



# **Zwischenbericht**

**der Hypoport AG zum 30. September 2009**

**Berlin, 06. November 2009**



## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008	Veränderung
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	37.458	36.832	2 %
Rohertrag	23.935	24.305	-2 %
EBITDA	4.174	6.101	-32 %
EBIT	1.391	3.877	-64 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	6	16	-64 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,00	0,41	-100 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,00	0,41	-100 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	-65	-940	93 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-66	-890	93 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,01	-0,15	93 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,01	-0,14	93 %
<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
	<b>01.07. - 30.09.2009</b>	<b>01.07. - 30.09.2008</b>	
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	12.309	12.266	0 %
Rohertrag	7.399	8.106	-9 %
EBITDA	1.189	1.986	-40 %
EBIT	244	1.218	-80 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	3	15	-78 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,04	0,10	-140 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,04	0,10	-140 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	-251	-1.637	85 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-250	-1.621	85 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,04	-0,27	85 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,04	-0,26	85 %
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	
Kurzfristiges Vermögen	24.866	27.748	-10 %
Langfristiges Vermögen	29.728	29.242	2 %
Eigenkapital	22.890	22.910	0 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	22.689	22.710	0 %
Eigenkapitalquote in %	42	40	4 %
Bilanzsumme	54.594	56.990	-4 %

# Inhalt

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



## 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

für uns geht mit dem dritten Quartal 2009 eine Phase sehr erfreulicher, strategischer Fortschritte zu Ende. Im September konnten wir die Partnerschaft mit der PSD Bankengruppe – den genossenschaftlichen Direktbanken – bekannt geben. Dieser Schritt stärkt das Produktangebot auf dem EUROPACE-Marktplatz im Segment der günstigen Regionalbanken und unterstützt sowohl unsere eigenen, als auch die mit uns partnerschaftlich verbundenen EUROPACE-Vertriebe.

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



Ungeachtet dieser sehr erfreulichen strategischen Entwicklungen wird auch das dritte Quartal noch von den Folgen der Finanzkrise geprägt. Noch immer sind die Marktbedingungen im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland verzerrt. Hierunter leidet im Besonderen der Geschäftsbereich ‚Finanzdienstleister‘. Kapitalmarktorientierte Darlehensgeber sind einlagenrefinanzierten Instituten weiterhin deutlich unterlegen und verlieren Marktanteile. Finanzvertriebe müssen sich mühsam neue Finanzierungspartner suchen. Angesichts der eingangs erwähnten neuen Partnerschaften ist dies für die EUROPACE-Vertriebe wohl nur noch ein befristetes Phänomen.

Alle anderen Geschäftsbereiche konnten sich auch im dritten Quartal im widrigen Marktumfeld gut behaupten und ansprechende Ergebnisse erzielen. Im Privatkundenbereich setzen wir uns mit unserem Wachstumstempo immer deutlicher vom Rest der internetbasierten Finanzvertriebe ab und schließen langsam zu den klassischen Branchengrößen in Deutschland auf.

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden erlebt das stärkste Jahr der Firmengeschichte und etabliert sich immer mehr auch außerhalb der historischen Zielgruppe Wohnungswirtschaft im Bereich bonitätsstarker Gewerbeimmobilieninvestoren als zentraler Makler.

Unser jüngster Spross, der aus Amsterdam operierende Geschäftsbereich ‚Institutionelle Kunden‘, nutzt die sich bietenden Chancen im Bereich des Supports für die Refinanzierung von Kreditportfolios. Neben ihrem Dienstleistungsangebot weiten die Niederländer auch ihren Umsatz und Ertrag deutlich aus. Gerade hier zeigt sich, dass nicht die Großen die Kleinen, sondern die Schnellen und Beweglichen die Langsamen fressen.

Trotzdem bleibt der Markt nicht nur spannend, sondern auch herausfordernd für alle unsere Mitarbeiter. Angesichts der Unsicherheit in der weiteren Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, sind kurzfristige Prognosen wirtschaftlicher Kennziffern aktuell mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Unter der Annahme einer Stabilisierung unseres Umfeldes rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit einem leichten Wachstum von Umsatz und Rohertrag sowie einer durch die aktuellen Marktverhältnisse bestimmten Profitabilität auf dem Niveau des ersten Halbjahres.

