

# Zwischenbericht

der Hypoport AG zum 31. März 2009

Berlin, 15. Mai 2009

## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.03.2008	Veränderung
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	12.657	12.210	4 %
Rohertrag	8.748	7.914	11 %
EBITDA	2.075	2.411	-14 %
EBIT	1.182	1.740	-32 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	14	22	-39 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,08	0,21	-62 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,08	0,21	-62 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	448	836	-46 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	407	836	-51 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,07	0,14	-50 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,07	0,14	-50 %
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>31.03.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	
Kurzfristiges Vermögen	24.623	27.748	-11 %
Langfristiges Vermögen	29.276	29.242	0 %
Eigenkapital	23.358	22.910	2 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	23.117	22.710	2 %
Eigenkapitalquote in %	43	40	7 %
Bilanzsumme	53.899	56.990	-5 %

# Inhalt

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

# 1

## Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Quartal 2009 hat sich neben der anhaltenden Finanzmarktkrise das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland weiter eingetrübt. Diese Entwicklung erreicht über eine zunehmende Zurückhaltung unserer Partner und Kunden auch viele unserer Geschäftsmodelle. In enger werdenden Märkten verschärft sich der Wettbewerbsdruck und Margen erodieren.

In diesem Umfeld ist es dem Hypoport-Konzern, aufgrund überlegener Geschäftsmodelle und seiner hohen Diversifizierung, gelungen, Umsatz und Rohertrag weiter zu steigern und in vielen Segmenten Marktanteile hinzuzugewinnen. Dies ist eine große Leistung unserer Mitarbeiter.



Im Privatkundengeschäft profitieren wir besonders von der frühzeitig eingeleiteten Diversifizierung des Geschäftsmodells hin zum Allfinanzvertrieb. Gerade unsere noch junge Vertriebsstärke bei Geldanlageprodukten und im Versicherungsgeschäft tragen überproportional zu unserem Umsatzwachstum bei. Dem Geschäftsbereich Finanzdienstleister gelang es in Deutschland in den letzten Wochen, potenzialstarke neue Partner zu gewinnen. Diese werden nach erfolgreichem Start den EUROPACE-Markt zurück auf den Wachstumskurs bringen. Auf unserem Markt verzeichneten wir gerade zum Jahresanfang Volumensrückgänge, da viele klassische Anbieter außerhalb des Marktplatzes die veränderten Refinanzierungsbedingungen und Risikopreise noch nicht in ihre Kreditkonditionen haben einfließen lassen.

Besonders erfreulich ist die Entwicklung im Immobilienfirmenkundengeschäft, in dem sich zunehmend die langjährigen Investitionen in unsere Kundenbeziehungen auszahlen. Und auch unser an institutionelle Kunden gerichtetes Angebot für die Analyse und das Monitoring von Kreditportfolien konnte seine Kundenbasis deutlich ausweiten und überproportionale Zuwächse erzielen.

Mit einem EBITDA von 2,1 Mio. € bewegen wir uns auf dem Niveau der letzten Quartale und konnten trotz des Umfeldes unsere Profitabilität verteidigen und Marktanteile hinzugewinnen.

Angesichts der Unsicherheit in der weiteren Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen aktuell stets mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Unter der Annahme einer Stabilisierung unseres Umfeldes rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit einem zweistelligen Wachstum von Umsatz und Rohertrag und einem Ergebnis auf Vorjahresniveau.



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

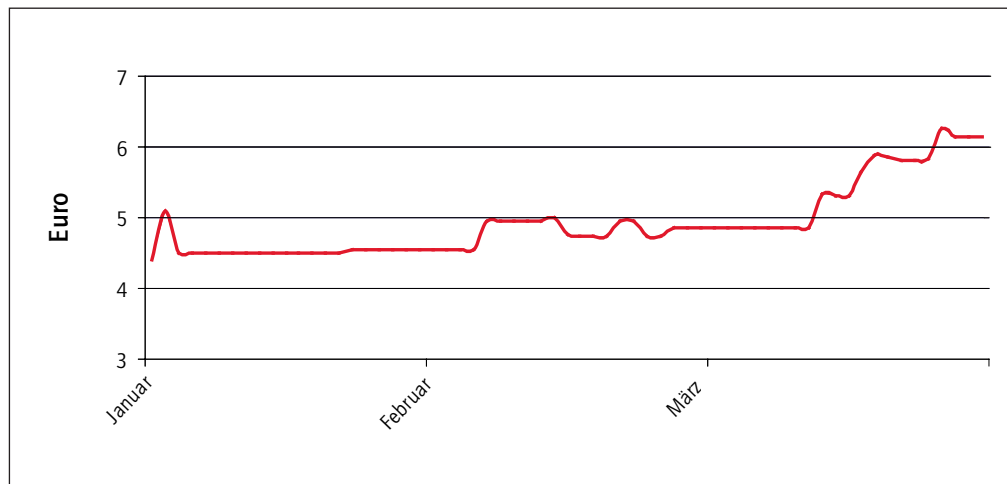


**Ronald Slabke**  
Sprecher des Vorstands, Co-CEO

# 2 Die Aktie

## Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie legte im ersten Quartal 2009 deutlich zu: Sie gewann 49 % und stieg von 4,01 € zum Jahresende 2008 auf 6,15 € am 31. März 2009. Der Höchstkurs lag bei 6,26 € am 26. März, der Tiefstkurs bei 4,40 € am 2. Januar.



