen Bereichen spürbar. Die EU-Kommission erwartet für Deutschland und Europa in 2009 eine schwere Rezession. Für Deutschland wird ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,3 % prognostiziert. Das BIP der Eurozone wird laut Kommission in 2009 um 1,9 % zurückgehen. Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft in 2009 nur noch um 0,5 % wachsen. Erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg werde die kombinierte Wirtschaftsleistung der Industrieländer im Jahresvergleich schrumpfen: 2009 erwartet der IWF ein Minus von 2,0 %. Die Wirtschaftsleistung der USA wird 2009 der Prognose zufolge um 1,6% sinken. Für Japan werden 2009 minus 2,6 % erwartet. Deutschland als Exportnation leidet insbesondere unter dem Rückgang im Welthandel. Im Gefolge der Weltrezession werden die Exporte drastisch sinken. Die Investitionen in Ausrüstungen werden bei sinkender Kapazitätsauslastung, einbrechenden Ertragsaussichten und restriktiven Finanzierungsbedingungen scharf zurückgefahren. Der private Konsum dürfte trotz steigender realer Durchschnittslöhne nur wenig vorankommen, zudem bleibt die Sparquote angesichts der Finanz- und Vertrauenskrise hoch. Entsprechend wird auch weiterhin ein niedriges Zinsniveau erwartet.

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. 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.

Ebenso gravierend sind die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung auf das staatliche Gesundheitssystem. Dessen durchschlagende Reform durch die Politik ist bisher kaum erkennbar. Früher oder später wird es unvermeidlich sein, dass die Bürger einen Teil der Gesundheitskosten privat mitfinanzieren; 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 sich abzeichnenden Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Volkswirtschaften für die nächsten zwei Jahre von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem moderaten Umsatz- und Ertragswachstum, ausgehen.

Die Strategie eines ausgewogenen internen und externen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2009 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, 13. März 2009

Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Marco Kisperth



Thilo Wiegand

6

Konzernabschluss

IFRS – Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	Anhang
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.945	23.319	4.1
Sachanlagen	2.035	1.553	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	1.395	522	4.2
Sonstige Vermögenswerte	10	0	4.4
Latente Steueransprüche	1.857	2.676	4.5
	29.242	28.070	
Kursfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.271	15.847	4.3
Sonstige Vermögenswerte	1.722	1.019	4.4
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	297	195	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.458	3.100	4.6
	27.748	20.161	
	56.990	48.231	
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.113	6.094	4.7
Rücklagen	16.597	16.836	4.10
	22.710	22.930	
Anteile anderer Gesellschafter	200	0	4.11
	22.910	22.930	
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	19.939	12.059	4.12
Rückstellungen	42	0	4.14
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.971	3.520	4.5
	22.952	15.579	
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	21	21	4.14
Finanzverbindlichkeiten	1.332	1.341	4.12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.876	3.399	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	207	319	
Sonstige Verbindlichkeiten	4.692	4.642	4.13
	11.128	9.722	
	56.990	48.231	

Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung 2008

für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008

	2008 TEUR	2007 TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	52.679	40.726	3.1
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-18.461	-8.813	3.2
Rohertrag	34.218	31.913	
Aktivierete Eigenleistungen	3.776	2.637	3.3
Sonstige betriebliche Erträge	745	499	3.4
Personalaufwand	-20.223	-16.454	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.453	-9.853	3.7
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	8.063	8.742	
Abschreibungen	-3.094	-2.578	3.6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4.969	6.164	
Finanzerträge	123	82	3.8
Finanzaufwendungen	-982	-823	3.8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.110	5.423	
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.024	1.016	3.9
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.086	6.439	
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3.367	-2.180	7.9
Konzernergebnis	-281	4.259	
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	0	0	
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-281	4.259	
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,05	0,69	3.10
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,50	1,05	3.10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,55	-0,36	3.10
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,05	0,68	3.10
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,50	1,03	3.10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,55	-0,35	3.10