Mit den besten Grüßen



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



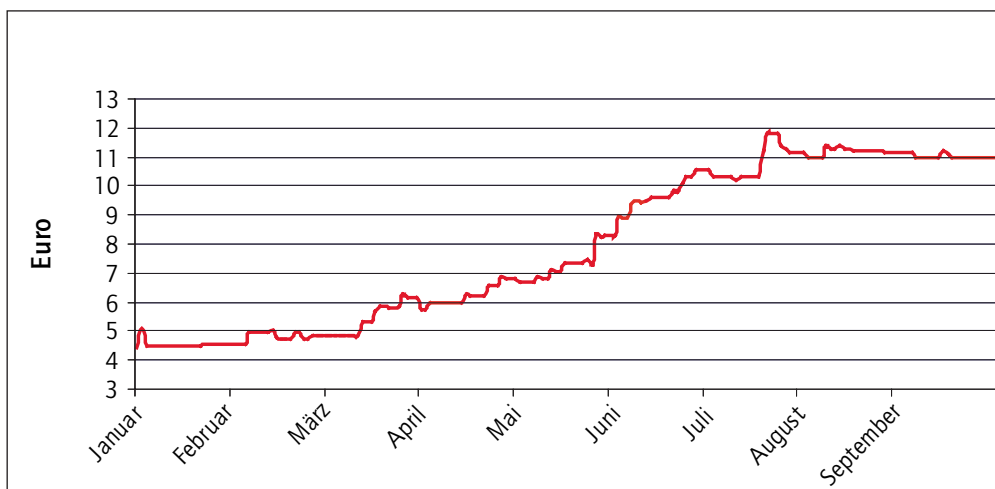
**Ronald Slabke**  
Sprecher des Vorstands, Co-CEO



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie legte in den ersten neun Monaten 2009 deutlich zu: Sie gewann 159 % und stieg von 4,01 € zum Jahresende 2008 auf 11,00 € am 30. September 2009. Der Höchstkurs lag bei 11,80 € am 22. Juli, der Tiefstkurs bei 4,40 € am 2. Januar.



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

### Ergebnis je Aktie

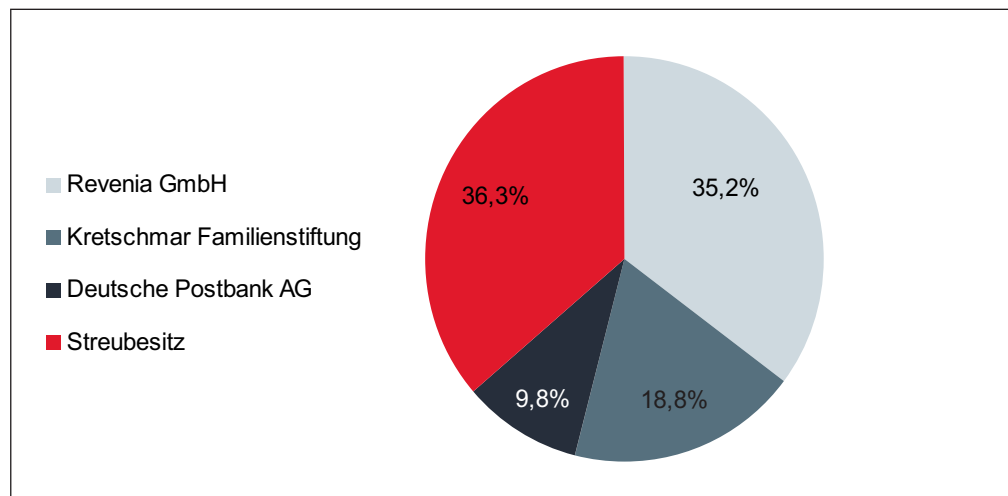
Im dritten Quartal 2009 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,04 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Verlust von 0,27 € zu Buche stand. Dabei erwirtschafteten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Verlust je Aktie von 0,04 € (Q3/2008: Gewinn je Aktie von 0,10 €). Im Vergleichsquarter des Vorjahres war noch ein Verlust aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in Höhe von 0,37 € je Aktie angefallen. Insgesamt mussten wir in den ersten neun Monaten 2009 einen Verlust je Aktie von 0,01 € hinnehmen, während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum ein Verlust je Aktie von 0,15 € anfiel. Hierzu beigetragen haben die fortgeführten Geschäftsbereiche mit einem ausgeglichenen Ergebnis (Q1-Q3/2008: Gewinn je Aktie von 0,41 €) und die aufgegebenen Geschäftsbereiche mit einem Verlust von 0,01 € je Aktie (Q1-Q3/2008: 0,56 €).

### Handelsvolumen

Im dritten Quartal 2009 war das Handelsvolumen im Vergleich zu den vorangegangenen Quartalen rückläufig. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 815 Stück pro Tag im Juli umgeschlagen. In den Monaten August mit durchschnittlich 400 Stück und September mit durchschnittlich 376 Stück verlief der Handel ruhiger.