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

## Ergebnis je Aktie

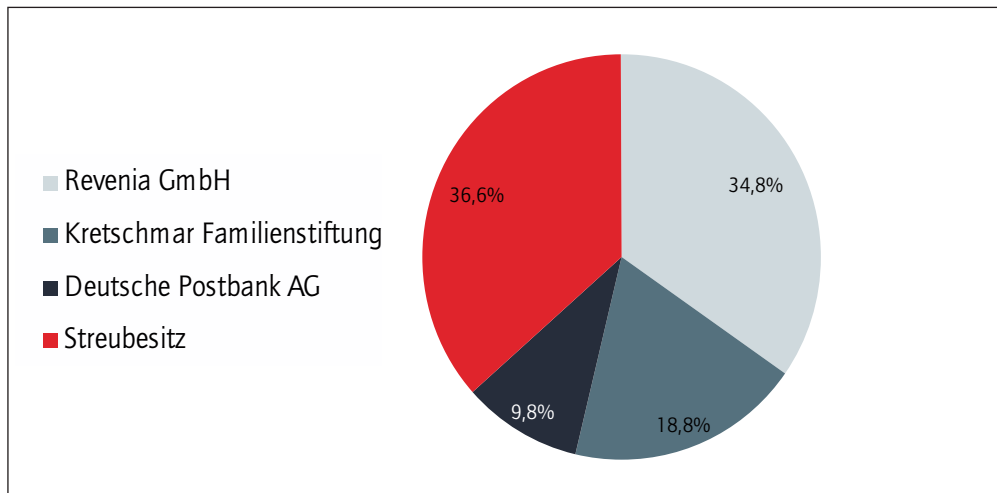
Im ersten Quartal 2009 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,07 €, nachdem im Vorquartal ein Gewinn von 0,14 € zu Buche stand. Dabei erzielten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,08 € (Q1/2008: 0,21 €), während die aufgegebenen Geschäftsbereiche einen Verlust von 0,01 je Aktie (Q1/2008: 0,07 €) erwirtschafteten.

## Handelsvolumen

Im ersten Quartal 2009 war das Handelsvolumen im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen deutlich rückläufig. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 285 Stücken pro Tag im März umgeschlagen. In den Monaten Januar mit durchschnittlich 222 Stücken und Februar mit durchschnittlich 176 Stücken verlief der Handel ruhiger.

### Aktionärsstruktur

36,6% der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. März 2009

### Directors' Dealings-Meldungen

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

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
5. Januar 2009	Kretschmar Familienstiftung	Kauf	außerbörslich	200.000	4,40
5. Januar 2009	r4i GmbH*	Verkauf	außerbörslich	200.000	4,40

\* Prof. Dr. Thoams Kretschmar ist geschäftsführender Gesellschafter der r4i GmbH

### Ad-hoc-Mitteilungen

Im ersten Quartal 2009 gab es keine Ad-hoc-Mitteilungen.

### Designated Sponsoring

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

## 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 2009	4,40 € (Frankfurt)
Kurs zum 31. März 2009	6,15 € (Frankfurt)
Höchstkurs 1. Quartal 2009	6,26 € (26. März 2009)
Tiefstkurs 1. Quartal 2009	4,40 € (2. Januar 2009)
Marktkapitalisierung	37,6 Mio. € (31. März 2009)
Handelsvolumen	1.141,24 € (Tagesdurchschnitt 1. Quartal 2009)