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2007 und 2008

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2007	6.288	1.350	11.182	18.820	–	18.820
Ausgabe neuer Aktien	53	107	–	160	–	160
Einzug eigener Aktien	-247	247	-309	-309	–	-309
Jahresüberschuss	–	–	4.259	4.259	–	4.259
Eigenkapital zum 31.12.2007	6.094	1.704	15.132	22.930	–	22.930
<hr/>						
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	–	22.930
Ausgabe neuer Aktien	19	44	–	63	–	63
Einzahlungen durch Minderheitengesellschafter	–	–	–	0	200	200
Änderung Konsolidierungskreis	–	–	-2	-2	–	-2
Jahresüberschuss	–	–	-281	-281	–	-281
Eigenkapital zum 31.12.2008	6.113	1.748	14.849	22.710	200	22.910

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008 TEUR	2007 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.398	3.960
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-585	1.522
Zinseinnahmen (+)	122	88
Zinsausgaben (-)	-982	-823
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-421	-511
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	26	23
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.558	3.337
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	0
Cashflow	4.123	7.596
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	0	3
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.609	-6.116
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.965	2.722
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-644	-3.391
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.479	4.205
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	343	690
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	33	3.540
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.707	-4.720
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen	-2	-803
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	58	464
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-765	-520
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.383	-2.039
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-386	-700
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	63	159
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	200	0
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	0	-308
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	12.900	5.500
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-5.901	-7.597
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.262	-2.246
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.358	-80
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.100	3.180
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (siehe Anhang 4.6)	7.458	3.100
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	40	85

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 Aktivierter 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 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex
- 7.14 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 2008 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 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 13. März 2009 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 20. März 2009 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 Tausend Euro bzw. Millionen 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 2008 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.

Vom International Financial Reporting Interpretations Committee wurden folgende Interpretationen veröffentlicht, die im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden waren:

- IFRIC 11 „IFRS 2 Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 14 „IAS 19 Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkungen“

Die Anwendung der neuen Interpretationen hat zu keinerlei Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern geführt.

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 1 „Darstellung des Abschlusses: Eigenkapitalangaben“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Januar 2009 beginnen)
- IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ (01. Januar 2009)
- IAS 27 „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“ (01. Juli 2009)
- IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ (01. Januar 2009)
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ (01. Juli 2009)
- IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (01. Juli 2009)
- IFRS 2 „Anteilbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annulierungen“ (01. Januar 2009)
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ (01. Juli 2009)
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ (01. Januar 2009 / 01. Juli 2009)
- IFRS 8 „Operative Segmente“ (01. Januar 2009)
- IFRIC 13 „Kundentreueprogramme“ (01. Juli 2008)

Hypoport geht davon aus, dass die zukünftige Anwendung dieser Standards und Interpretationen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 14 (Vorjahr: 14) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält.

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Starpool Finanz GmbH, Berlin, und die GENOPACE GmbH, Berlin, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Im Februar 2008 wurde zusammen mit der Deutsche Postbank AG, Bonn, die Starpool Finanz GmbH, Berlin, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 100.100,00 €.

Ebenfalls im Februar 2008 wurde die GENOPACE GmbH, Berlin, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt.

Die Hypoport AG hat als herrschende Gesellschaft am 12. Februar 2008 mit der GENOPACE GmbH einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Im April 2008 wurden Geschäftsanteile von der GENOPACE GmbH in Höhe von 30.000,00 € an die DSL Bank, Bonn, in Höhe von jeweils 20.000,00 € an die Volksbank Düsseldorf Neuss eG, Düsseldorf, und Volksbank Münster eG, Münster, sowie in Höhe von jeweils 10.000,00 € an die Münchener Hypothekenbank eG, München, R + V Lebensversicherung Aktiengesellschaft, Wiesbaden, und WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster, veräußert. Die Hypoport AG hält somit noch 50,02% der Anteile an der GENOPACE GmbH.

Die PFE GmbH, Lübeck, wurde mit Vertrag vom 23. Dezember 2008 für 1,00 € veräußert und zum 31. Dezember 2008 endkonsolidiert. Die veräußerten Vermögenswerte beliefen sich auf 26.000,00 €, die Schulden auf 187.000,00 €. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag bei der Muttergesellschaft in Höhe von 161.000,00 €.

Des Weiteren wurde die Prommise Technologies B.V., Amsterdam, liquidiert.