### Aktionärsstruktur

36,3 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 30. September 2009

### Directors' Dealings-Meldungen

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

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
17. August 2009	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	600	11,60 €
19. August 2009	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	200	11,15 €

### Ad-hoc-Mitteilungen

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

### Designated Sponsoring

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

### Research

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

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

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.126.890,00 €
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 1. Juli 2009	10,55 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. September 2009	11,00 € (Frankfurt)
Höchstkurs 3. Quartal 2009	11,80 € (22. Juli 2009)
Tiefstkurs 3. Quartal 2009	10,20 € (13. Juli 2009)
Marktkapitalisierung	67,4 Mio. € (30. September 2009)
Handelsvolumen	5.888,66 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2009)





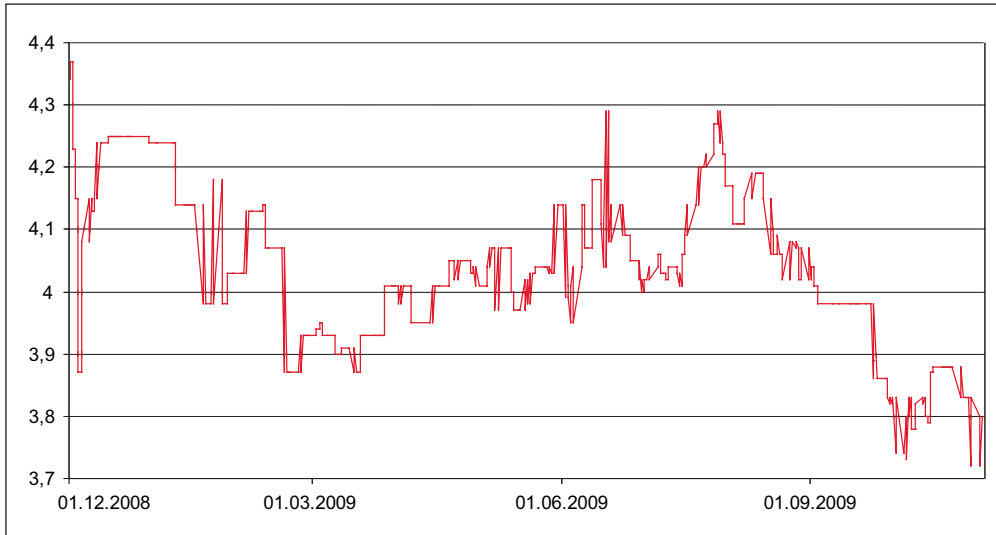
## 3. Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch die Auswirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Die Weltwirtschaft befindet sich nach wie vor in der tiefsten Rezessionsphase der Nachkriegszeit. Die Wirtschaftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2009 war weiterhin schwach, dennoch gibt es die ersten Hinweise auf eine Stabilisierung der Konjunktur auf niedrigem Niveau. Insbesondere das zweite und dritte Quartal 2009 entwickelte sich besser als erwartet. Belastend wirken weiterhin die ungünstigen Ertragsaussichten der Unternehmen und die anhaltende Finanz- und Immobilienkrise, die eine zurückhaltende Kreditvergabe seitens der Banken und Vermögensverluste bei den privaten Haushalten zur Folge haben. Aufgrund der wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen dem Finanzsektor und dem realwirtschaftlichen Bereich wird vor diesem Hintergrund für die Weltwirtschaft eine negative Entwicklung erwartet. Der internationale Währungsfonds IWF geht für das Gesamtjahr 2009 von einem globalen Wirtschaftsrückgang um 1,1 % aus, dies bedeutet seit Jahrzehnten erstmals eine Schrumpfung. Deutschland als Exportnation ist besonders von der internationalen Konjunkturschwäche betroffen. Der IWF erwartet für 2009 mit einem Minus von 5,3 % den stärksten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Gründung der Bundesrepublik. Die Industrieproduktion ist aufgrund der schwachen Auftragseingänge drastisch zurückgegangen. Die schlechte Auftragslage hat viele Unternehmen dazu veranlasst, auf Kurzarbeit umzustellen oder Mitarbeiter freizusetzen. Die Arbeitslosenrate, die sich gewöhnlich zeitversetzt zum Konjunkturverlauf entwickelt, wird wohl im Lauf des Jahres weiter ansteigen. Der private Konsum wird abnehmen, insbesondere da sich die Entwicklung der real verfügbaren Einkommen spürbar verschlechtern dürfte.