# 3

## Konzernzwischenlagebericht

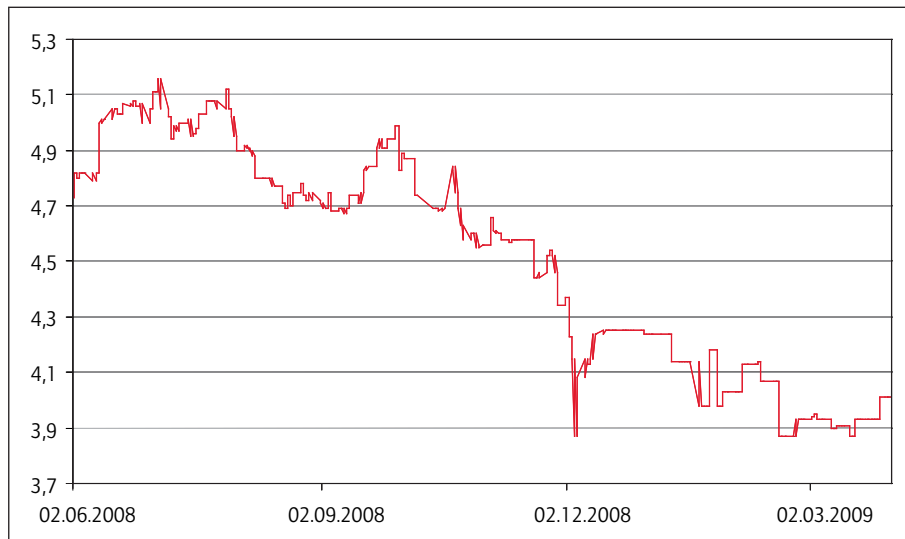
### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der im Jahr 2008 begonnene weltwirtschaftliche Abschwung hat sich im ersten Quartal 2009 mit nahezu unveränderter Geschwindigkeit fortgesetzt. Die Weltwirtschaft befindet sich in einer schweren Rezession. Deutschland als Exportnation ist besonders von der internationalen Konjunkturschwäche betroffen. Die großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2009 den schärfsten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Gründung der Bundesrepublik. Das Bruttoinlandsprodukt werde den Instituten zufolge in 2009 um 6,0 % schrumpfen. Die Industrieproduktion wird im Einklang mit dem Einbruch der Auftragseingänge drastisch schrumpfen. Die Stimmung der Unternehmen bleibt infolge der globalen Rezession gedrückt. Der private Konsum wird abnehmen, insbesondere da sich die Entwicklung der real verfügbaren Einkommen spürbar verschlechtern dürfte.

Im Kampf gegen die weltweite Rezession und Finanzkrise haben die wichtigsten Notenbanken mit massiven Zinssenkungen und in Teilen sogar mit quantitativen Lockerungen reagiert. In den USA, Großbritannien und Japan, wo die Leitzinsen bereits faktisch bei Null liegen, wird zudem mit dem Ankauf von privaten Schuldverschreibungen und Staatsanleihen die Zentralbankgeldmenge stark ausgeweitet, um so die Finanzmittel der Kreditinstitute aufzupolstern. Dieses zusätzliche Geld sollen die Banken dann nach dem Willen der Währungshüter an ihre Kunden für die dringend benötigten Kredite weitergeben. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins im Euro-Raum zuletzt am 7. Mai 2009 auf 1,00 %, den niedrigsten Stand seit der Euro-Einführung 1999, gesenkt. Eine Null-Zins-Politik und der Ankauf von Wertpapieren nach dem Vorbild anderer Zentralbanken lehnt die EZB vorerst ab. Dafür müsste sie de facto die Notenpresse anwerfen, wodurch mittelfristig das Inflationsrisiko steigen würde. Das widerspricht aber dem Auftrag der EZB, dem Erhalt eines stabilen Preisniveaus besonderes Gewicht beizumessen.

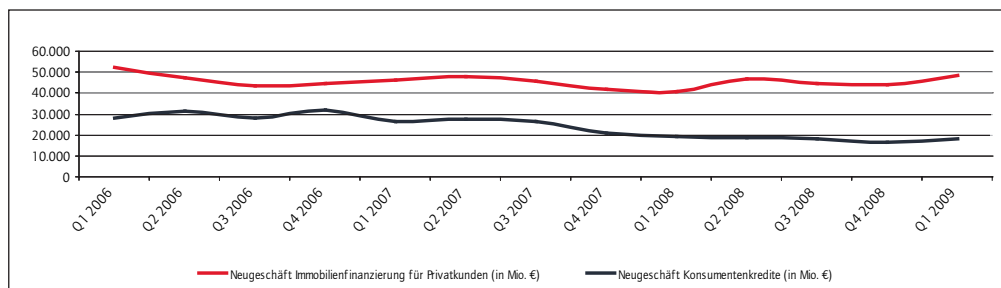
Der Rückgang der 10-jährigen Swap-Sätze im ersten Quartal 2009 begünstigt zum einen den Vertrieb von Kreditprodukten und zum anderen erhöht es temporär in der Phase des Zinsrückgangs den Wettbewerbsdruck auf die sogenannten Tableau-Anbieter wie Sparkassen gegenüber unabhängigen Vermittlern.





Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze der letzten 360 Tage

Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten drei Monaten 2009 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wurden bis einschließlich März im Vorjahr noch 40,9 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so stieg die Nachfrage in 2009 um 17,8 % auf 48,2 Mrd. €. Leicht rückläufig entwickelte sich indessen das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 19,1 Mrd. € um 3,9 % auf 18,3 Mrd. €.