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

	Anteilshöhe in %
ABS Service GmbH, Berlin (ehemals Hypoport Capital Market AG, Berlin)	100
Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck	100
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Hypoport B.V., Amsterdam (ehemals Hypoport Netherlands B.V., Amsterdam)	100
Hypoport Finance AG, Berlin (ehemals Dr. Klein & Co. Capital AG, Berlin)	100
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin	100
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100
Qualitypool GmbH, Lübeck	100
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V. (Joint Venture, Bilanzierung quotal) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei dem quotal einbezogenen Tochterunternehmen Hypoport Stater B.V. wurden folgende Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Konzern aufgenommen:

in TEUR	2008	2007
Vermögen	1.953	952
davon langfristig	1.722	743
Schulden	2.397	965
davon langfristig	2.290	705
Umsatzerlöse	0	0
Personalaufwand	-272	-78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-207	-65
Ertragsteuern und latente Steuern	130	40

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. Die im Jahresabschluss der Hypoport Finance AG ausgewiesenen Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von 23 T€ betreffen Buchgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens, die im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses in die sonstigen betrieblichen Erträge umgegliedert wurden.

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 Mutterunternehmens 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 ge-

führt, 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 Konzerngewinn- 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.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 erfolgte zum 31. Dezember 2008 eine veränderte Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung. Es wurde der neue Posten „Rohertrag“ eingeführt, der sich aus den Umsatzerlösen abzüglich des neuen Postens „Vertriebskosten“ ergibt. Die Vertriebskosten wurden in der Vergangenheit innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Summe der Vertriebskosten setzte sich im Wesentlichen aus Provisionen, Leadkosten sowie Werbe- und Reisekosten zusammen. Zum 31. Dezember 2008 erfolgte eine Umgliederung der Provisionen und Leadkosten in den neuen Posten „Vertriebskosten“, die Werbe- und Reisekosten verbleiben bei den sonstigen Vertriebskosten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Vorjahreswerte wurden jeweils entsprechend angepasst. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Umgliederung nicht verändert.

Aufgrund der Schließung des Geschäftsbereichs EUROPACE for investors und der dazugehörigen Einstellung der Herausgabe der Zeitschrift Property Finance Europe, die nach IFRS 5 als aufgege-

bene Geschäftsbereiche darzustellen sind, hat die Hypoport AG die im Vorjahr berichtete Gewinn- und Verlustrechnung angepasst. Zu diesem Zweck wurden die Aufwendungen und Erträge dieser Geschäftsbereiche, die im Wesentlichen die ABS Service GmbH (ehemals Hypoport Capital Market AG) und PFE GmbH betreffen, in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen umgegliedert.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wegen der Aufgabe von Geschäftsbereichen und geänderten Ausweis der Vertriebskosten angepassten Vorjahreswerte dargestellt:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2007 angepasst	2007 wie berichtet	Veränderung	davon IFRS 5	davon Vertriebskosten
Umsatzerlöse	40.726	41.714	-988	-988	0
Vertriebskosten	-8.813	0	-8.813	0	-8.813
Rohhertrag	31.913	41.714	-9.801	-988	-8.813
Aktivierete Eigenleistungen	2.637	3.333	-696	-696	0
Sonstige betriebliche Erträge	499	503	-4	-4	0
Materialaufwand	0	-73	73	73	0
Personalaufwand	-16.454	-17.466	1.012	1.012	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.853	-20.714	10.861	2.048	8.813
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	8.742	7.297	1.445	1.445	0
Abschreibungen	-2.578	-3.337	759	759	
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6.164	3.960	2.204	2.204	0
Finanzerträge	82	88	-6	-6	0
Finanzaufwendungen	-823	-823	0	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.423	3.225	2.198	2.198	0
Ertragssteuern und latente Steuern	1.016	1.034	-18	-18	0
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	6.439	4.259	2.180	2.180	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-2.180	0	-2.180	-2.180	0
Konzernergebnis (gesamt)	4.259	4.259	0	0	0
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	1,05	0,69	0,36	0,36	0,00
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (verwässert)	1,03	0,68	0,35	0,35	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	-0,36	0,00	-0,36	-0,36	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)	-0,35	0,00	-0,35	-0,35	0,00

Des Weiteren erfolgte zum 1. Januar 2008 eine Umstellung der Vertriebsprovisionsabrechnung im Franchisebereich der privaten Baufinanzierung. Hieraus resultiert ein höherer Ausweis an Umsatzerlösen und Vertriebsprovisionen von jeweils 4.169 T€. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Bilanzierung nicht verändert.