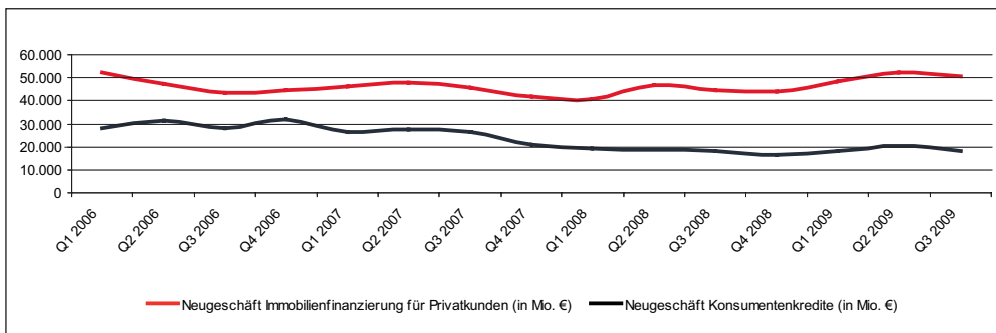
Zur Stützung der Konjunktur sind weltweit Programme aufgelegt worden, zudem haben die wichtigsten Notenbanken mit massiven Zinssenkungen und in Teilen sogar mit quantitativen Lockerungen reagiert. In den USA, Großbritannien und Japan, wo die Leitzinsen bereits faktisch bei Null liegen, wird zudem mit dem Ankauf von privaten Schuldverschreibungen und Staatsanleihen die Zentralbankgeldmenge stark ausgeweitet, um so die Finanzmittel der Kreditinstitute zu erhöhen. 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 1,0 %, den niedrigsten Stand seit der Euro-Einführung 1999, gesenkt. Aufgrund der Konjunkturabschwächung und der daraus resultierenden gedämpften Preisentwicklung wurde Anfang Oktober beschlossen, die Leitzinsen auf dem niedrigen Niveau zu belassen. Eine Null-Zins-Politik und der Ankauf von Unternehmensschuldverschreibungen nach dem Vorbild anderer Zentralbanken lehnt die EZB vorerst ab. Dafür hat sie die Laufzeit für Refinanzierungsgeschäfte auf maximal zwölf Monate verlängert und ein Ankaufprogramm von Pfandbriefen initiiert.

Die Finanzmarktkrise führte auch zu Schwankungen bei der Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze. So stiegen die Zinsen in den ersten zwei Quartalen noch an, um ab Mitte August wieder auf das Niveau vom Jahresanfang zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöhen sie in der Phase des Zinsanstiegs temporär den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber den sogenannten Tableau-Anbietern.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten neun Monaten 2009 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wurden bis einschließlich September im Vorjahr noch 132,1 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so stieg die Nachfrage laut Bundesbank in 2009 um 14,3 % auf 151,0 Mrd. €. Wir gehen davon aus, dass dieses statistische Wachstum durch Portfoliotransaktionen und andere verwässernde Effekte begründbar ist und nicht mit der realen Entwicklung am Immobilienfinanzierungsmarkt übereinstimmt. Etwas schwächer entwickelte sich indessen auch laut Bundesbank das Ratenkreditgeschäft. Hier erhöhte sich das Marktvolumen lediglich um 1,5 % von 55,8 Mrd. € auf 56,6 Mrd. €. Dabei dürften Sonderkreditprogramme der Autofinanzierer im Rahmen der Abwrackprämie einen wesentlichen „Wachstumstreiber“ darstellen.

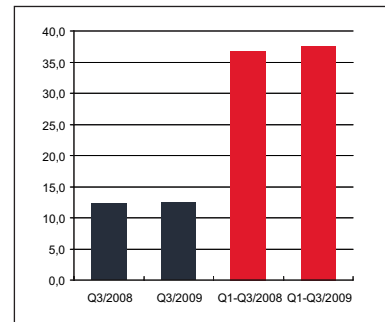


Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Schwierig gestaltet sich auch der Versicherungsmarkt. So erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2009 erstmalig eine leicht rückläufige Beitragsentwicklung von etwa 1,0 % über alle Versicherungssparten.

### Umsatzentwicklung

Im dritten Quartal 2009 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem dritten Quartal 2008 erneut gegen den Trend bei anderen Finanzdienstleistern leicht um 0,4 % von 12,3 Mio. € auf 12,4 Mio. € steigern. Auch im Vergleich der ersten drei Quartale konnten wir den Konzernumsatz um 1,7 % auf 37,5 Mio. € (Vorjahr: 36,8 Mio. €) verbessern. Aufgrund gestiegener Vertriebskosten sank der erwirtschaftete Rohertrag in den ersten neun Monaten 2009 um 1,5 % von 24,3 Mio. € auf 23,9 Mio. €. Im Quartalsvergleich reduzierte sich der Rohertrag um 8,7 % von 8,1 Mio. € auf 7,4 Mio. €.