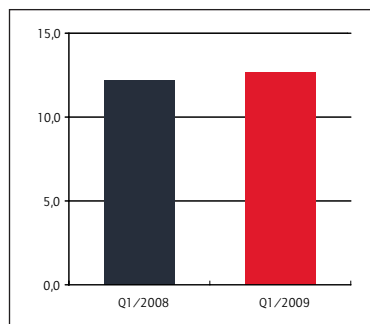
Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Leicht rückläufig entwickelte sich in den ersten drei Monaten 2009 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. März 2009 ein Fondsvermögen von 1.205 Mrd. € (31.12.2008: 1.217 Mrd. €), davon entfallen 565 Mrd. € (31.12.2008: 576 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 640 Mrd. € (31.12.2008: 641 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) erwartet für das Geschäftsjahr 2009 eine leicht rückläufige Beitragsentwicklung von etwa 1,0 % über alle Versicherungssparten.

### Umsatzentwicklung

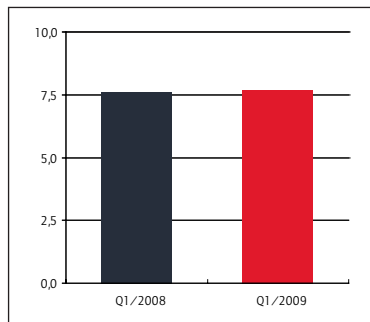
Im ersten Quartal 2009 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem ersten Quartal 2008 erneut gegen den Markttrend um 4 % von 12,2 Mio. € auf 12,7 Mio. € steigern. Noch deutlicher als der Umsatz stieg der erwirtschaftete Rohertrag im Hypoport-Konzern mit 11 % von 7,9 Mio. € auf 8,7 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

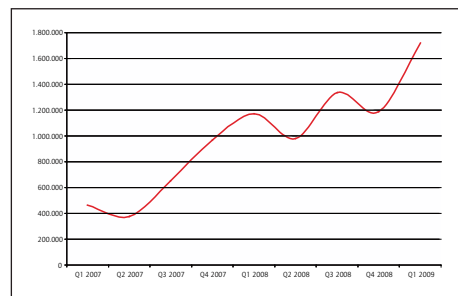
Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld seinen Umsatz um 2 % auf 7,7 Mio. € (Q1/2008: 7,6 Mio. €) zu steigern.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads in den ersten drei Monaten 2009 mit ca. 1,7 Mio. (Q1/2008: 1,2 Mio.) einen neuen Rekord.

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte deutlich die allgemein verhaltene Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen und verzeichnete einen Rückgang der vermittelten Abschlüsse und des vermittelten Neugeschäftsvolumens. Der Rückgang des vermittelten Neugeschäftsvolumens innerhalb des Geschäftsbereichs Privatkunden resultiert auch aus der seit dem 1. Januar 2009 abgegebenen Packaging-Dienstleistung an den Geschäftsbereich Finanzdienstleister.



Anzahl Leads in Stück

<b>Immobilienfinanzierung</b>	<b>01.01.-31.03.2009</b>	<b>01.01.-31.03.2008</b>
Anzahl Abschlüsse	1.599	2.165
Abschlussvolumen (Mio. €)	242	334
Rohertrag (Mio. €)	1,7	2,4

Diese Entwicklung konnte jedoch durch die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten kompensiert werden. Hier stiegen durch den Absatz von Bank- und Versicherungsprodukten die Umsatzerlöse deutlich um 11 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Im aktuell schwierigen Marktumfeld zeigen sich deutlich die Vorteile der Diversifizierung unseres Privatkundenvertriebs hin zum Allfinanzansatz.

<b>Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte</b>	<b>01.01.-31.03.2009</b>	<b>01.01.-31.03.2008</b>
Anzahl Abschlüsse	5.105	2.229
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,9	4,4

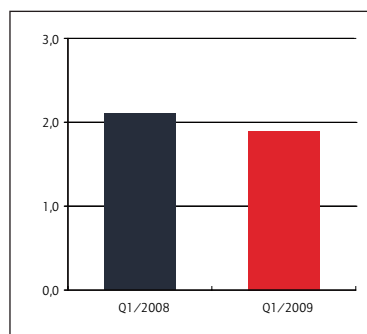
Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. März 2009 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.