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 wurden 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 nicht 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 Sachanlagevermögens 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 in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

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 werden. 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. Diese Kategorie enthält unter anderem Eigenkapitalinstrumente und Schuldtitel wie beispielsweise Staatsanleihen.

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. Erkennbaren 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.

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 ggf. 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 Verlustvträge 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 In-Kraft-Tretens 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:

	2008 Mio. EUR	2007 Mio. EUR
Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	6,8	4,8
Allfinanzvertrieb Privatkunden	30,7	24,5
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	12,0	9,0
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	2,3	2,1
Sonstige	0,9	0,3
	52,7	40,7

3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Unterprovisionen	10.802	3.639
Leadkosten	7.659	5.174
	18.461	8.813

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 3.776 T€ (Vorjahr: 2.637 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten von 2.776 T€ (Vorjahr: 1.478 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 256 T€ (Vorjahr: 215).

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Löhne und Gehälter	17.301	14.122
Soziale Abgaben	2.803	2.213
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	119	119
	20.223	16.454

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 1.460 T€ (Vorjahr: 1.124 T€).

3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 2.296 T€ (Vorjahr: 1.751 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 798 T€ (Vorjahr: 827 T€) auf Sachanlagen.

3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Betriebsaufwendungen	3.391	2.630
Vertriebsaufwendungen	2.678	2.843
Verwaltungsaufwendungen	3.327	3.517
Sonstige Personalaufwendungen	629	442
Sonstige Aufwendungen	428	421
	10.453	9.853

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fahrzeugkosten und Mieten für Gebäude von 1.170 T€ (Vorjahr: 952 T€) und 971 T€ (Vorjahr: 863 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen hauptsächlich Werbe- und Reisekosten in Höhe von 2.424 T€ (Vorjahr: 2.341 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.111 T€ (Vorjahr: 596 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 727 T€ (Vorjahr: 1.187 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 406 T€ (Vorjahr: 328 T€).

3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Finanzerträge		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	114	57
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9	25
	123	82
Finanzaufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	982	823
	-859	-741

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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Den fortzuführenden Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	1.024	-1.016
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	649	723
davon latente Steuern	375	-1.739
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	143	-1.549
hiervon aus Verlustvorträgen	232	-195
Den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	-44	-18
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0	0
davon latente Steuern	-44	-18
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-324	-18
hiervon aus Verlustvorträgen	280	0
	980	-1.034

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

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 6.012 T€ (Vorjahr: 7.319 T€) bzw. 4.422 T€ (Vorjahr: 6.864 T€). Die Verlustvorträge sind unbegrenzt vortragsfähig. In den Niederlanden ist die Möglichkeit der Verlustnutzung auf maximal neun Jahre begrenzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen 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 1.632 T€ (Vorjahr: 2.146 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	4.110	5.423
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3.572	-2.198
	538	3.225
Anzuwendender Steuersatz	30,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	-161	-968
Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz	-355	173
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen	-32	-23
Anpassung von Verlustvorträgen an Steuerbescheide	-14	0
Effekt durch Gesellschaften aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-324	0
Steueraufwand auf anteilig steuerpflichtige Erträge nach § 8 b KStG	-65	-50
Steueraufwand auf gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	-131	-55
Steueraufwand Vorjahre	-29	0
Steuerdifferenzen auf ausländische Erträge	561	916
Korrektur latenter Steuern bei ausländischen Gesellschaften	-387	490
Effekt aus Steuersatzanpassung durch Steuerreform 2008	0	558
Anpassung latente Steuern 2007	-43	0
Sonstige	0	-7
Tatsächlicher Steueraufwand	-980	1.034
Konzernsteuerquote	23,8 %	-32,1 %

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 2008 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	2008	2007
Konzernergebnis in TEUR	-281	4.259
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.086	6.439
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3.367	-2.180
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.105	6.150
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,06	0,69
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,49	1,05
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,55	-0,36
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	99	156
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.165	6.276
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,06	0,68
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,49	1,03
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,55	-0,35

Die Ermittlung des gewichteten Bestands der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 60 Tsd. Aktien im Jahr 2008 (2007: 126 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 2008 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 entsprechen, zugeordnet:

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2008	3.684	7.653	230	3.259	14.826
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2008	3.684	7.653	230	3.259	14.826

Im Rahmen der zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 11,0 % (Vorjahr: 10,2 %) 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 den 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Darlehen Mitarbeiter	171	169
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	1.058	353
Darlehen Dritte	166	0
	1.395	522

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

	2008 TEUR	2007 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	18.271	15.625
Gemeinschaftsunternehmen	0	222
	18.271	15.847

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

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Stand 1. Januar	47	7
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	105	41
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	18	1
Stand 31. Dezember	134	47

Wertberichtigungen in Höhe von 85 T€ (Vorjahr: 175 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
1 – 90 Tage	696	414
90 – 180 Tage	69	274
180 – 360 Tage	24	280
mehr als 360 Tage	39	93
Summe	828	1.061

4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

	2008 TEUR	2007 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Überzahlungen Lieferanten	43	110
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	1	101
Anzahlungen	56	0
	100	211
nicht finanzielle Vermögenswerte		
Provisionsvorauszahlungen	1.278	412
aktive Rechnungsabgrenzung	188	154
Laufende Ertragsteueransprüche	297	195
Umsatzsteuerguthaben	16	144
Sonstige	150	98
	1.929	1.003
	2.029	1.214

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

	2008 TEUR	2007 TEUR
Mietkautionen	10	0
	10	0

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

4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

Aktive latente Steuern	2008 TEUR	2007 TEUR
aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.699	2.188
Immaterielle Vermögenswerte	98	418
Mietverpflichtungen	60	70
	1.857	2.676

Passive latente Steuern	2008 TEUR	2007 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	1.217	1.937
Sachanlagen	40	59
Forderungen/Verbindlichkeiten	1.714	1.524
	2.971	3.520

4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

	2008 TEUR	2007 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	7.456	3.094
Kassenbestand	2	6
	7.458	3.100

4.7 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	EUR
Stand 1. Januar 2008	6.093.510,00
Erhöhung durch die Ausübung von Aktienoptionen	19.380,00
Stand 31. Dezember 2008	6.112.890,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.112.890,00 € (Vorjahr: 6.093.510,00 €) und ist aufgeteilt in 6.112.890 (31.12.2007: 6.093.510) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2008 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 3.989.629,87 € 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 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 204.718,00 € (Vorjahr: 224.098,00 €).

4.10 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 53) entnommen werden. Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 und 2007 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.002 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	18.540	11.505
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	1.232	353
Mietverpflichtungen	167	201
	19.939	12.059
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	1.299	1.307
Kontokorrent	0	1
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	33	33
	1.332	1.341
	21.271	13.400

Zur Besicherung der Darlehensforderung wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet.

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: 4,8 % 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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Kreditlinie	4.500	3.500
Inanspruchnahme	0	1
Verfügbare Kreditlinie	4.500	3.499

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 8,25 % (Vorjahr: 8,0 %).

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

	2008 TEUR	2007 TEUR
6 Monate oder kürzer	682	650
6 – 12 Monate	617	657
1 – 5 Jahre	19.022	9.940
Über 5 Jahre	750	1.918
	21.071	13.166

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	1.539	1.349
Zwischen 2 und 5 Jahren	17.616	8.725
Über 5 Jahre	784	1.985
	19.939	12.059

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2008	2007	2008	2007
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.540	11.505	19.624	11.619
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	1.232	353	1.232	353
Mietverpflichtungen	167	201	167	201
	19.939	12.059	21.023	12.173

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:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	329	151
Lohn- und Kirchensteuer	300	220
	629	371
Personal		
davon finanzielle Vermögenswerte		
Tantiemen	1.555	1.406
Urlaubsguthaben	304	368
Abfindungen	39	0
Lohn- und Gehalt	5	16
nicht finanzielle Vermögenswerte		
Altersteilzeit	0	15
Berufsgenossenschaft	60	86
Schwerbehindertenabgabe	43	40
Sozialabgaben	12	38
	2.018	1.969
Sonstige		
davon finanzielle Vermögenswerte		
Jahresabschlusskosten	101	113
Weiterzuleitenden Provisionen	1.051	1.176
Ausstehende Rechnungen	436	658
nicht finanzielle Vermögenswerte		
abgegrenzter Ertrag	270	125
übrige	187	230
	2.045	2.302
	4.692	4.642

4.14 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2008
langfristige Rückstellungen	0	0	0	42	42
	0	0	0	42	42
kurzfristige Rückstellungen					
Stornierungen	21	21	0	21	21
	21	21	0	21	21

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.