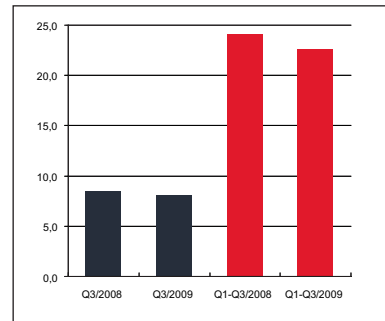


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, Marktanteile unter den Finanzvertrieben hinzuzugewinnen und dem deutlichen Rückgang vieler Vergleichsunternehmen einen nur moderaten Umsatzrückgang entgegenzusetzen.

Der Umsatz fiel im dritten Quartal 2009 um 9,0 % auf 7,7 Mio. € (Q3/2008: 8,5 Mio. €). Für die ersten drei Quartale 2009 ergibt sich ein im Branchenvergleich erfreulich geringer Umsatzrückgang um nur 6,4 % auf 22,6 Mio. € (Vorjahr: 24,2 Mio. €).



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte deutlich den verschärften Wettbewerbsdruck in der privaten Immobilienfinanzierung und verzeichnete einen Rückgang der vermittelten Abschlüsse und des vermittelten Neugeschäftsvolumens. Unser Vertrieb sah sich teilweise sehr aggressiven Angeboten kleiner, lokaler Kreditinstitute ausgesetzt. Hier befindet sich der Markt zur Zeit in einem deutlichen Ungleichgewicht, da die aufgrund der Finanzmarktkrise erhöhten Risiko- und Kapitalkosten lediglich von den großen professionellen Instituten - den klassischen Partnern unabhängiger

Vertriebe wie Dr. Klein – an den Endkunden weitergegeben werden. Kleinere regionale Kreditinstitute missachten diese Marktveränderung noch immer regelmäßig. Der Rückgang des Neugeschäftsvolumens innerhalb des Geschäftsbereichs Privatkunden resultiert auch aus der Verlagerung von Vermittlungsvolumen in den Geschäftsbereich Finanzdienstleister durch die Übertragung institutioneller Kunden zum operierenden Packager seit dem 1. Januar 2009.

<b>Immobilienfinanzierung</b>	<b>01.01. bis 30.09.2009</b>	<b>01.01. bis 30.09.2008</b>	<b>01.07. bis 30.09.2009</b>	<b>01.07. bis 30.09.2008</b>
Anzahl Abschlüsse	4.780	6.735	1.578	2.268
Abschlussvolumen (Mio. €)	713	1.185	241	421
Rohertrag (Mio. €)	5,2	7,7	1,7	2,5

Dem Produktsegment sonstige Finanzdienstleistungsprodukte gelang es erneut, mit dem Absatz von sonstigen Bank- und Versicherungsprodukten in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld, seinen Umsatz im dritten Quartal 2009 um 4,2 % auf 4,9 Mio. € (Q3/2008: 4,7 Mio. €) zu steigern.

In den ersten neun Monaten 2009 konnte dieses Produktsegment seine Umsätze sogar um 5,8 % erhöhen.

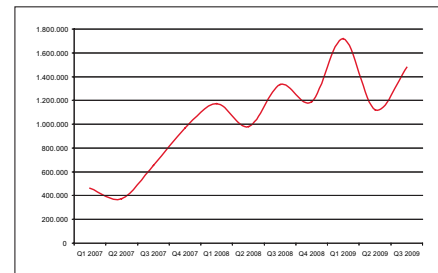
<b>Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte</b>	<b>01.01. bis 30.09.2009</b>	<b>01.01. bis 30.09.2008</b>	<b>01.07. bis 30.09.2009</b>	<b>01.07. bis 30.09.2008</b>
Anzahl Abschlüsse	11.595	8.163	3.543	3.047
Umsatzerlöse (Mio. €)	14,0	13,2	4,9	4,7

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. September 2009 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.



<b>Entwicklung Vertriebskraft</b>	<b>01.01.–30.09.2009</b>	<b>01.01.–30.09.2008</b>
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	48	46
Berater im Filialvertrieb	389	237
Filialen von Franchisenehmern	173	116
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	2.178	1.681

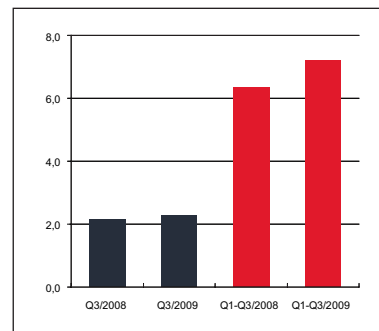
Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads in den ersten neun Monaten 2009 mit ca. 4,3 Mio. (Vorjahr: 3,5 Mio.) einen neuen Rekord. Das Internet als zentraler Akquisitionskanal kompensiert durch seinen Bedeutungsgewinn insofern in erheblichem Umfang die allgemeine Marktverfassung.