Entwicklung Vertriebskraft	31.03.2009	31.03.2008
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	52	39
Berater im Filialvertrieb	260	162
Filialen von Franchisenehmern	163	128
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	1.785	1.396

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

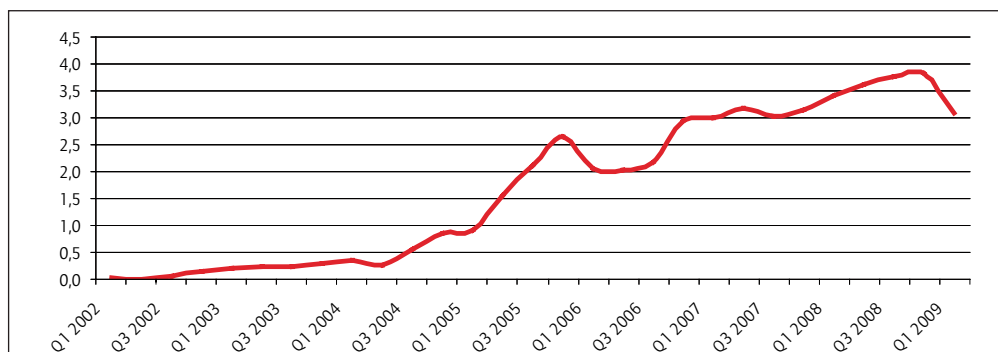
Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte sich im ersten Quartal 2009 dem rezessiven Marktumfeld nicht entziehen. Aufgrund restriktiveren Kreditvergaben und höheren Konditionen bestehender Darlehensgeber waren einige Darlehensgeber zu Jahresbeginn auf der EUROPACE-Plattform nicht mehr wettbewerbsfähig. Bedingt durch ein deutlich niedrigeres Transaktionsvolumen im Januar und Anfang Februar ging das Quartalsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 9 % auf 3,1 Mrd. € zurück. Die Umsatzerlöse verringerten sich insgesamt um 10 % auf 1,9 Mio. € (Q1/2008: 2,1 Mio. €).



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Europace	01.01.-31.03.2009	01.01.-31.03.2008
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	3,1	3,4
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,9	2,1

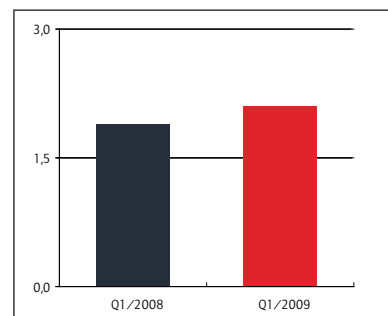
An der im März stattgefundenen 13. EUROPACE-Konferenz hatten sich wieder mehr als 167 Teilnehmer eingefunden. Hier zeigt sich eindrucksvoll der weitere Bedeutungsgewinn des EUROPACE-Marktplatzes im Finanzdienstleistungsmarkt.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

### Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Ungeachtet der Wirtschaftskrise konnte innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich um 52 % steigern und mit 2,0 Mio. € (Q1/2008: 1,0 Mio. €) 100 % höhere Umsatzerlöse erwirtschaften.

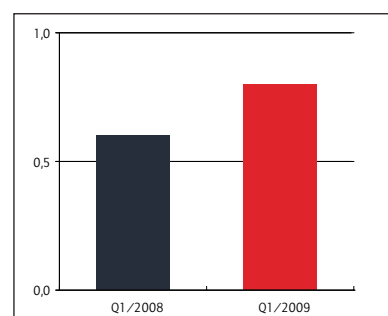


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01.–31.03.2009	01.01.–31.03.2008
<b>Finanzierungsvermittlung</b>		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	388	256
Prolongationsvolumen (Mio. €)	38	65
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,0	1,0
<b>Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte/ Beratungen</b>		
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,1	0,9
<b>Umsatzerlöse (Mio. €)</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte die Anzahl der Kunden auf 17 (Q1/2008: 11) und die erwirtschafteten Umsatzerlöse von 0,6 Mio. € auf 0,8 Mio. € steigern.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

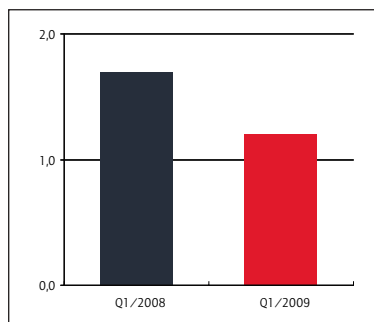
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im ersten Quartal 2009 kam der Investition in den weiteren Ausbau der B2B Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im ersten Quartal wichtige Grundsteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und weiterer Finanzdienstleistungsprodukte in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2009 1,8 Mio. € (Q1/2008: 1,4 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden 1,3 Mio. € (Q1/2008: 0,9 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Mit einem Umsatzanstieg um 4 % auf 12,7 Mio. € (Q1/2008: 12,2 Mio. €) und einer Rohertragssteigerung um 11 % auf 8,7 Mio. € (Q1/2008: 7,9 Mio. €) konnte der Hypoport-Konzern das ununterbrochene Wachstum der Vorquartale 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 ersten Quartal 2009 nicht mit der positiven Umsatzentwicklung mithalten.



EBIT in Mio. €

Das Betriebsergebnis (EBIT) aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen verringerte sich um 32 % auf 1,2 Mio. € (Q1/2008: 1,7 Mio. €). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend von 22,0 % auf 13,5 %.

### Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten von 439 (Q1/2008) auf 465 Mitarbeiter.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 856 T€ (Q1/2008: 488 T€). Gegenläufig entwickelten sich hauptsächlich die Betriebsaufwendungen mit 845 T€ (Q1/2008: 937 T€).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Q1/2008: 0,2 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2009 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 53,9 Mio. € und liegt damit 5 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2008 (57,0 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 29,3 Mio. € (Vorjahr: 29,2 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

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

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2009 erhöhte sich um 2 % bzw. 0,4 Mio. € auf 23,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 39,8 % auf 42,9 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 0,3 Mio. € auf 22,7 Mio. € resultiert hauptsächlich aus niedrigeren Finanzverbindlichkeiten mit 0,7 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die latenten Steuerschulden (Anstieg um 0,5 Mio. €).

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 3,3 Mio. € auf 7,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 2,6 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich um 0,6 Mio. € auf 20,7 Mio. €.

### Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow leicht um 0,2 Mio. € auf 1,4 Mio. € (Q1/2008: 1,6 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das unter Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 1,0 Mio. € (Q1/2008: 1,8 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 1,4 Mio. €. Dem standen Nettomittelzuflüsse aus finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 0,4 Mio. € gegenüber.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,3 Mio. € (Q1/2008: Mittelzufluss von 3,0 Mio. €) betrifft die Tilgung von Darlehen.

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 5,6 Mio. € zum 31. März 2009 um 1,9 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

### Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

### Mitarbeiter

Bedingt durch Prozessoptimierungen und Nichtbesetzung von frei werdenden Positionen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Jahresende 2008 um 5 % auf 465 Mitarbeiter (31.12.2008: 489 Mitarbeiter).

### Prognosebericht

Das Umsatzwachstum im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2009 macht die dynamische Entwicklung des Hypoport-Konzerns deutlich. In einem weitgehend von Stagnation geprägten Finanzdienstleistungsmarkt gelingt es Hypoport nun bereits seit mehreren Jahren, ein erhebliches Umsatzwachstumstempo zu realisieren. Auch im weiteren Jahresverlauf rechnen wir nicht mit größeren positiven Impulsen von Seiten des Marktes. In Anbetracht der sich abzeichnenden Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Volkswirtschaften gehen wir für die nächsten 18 Monate von einem moderaten Umsatz- und Ertragswachstum aus.



# 4

## Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 31. März 2009

Aktiva	31.03.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.583	23.945
Sachanlagen	1.841	2.035
Finanzielle Vermögenswerte	1.010	1.395
Sonstige Vermögenswerte	6	10
Latente Steueransprüche	1.836	1.857
	<b>29.276</b>	<b>29.242</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.376	18.271
Sonstige Vermögenswerte	2.649	1.722
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	11	297
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.587	7.458
	<b>24.623</b>	<b>27.748</b>
	<b>53.899</b>	<b>56.990</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.113	6.113
Rücklagen	17.004	16.597
	<b>23.117</b>	<b>22.710</b>
Anteile anderer Gesellschafter	241	200
	<b>23.358</b>	<b>22.910</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	19.247	19.939
Rückstellungen	16	42
Latente Steuerschulden	3.422	2.971
	<b>22.685</b>	<b>22.952</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	21	21
Finanzverbindlichkeiten	1.416	1.332
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.283	4.876
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	240	207
Sonstige Verbindlichkeiten	3.896	4.692
	<b>7.856</b>	<b>11.128</b>
	<b>53.899</b>	<b>56.990</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

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

	01.03. bis 31.03.2009 TEUR	01.03. bis 31.03.2008 TEUR
Umsatzerlöse	12.657	12.210
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-3.909	-4.296
<b>Rohertag</b>	<b>8.748</b>	<b>7.914</b>
Aktivierete Eigenleistungen	1.328	937
Sonstige betriebliche Erträge	227	220
Personalaufwand	-5.784	-4.588
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.444	-2.072
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>2.075</b>	<b>2.411</b>
Abschreibungen	-893	-671
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.182</b>	<b>1.740</b>
Finanzerträge	35	25
Finanzaufwendungen	-285	-243
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>932</b>	<b>1.522</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-423	-254
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>509</b>	<b>1.268</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-61</b>	<b>-432</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>448</b>	<b>836</b>
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	41	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>407</b>	<b>836</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,14</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,21
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,07
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,14</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,21
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,07

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

	01.03. bis 31.03.2009 TEUR	01.03. bis 31.03.2008 TEUR
Konzernergebnis	448	836
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	448	836
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	41	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	407	836