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 Immobilien-

firmenkunden (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 einheitlichen 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 intrasegmentäre 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 ent-

sprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen. Segmentschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Auf eine weitere Aufteilung der primären Segmente in sekundäre Segmente (geografische Segmente) wurde verzichtet, da weniger als 10 % der Umsätze und Investitionen sowie des Gesamtvermögens des Konzerns außerhalb von Deutschland realisiert werden bzw. gelegen sind.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2008 in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	6.812	30.697	11.990	2.295	885	52.679
Vorjahr	4.797	24.499	8.977	2.090	363	40.726
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	70	881	358	0	-1.309	0
Vorjahr	14	1	436	46	-497	0
Segmenterlöse, gesamt	6.882	31.578	12.348	2.295	-424	52.679
Vorjahr	4.811	24.500	9.413	2.136	-134	40.726
Segmentergebnis (EBIT)	2.875	1.936	1.875	-3.011	-2.278	1.398
Vorjahr	834	4.379	5.521	-1.412	-5.362	3.960
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.875	1.936	1.875	437	-2.155	4.969
Vorjahr	834	4.379	5.521	510	-5.080	6.164
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0	-3.448	-123	-3.571
Vorjahr	0	0	0	-1.922	-282	-2.204
Segmentvermögen	10.831	15.623	22.006	4.624	3.906	56.990
Vorjahr	8.266	15.970	11.957	1.368	10.670	48.231
Segmentschulden	841	3.097	6.540	366	23.236	34.080
Vorjahr	231	1.888	2.428	200	20.554	25.301
Segmentinvestitionen	360	407	4.752	57	101	5.707
Vorjahr	115	98	2.567	0	1.244	4.024
Segmentabschreibungen	144	218	2.040	181	511	3.094
Vorjahr	48	52	1.402	0	1.076	2.578
wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	591	1.702	3.444	15	9	5.761
Vorjahr	221	1.190	421	84	2.026	3.942

7. Sonstige Angaben

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 9.297 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.204 T€ innerhalb eines Jahres, 5.971 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 1.122 T€ in mehr als 5 Jahren fällig.

Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 1.956 T€ (Vorjahr: 1.960 T€)

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 2008 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. Herr Martin Damaske wurde am 22. Februar 2008 und Herr Klaus Kannen am 6. Juni 2008 aus dem GEC abberufen.) sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Group Executive Committees (GEC) betragen für das Geschäftsjahr 2008 1.141 T€; die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 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 31.12.2008 ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

	Aktien in Stück 31.12.2008	Aktien in Stück 31.12.2007	Optionen in Stück 31.12.2008	Optionen in Stück 31.12.2007
GEC				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.418.624	1.383.353	0	0
Ronald Slabke	2.182.000	2.177.608	32.000	32.000
Marco Kisperth	93.926	108.212	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-Senssfelder	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 35,70% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,78% 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 23,21% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG 15,56% der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Familienstiftung, Berlin, und 7,64% der r4i GmbH, Berlin, zuzurechnen. Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, ist Vorstand der Kretschmar Familienstiftung. Sämtliche Gesellschaftsanteile der r4i GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten.

Stephan Gawarecki, Dätgen, hält 3,07% der Hypoport-Aktien. Davon sind ihm 3,07% 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 weiteren berichtspflichtigen Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

7.3 Vorstand

Mit Wirkung zum 1. Juni 2008 wurde Herr Thilo Wiegand zum weiteren Mitglied des Vorstands der Hypoport AG bestellt. Herr Thilo Wiegand wird zukünftig den Geschäftsbereich Finanzdienstleister verantworten.

Dem Vorstand gehörten zum 31. Dezember 2008 folgende Personen an:

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2008 615 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 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 2008 54 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, 9,82 % 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 2008 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002 - 2004
Zum 01.01. 2008 im Umlauf	110.658
Gewährt	0
Ausgeübt	19.380
Verfallen	6.530
Zum 31.12. 2008 in Umlauf	84.748

Der gewichtete Durchschnittskurs für die in der Berichtsperiode ausgeübten Optionen betrug 3,25 €. 84.748 der im Umlauf befindlichen Optionen hätten bereits zum 31. Dezember 2008 ausgeübt werden können. Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endet zwischen dem 31.12.2009 und dem 31.12.2010.