Anzahl Leads in Stück

#### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte sich in den ersten neun Monaten 2009 dem rezessiven Marktumfeld nicht entziehen. Aufgrund von restriktiveren Kreditvergaben und höheren Konditionen bestehender Darlehensgeber waren einige Darlehensgeber vor allem im ersten Halbjahr auf der EUROPACE-Plattform nicht mehr wettbewerbsfähig.

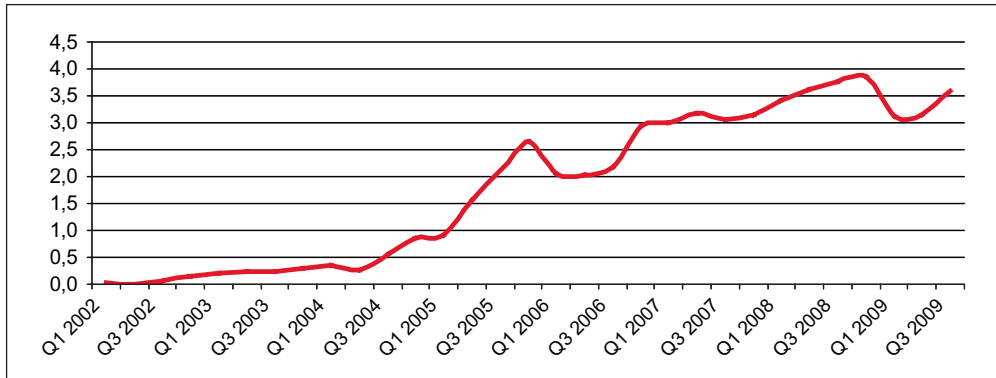


Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Sowohl im Quartals- (./5 %) als auch im Neunmonatsvergleich (./9 %) reduzierte sich das Transaktionsvolumen. Dem niedrigeren Transaktionsvolumen standen höhere niedrigmarginige Umsatzerlöse aus Kooperationen und Projektgeschäften gegenüber. Zudem erhöhte sich die Stornoquote der über den Markt abgewickelten Finanzierungen aufgrund der restriktiveren Kreditpolitik vieler Banken. Darüber hinaus führt der verstärkte Einsatz von refinanzierungsschonenden Förderdarlehen z.B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau, zu kürzeren Zinsbindungen und entsprechend niedrigen Transaktionsgebühren für den Markt.

EUROPACE	01.01. bis 30.09.2009	01.01. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2008
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	9,9	10,8	3,6	3,8
Umsatzerlöse (Mio. €)	7,2	6,3	2,3	2,1

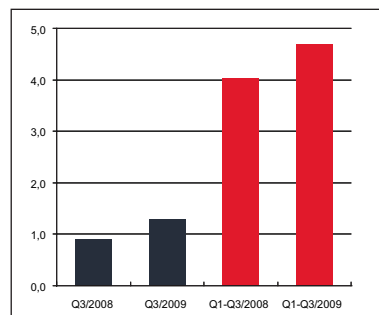
Zur 14. EUROPACE-Konferenz im September hatten sich wieder mehr als 160 Teilnehmer eingefunden. Erstmals waren Vertreter aller Bankengruppen in Deutschland anwesend. Hier zeigt sich deutlich der weitere Bedeutungsgewinn des EUROPACE-Marktplatzes im Finanzdienstleistungsmarkt.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

### Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Ungeachtet der Wirtschaftskrise konnte innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich deutlich steigern. Hier profitieren wir zunehmend von einer außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da in den ersten neun Monaten 2009 weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden.