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. März 2009

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minder- heitenanteil Konzern- fremder am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2008	6.094	1.704	15.132	22.930	-	22.930
Ausgabe neuer Aktien	1	3	-	4	-	4
Einzahlungen durch Minderheitengesellschafter	-	-	-	0	100	100
Gesamtergebnis	-	-	836	836	-	836
<b>Stand 31.03.2008</b>	<b>6.095</b>	<b>1.707</b>	<b>15.968</b>	<b>23.770</b>	<b>100</b>	<b>23.870</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minder- heitenanteil Konzern- fremder am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2009	6.113	1.748	14.849	22.710	200	22.910
Gesamtergebnis	-	-	407	407	41	448
<b>Stand 31.03.2009</b>	<b>6.113</b>	<b>1.748</b>	<b>15.256</b>	<b>23.117</b>	<b>241</b>	<b>23.358</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

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

	31.03.2009 TEUR	31.03.2008 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.131	1.355
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-403	-290
Zinseinnahmen (+)	35	25
Zinsausgaben (-)	-285	-243
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-5	-38
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	27
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	893	737
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8	-4
<b>Cashflow</b>	<b>1.358</b>	<b>1.569</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	0	2
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.279	1.226
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.220	-2.458
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-1.941</b>	<b>-1.230</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-583</b>	<b>339</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-36	198
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	38	10
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.367	-1.593
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen (-)	-40	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	603	10
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-218	-217
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-984</b>	<b>-1.790</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-223
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	4
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	0	100
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	7.900
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-304	-4.997
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-304</b>	<b>3.007</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.871	1.356
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.458	3.100
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.587</b>	<b>4.456</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	60

## Verkürzte Segmentberichterstattung

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

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>2.105</b>	<b>7.706</b>	<b>1.908</b>	<b>829</b>	<b>109</b>	<b>12.657</b>
Vorjahr	1.872	7.582	2.057	598	101	12.210
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>53</b>	<b>22</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>-168</b>	<b>0</b>
Vorjahr	10	2	77	24	-113	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>2.158</b>	<b>7.728</b>	<b>2.001</b>	<b>829</b>	<b>-59</b>	<b>12.657</b>
Vorjahr	1.882	7.584	2.134	622	-12	12.210
<b>Segmentergebnis (EBIT)</b>	<b>1.296</b>	<b>676</b>	<b>-573</b>	<b>195</b>	<b>-463</b>	<b>1.131</b>
Vorjahr	763	703	821	-231	-701	1.355
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.296</b>	<b>676</b>	<b>-573</b>	<b>246</b>	<b>-463</b>	<b>1.182</b>
Vorjahr	763	703	821	188	-735	1.740
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
Vorjahr	0	0	0	-419	34	-385
<b>Segmentvermögen</b>	<b>12.492</b>	<b>17.232</b>	<b>15.971</b>	<b>4.812</b>	<b>3.392</b>	<b>53.899</b>
Vorjahr	9.362	15.550	13.117	7.111	4.478	49.618

# 5

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleistungskonzern. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Allfinanzvertrieb und B2B Finanzmarktplätzen. Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG sowie deren Tochtergesellschaften Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Freie Hypo GmbH und Qualitypool GmbH bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2009 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht mit Ausnahme der unter dem nachfolgenden Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellten Anpassungen auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2008 angewandt wurden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in EUR aufgestellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses: Eigenkapitalangaben“
- IAS 23 „Fremdkapitalkosten“
- IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
- IFRS 2 „Anteilbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annullierungen“
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- IFRS 8 „Operative Segmente“
- IFRIC 13 „Kundentreueprogramme“

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der IASB hat IFRS 8 im November 2006 veröffentlicht. Ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens ersetzt IFRS 8 IAS 14 „Segmentberichterstattung“. Dieser Standard verlangt die Angabe von Informationen über die Geschäftssegmente des Konzerns und ersetzt die Verpflichtung, primäre (Geschäftssegmente) und sekundäre (geographische Segmente) Segmentberichtsformate für den Konzern zu bestimmen. Nach Feststellungen des Konzerns entsprechen die gemäß IFRS 8 im Konzern identifizierten Geschäftssegmente den zuvor nach IAS 14 identifizierten Geschäftssegmenten.

Gegenüber dem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2008 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 auch 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 aufgegebene 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 und PFE GmbH betreffen, in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen umgliedert.

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	1. Quartal 2008 angepasst	1. Quartal 2008 wie berichtet	Veränderung	davon IFRS 5	davon Vertriebskosten
Umsatzerlöse	12.210	12.563	-353	-353	0
Vertriebskosten (Unterprovision und Leadkosten)	-4.296	0	-4.296	0	-4.296
<b>Rohhertrag</b>	<b>7.914</b>	<b>12.563</b>	<b>-4.649</b>	<b>-353</b>	<b>-4.296</b>
Aktivierete Eigenleistungen	937	1.159	-222	-222	0
Sonstige betriebliche Erträge	220	222	-2	-2	0
Materialaufwand	0	-15	15	15	0
Personalaufwand	-4.588	-4.859	271	271	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.072	-6.978	4.906	610	4.296
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>2.411</b>	<b>2.092</b>	<b>319</b>	<b>319</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-671	-737	66	66	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.740</b>	<b>1.355</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	25	25	0	0	0
Finanzaufwendungen	-243	-243	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.522</b>	<b>1.137</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-254	-301	47	47	0
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.268</b>	<b>836</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-432</b>	<b>0</b>	<b>-432</b>	<b>-432</b>	<b>0</b>
<b>Konzernergebnis (gesamt)</b>	<b>836</b>	<b>836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon auf Minderheitsgesellschaften entfallend	0	0	0	0	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>836</b>	<b>836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	0,21	0,14	0,07	0,07	0,00
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (verwässert)	0,21	0,14	0,07	0,07	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	-0,07	0,00	-0,07	-0,07	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)	-0,07	0,00	-0,07	-0,07	0,00



### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 2009 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100,00
Hypoport Finance AG, Berlin	100,00
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport B.V. , Amsterdam	100,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

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

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 8,4 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,8 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €).

### **Ertragsteuern und latente Steuern**

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

### **Ergebnis je Aktie**

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

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

	01.01. bis 31.03.2009	01.01. bis 31.12.2008
Konzernergebnis in TEUR	448	836
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	407	836
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	468	1.268
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	-432
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.113	6.094
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,14</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,21
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,07
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd.		
die einen Verwässerungseffekt verursachen	85	110
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.142	6.181
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,14</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,21
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,07

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 29 Tsd. Aktien im ersten Quartal 2009 (Q1/2008: 87 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

### Aufgegebene Geschäftsbereiche

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

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

in TEUR	1. Quartal 2009			1. Quartal 2008		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	0	146	207	353
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	0	0	0	0	0	0
<b>Rohertag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>207</b>	<b>353</b>
Aktiviertete Eigenleistungen	0	0	0	222	0	222
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	1	1	2
Materialaufwand	0	0	0	0	-15	-15
Personalaufwand	-38	0	-38	-259	-12	-271
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13	0	-13	-463	-147	-610
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-353</b>	<b>34</b>	<b>-319</b>
Abschreibungen	0	0	0	-66	0	-66
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-419</b>	<b>34</b>	<b>-385</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-419</b>	<b>34</b>	<b>-385</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	15	0	15	-47	0	-47
Endkonsolidierungsergebnis	-25	0	-25	0	0	0
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>-466</b>	<b>34</b>	<b>-432</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)			-0,01			-0,07
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)			-0,01			-0,07

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen im ersten Quartal 2009 betrifft ausschließlich nachlaufende Aufwendungen für die ABS Service GmbH.

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2009 6.112.890,00 € (31.12.2008: 6.112.890,00 €) und ist aufgeteilt in 6.112.890 (31.12.2008: 6.112.890) 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.

### **Genehmigtes Kapital**

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

### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft 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. März 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 204.718,00 €.

### **Rücklagen**

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 19) entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2008 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.002 T€) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien. Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

### Anteile anderer Gesellschafter

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

### Aktienorientierte Vergütung

Im ersten Quartal 2009 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### Nahestehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport AG beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport AG und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig. Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG, die Mitglieder des obersten operativen Entscheidungsgremiums das Group Executive Committee (Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Ronald Slabke, Marco Kisperth, Thilo Wiegand, Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe) sowie deren nahe Familienangehörige. Der Bestand der von den Mitgliedern des GEC und Aufsichtsrates direkt oder indirekt gehaltenen Aktien und Optionen an der Hypoport AG zum 31. März 2009 geht aus nachfolgender Übersicht hervor.

	Aktien in Stück 31.03.2009	Aktien in Stück 31.12.2008	Optionen in Stück 31.03.2009	Optionen in Stück 31.12.2008
<b>GEC</b>				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.418.624	1.418.624	0	0
Ronald Slabke	2.182.000	2.182.000	32.000	32.000
Marco Kisperth	93.926	93.926	14.000	14.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
<b>Aufsichtsrat</b>				
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

### **Chancen und Risiken**

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in der gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2008 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

### **Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im ersten Quartal 2009 nicht vor. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Dies war regelmäßig auf Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen und fiskalen Umfeldes zurückzuführen. Auch im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Die on-geo GmbH, München, und Hypoport AG gründeten zusammen die Hypoport on-geo GmbH, Berlin. Der Hypoport-Konzern hält an der Gesellschaft einen Anteil von 50,0 %. Ziel des Joint Ventures ist der gemeinsame Aufbau und Betrieb einer Internet-Plattform zur Bewertung von Immobilien unter gleichzeitiger Erkennung und Bewertung von Risiken des Immobilienwertes für die Kreditbesicherung.

Berlin, 15. Mai 2009

Hypoport AG – Der Vorstand

Prof. Dr. Thomas Kretschmar – Ronald Slabke – Marco Kisperth – Thilo Wiegand



# HYPOPORT

THE FINANCE INTEGRATOR



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