Nach IFRS 2 ist der Marktwert der ausgegebenen Bezugsrechte mittels eines Optionspreismodells zu berechnen. Der errechnete Gesamtwert der Optionen zum Ausgabebetrag 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 2008 angefallenen Honorare betrafen ausschließlich Abschlussprüfungen mit 69 T€.

Der Posten Honorare für Abschlussprüfungen enthält das Honorar für die Prüfung des Konzernabschlusses sowie der Jahresabschlüsse der Hypoport AG, Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft und Hypoport Finance AG.

7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 460 (Vorjahr: 368) Angestellte beschäftigt.

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

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	180	37	175	44	5	3
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	26	5	26	6	0	0
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	82	17	33	8	49	148
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	38	8	35	9	3	9
Informationstechnologie	120	25	96	24	24	25
Administration	43	9	37	9	6	16
	489		402		87	22

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 6 Personen beschäftigt (Vorjahr: 5).

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 (ehemals Hypoport Capital Market AG) und PFE GmbH betreffen, umgegliedert 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	2008			2007		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	583	496	1.079	566	422	988
Vertriebskosten	0	0	0	0	0	0
Rohertrag	583	496	1.079	566	422	988
Aktiviere Eigenleistungen	383	0	383	696	0	696
Sonstige betriebliche Erträge	28	25	53	0	4	4
Materialaufwand	0	-25	-25	0	-73	-73
Personalaufwand	-1.480	-20	-1.500	-969	-43	-1.012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.499	-598	-2.097	-1.458	-590	-2.048
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-1.985	-122	-2.107	-1.165	-280	-1.445
Abschreibungen	-1.462	-2	-1.464	-757	-2	-759
davon außerplanmäßig auf Entwicklungsleistungen	-1.241	0	-1.241	0	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-3.447	-124	-3.571	-1.922	-282	-2.204
Finanzerträge	0	0	0	3	3	6
Finanzaufwendungen	0	-1	-1	0	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.447	-125	-3.572	-1.919	-279	-2.198
Ertragsteuern und latente Steuern	201	-157	44	0	18	18
Endkonsolidierungsergebnis	0	161	161	0	0	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-3.246	-121	-3.367	-1.919	-261	-2.180
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)			-0,55			-0,36
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)			-0,55			-0,35

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 2008 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: 3 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf Währungsumrechnungsgewinne/-verluste aus auf US-Dollar basierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Hätte sich am 31. Dezember 2008 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: 3 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf Währungsumrechnungsgewinne/-verluste aus auf Pfund Sterling basierenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

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 85 T€ (Vorjahr: 175 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.

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	
variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	216	635	3.071	2.106	6.027
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	305	270	1.712	20.414	762	23.463
Vorjahr	19	293	864	8.731	0	9.905
Mietverpflichtungen	3	8	25	134	30	200
Vorjahr	3	8	25	134	64	234
2008	308	278	1.737	20.548	792	23.663
Vorjahr	22	516	1.523	11.936	2.170	16.166

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.

Wären die Zinssätze am 31. Dezember 2008 um 10 Basispunkte höher bzw. niedriger gewesen, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 13 T€) niedriger bzw. höher ausgefallen. Dies wäre hauptsächlich zurückzuführen gewesen auf höhere bzw. niedrigere Zinsaufwendungen für variable Finanzschulden.

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 31.12.2008
	Buchwert	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	21.272	-	-	-	21.272
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	21.272	22.356	-	-	21.272
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	29.639	-	-	-	29.639
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	29.639	-	-	-	29.639

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz 31.12.2007
	Buchwert	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.847	-	-	-	15.847
Kredite und Forderungen	15.847	15.847	-	-	15.847
Finanzielle Vermögenswerte	522	-	-	-	522
Kredite und Forderungen	522	522	-	-	522
Sonstige Vermögenswerte	211	-	-	808	1.019
Kredite und Forderungen	211	211	-	-	211
nicht finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	808	808
Zahlungsmittel und Zahlungs-äquivalente	3.100	-	-	-	3.100
Kredite und Forderungen	3.100	3.100	-	-	3.100
Finanzielle Vermögenswerte gesamt	19.680	-	-	-	19.680
davon: Kredite und Forderungen	19.680	-	-	-	19.680
Finanzverbindlichkeiten	13.400	-	-	-	13.400
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	13.400	13.515	-	-	13.400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.399	-	-	-	3.399
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.399	-	-	-	3.399
Sonstige Verbindlichkeiten	3.737	-	-	905	4.642
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.737	-	-	-	3.737
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	905	905
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt	20.536	-	-	-	20.536
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	20.536	-	-	-	20.536

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	2008
Zinserträge	114	-	-	-	114
Zinsaufwendungen	-	-	-	-983	-983
Gewinne/Verluste aus Abgängen	-	-	23	-	23
Aufwendungen aus Wertminderungen	-208	-	-	-	-208
Nettoergebnis	-94	0	23	-983	-1.054

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2007
Zinserträge	86	-	-	-	86
Zinsaufwendungen	-	-	-	-807	-807
Gewinne/Verluste aus Abgängen	-	-	51	-	51
Währungsanpassungen	-9	-	-	-	-9
Aufwendungen aus Wertminderungen	-217	-	-	-	-217
Nettoergebnis	-140	0	51	-807	-896

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€ wurden erfüllt.

Um die Kapitalstruktur aufrecht zu erhalten oder zu verändern, nimmt Hypoport Kapitalrückzahlungen an Anteilseigner vor, gibt neue Anteile heraus oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

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 2008 und zum 31. Dezember 2007 stellt sich wie folgt dar:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Finanzschulden	21.271	13.400
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.458	3.100
Nettofremdkapital	13.813	10.300
Eigenkapital	22.910	22.930
Verschuldungsgrad	60 %	45 %

7.13 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

Die Entsprechungserklärung ist im Internet unter www.hypoport.de veröffentlicht.

7.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2008 beschlossenen Schließung des Geschäftsfeldes EUROPACE for investors wurde am 5. März 2009 die ABS Service GmbH (ehemals Hypoport Capital Market AG) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2009 verkauft.

Berlin, 13. März 2009
Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Marco Kisperth



Thilo Wiegand

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

	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	690	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, 13. März 2009

Hypoport AG - Der Vorstand



Prof. Dr. Thomas Kretschmar



Ronald Slabke



Marco Kisperth



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 2008 bis 31. Dezember 2008 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 2009

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beecker Herbers
(Wirtschaftsprüfer) (Wirtschaftsprüfer)

9

Jahresabschluss der Hypoport AG 2008 (Kurzfassung)

Der 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.

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	11.592	6.351
Sonstige betriebliche Erträge	2.062	1.950
Personalaufwand	-9.550	-7.179
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-68	-221
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.474	-3.609
Erträge aus Beteiligungen	1.443	1.174
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.855	5.092
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26	18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	246	290
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-181	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-710	-851
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.241	3.015
Außerordentliche Aufwendungen	-1.984	-1.107
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-59	0
Sonstige Steuern	-4	0
Jahresüberschuss	3.194	1.908
Gewinnvortrag	3.989	2.391
Aufwand aus Einziehung von Aktien	0	-309
Erträge aus Kapitalherabsetzung	0	247
Einstellung in die Kapitalrücklage nach §237 Abs. 5 AktG	0	-247
Bilanzgewinn	7.183	3.990

Bilanz zum 31. Dezember 2008

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	24
Sachanlagen	200	175
Finanzanlagen	23.124	21.678
	23.337	21.877
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.011	463
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.685	6.854
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	136	444
Sonstige Vermögensgegenstände	363	367
Flüssige Mittel	2.360	63
	15.555	8.191
Rechnungsabgrenzungsposten	15	24
	38.907	30.092
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.113	6.093
Kapitalrücklage	1.748	1.704
Gewinnrücklagen	6.525	6.525
Bilanzgewinn	7.183	3.990
	21.569	18.312
Rückstellungen	1.332	1.163
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.967	9.868
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240	341
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.460	195
Sonstige Verbindlichkeiten	338	213
	16.005	10.617
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0
	38.907	30.092



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