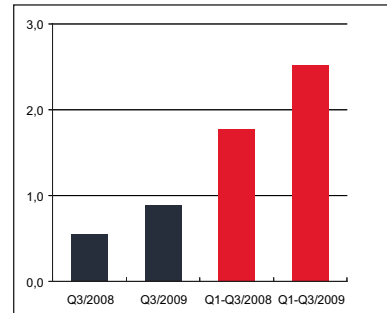


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. bis 30.09.2009	01.01. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2008
<b>Finanzierungsvermittlung</b>				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.047	757	386	258
Prolongationsvolumen (Mio. €)	159	323	42	133
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,5	3,2	1,2	0,9
<b>sonstige Finanzdienstleistungsprodukte/Beratungen</b>				
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,2	0,8	0,1	0,0
<b>Umsatzerlöse (Mio. €)</b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefen) Umsatzerlöse mit einem Rekordniveau von 2,5 Mio. € (Q1 - Q3/2008: 1,8 Mio. €) erwirtschaften. Vergleicht man das dritte Quartal 2009 mit dem Vorjahresquartal, so erhält man eine deutliche Steigerung um 0,3 Mio. € bzw. 62 % auf 0,9 Mio. €.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Durch die Auswirkungen der Bankenkrise gibt es einerseits im Markt keine Emissionen von Verbriefungen mehr, andererseits besteht durch Portfolioverkäufe, Umstrukturierungen und die Emission von Covered Bonds im Rahmen der Refinanzierung bei Zentralbanken ein hoher Automatisierungs- und Beratungsbedarf bei Emittenten.

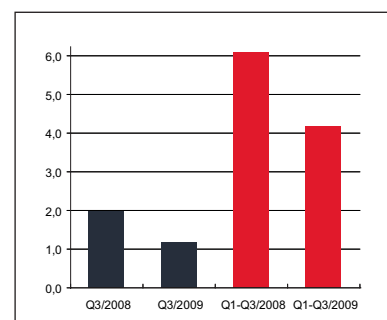
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Ungeachtet der allgemeinen Wirtschaftskrise kam auch im dritten Quartal 2009 der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung in unserem Konzern zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres, zukünftiges Wachstum speziell des Geschäftsbereiches Finanzdienstleister. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten durch die Erneuerung des EUROPACE-Marktplatzes wurden auch im dritten Quartal wichtige Entwicklungen für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und weiterer Finanzdienstleistungsprodukte in Deutschland umgesetzt.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2009 1,7 Mio. € (Q3/2008: 1,5 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2009 5,2 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2009 1,3 Mio. € (Q3/2008: 0,8 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2009 3,5 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Ertragsentwicklung

Der Gewinn weiterer Marktanteile in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister, das schwierige Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung und die Reduzierung des höhermargigen Projektgeschäftes zu Gunsten der Neuentwicklung der Marktplätze belasten erwartungsgemäß weiterhin die Ertragslage des Konzerns. Im Ergebnis konnte die Ertragslage des Hypoport-Konzerns sowohl im dritten Quartal als auch in den ersten neun Monaten 2009 nicht mit der positiven Umsatzentwicklung mithalten.



EBITDA in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs verringerten sich EBITDA und EBIT aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen in den ersten neun Monaten auf 4,2 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €) bzw. 1,4 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio.). Im dritten Quartal wurde ein EBITDA in Höhe von 1,2 Mio. € (Q3/2008: 2,0 Mio. €) bzw. ein EBIT in Höhe von 0,2 Mio. € (Q3/2008: 1,2 Mio. €) erwirtschaftet.

Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend für die ersten neun Monate 2009 von 16,0 % auf 5,8 %. Im Quartalsvergleich reduzierte sich die EBIT-Marge auf 3,3 % (Q3/2008: 15,0 %).

### Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich trotz einer schrittweisen Anpassung des Personalbestandes an die durch Effizienzsteigerungen verbesserte Produktivität infolge von Einmalaufwendungen im Rahmen der Freisetzung von Mitarbeitern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01. bis 30.09.2009	01.01. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2008
Betriebsaufwendungen	2.562	2.586	883	912
Vertriebsaufwendungen	1.250	1.484	347	518
Verwaltungsaufwendungen	3.202	1.857	1.223	510
Sonstige Personalaufwendungen	319	376	129	127
Sonstige Aufwendungen	310	206	31	137
	<b>7.643</b>	<b>6.509</b>	<b>2.613</b>	<b>2.204</b>

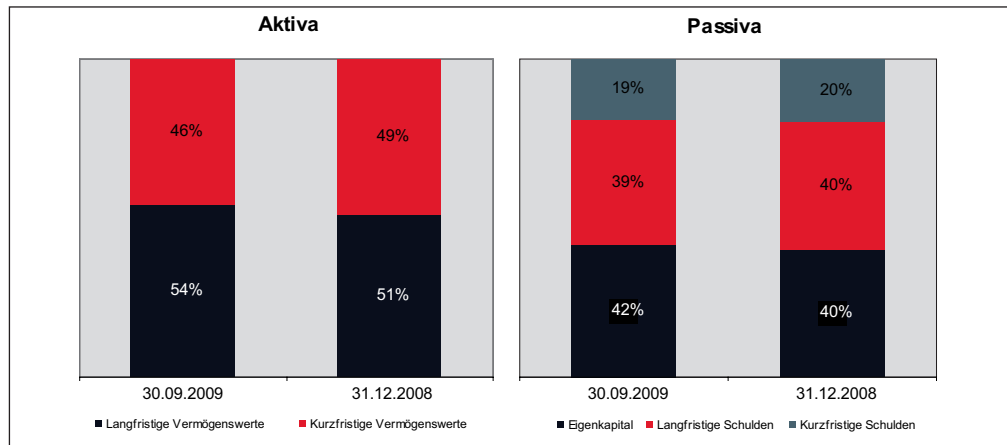
Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen betrifft im Wesentlichen die EDV-Aufwendungen mit 1.527 T€ (Q1-Q3/2008: 0,7 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Q1-Q3/2008: 0,7 Mio. €).

### Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2009 verbesserte sich die Eigenkapitalquote des Hypoport-Konzerns weiter und beträgt zwischenzeitlich 41,6 %. Die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns ging auf 54,6 Mio. € zurück und liegt damit 4,2 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2008 (57,0 Mio. €).





Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 29,7 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 2,9 Mio. €. Ursache hierfür ist der Rückgang der Kundenforderungen um 2,0 Mio. € und der liquiden Mittel um 2,0 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 1,0 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2009 beträgt unverändert 22,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 39,8 % auf 41,6 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden um 1,7 Mio. € auf 21,3 Mio. € resultiert hauptsächlich aus niedrigeren Finanzverbindlichkeiten mit 1,6 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 0,7 Mio. € auf 10,4 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 0,7 Mio. € und sonstiger Verbindlichkeiten mit 0,7 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten (Anstieg um 0,4 Mio. €) und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (Anstieg um 0,3 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich um 1,3 Mio. € auf 20,0 Mio. €.

### Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum konnte der Hypoport-Konzern aus den fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen einen Cashflow auf Vorjahresniveau in Höhe von 2,7 Mio. € erwirtschaften. Dem gestiegenen Konzernergebnis standen im Wesentlichen geringere Abschreibungen gegenüber.

Insgesamt wurde zum 30. September 2009 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) generiert. Die Verbesserung im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum liegt im Wesentlichen an der Abnahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 2,4 Mio. € auf 0,3 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 3,5 Mio. €. Dem standen Nettomittelzuflüsse aus finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 0,2 Mio. € gegenüber.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,9 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss von 5,6 Mio. €) betrifft im Wesentlichen 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 5,4 Mio. € zum 30. September 2009 um 2,0 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

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

### **Investitionen**

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

### **Mitarbeiter**

Bedingt durch Prozessoptimierungen und Nichtbesetzung von frei werdenden Positionen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Jahresende 2008 um 10 % auf 442 Mitarbeiter (31.12.2008: 489 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2009 betrug 442 Mitarbeiter (Vorjahr: 448 Mitarbeiter).

### **Prognosebericht**

In einem weitgehend von Stagnation und Verwerfungen in der Preisbildung geprägten Finanzdienstleistungsmarkt gelingt es dem Hypoport-Konzern nun bereits seit mehreren Jahren, ein stetiges Umsatzwachstum zu realisieren.

Aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfelds ist es naturgemäß kaum möglich, einen verlässlichen und seriösen Ausblick zur Geschäftsentwicklung zu geben. Es mehren sich jedoch die Anzeichen, dass sich die Weltwirtschaft langsam von der schweren Rezession erholt. So geht der Internationale Währungsfonds (IWF) davon aus, dass die Weltwirtschaft im nächsten Jahr um 2,5 % wachsen wird. Gleichzeitig wird jedoch vor allzu optimistischen Konjunktüreinschätzungen gewarnt, da in den kommenden Monaten weitere Belastungen aufgrund von steigender Arbeitslosigkeit und Unternehmensinsolvenzen zu befürchten sind.

Ungeachtet der gegenwärtig ungünstigen ökonomischen Rahmenbedingungen sind wir vorsichtig optimistisch, denn wir fühlen uns mit unseren wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen auch für das Geschäftsjahr 2010 gut aufgestellt. Trotz der erheblichen Belastungen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise rechnen wir für das Gesamtjahr 2009 mit einem positiven Konzernergebnis. Für das kommende Jahr gehen wir von einem moderaten Umsatz- und Ergebniswachstum aus.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 30. September 2009

Aktiva	30.09.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.281	23.945
Sachanlagen	1.670	2.035
Finanzielle Vermögenswerte	1.162	1.395
Sonstige Vermögenswerte	13	10
Latente Steueransprüche	1.602	1.857
	<b>29.728</b>	<b>29.242</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.259	18.271
Sonstige Vermögenswerte	2.749	1.722
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	447	297
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.411	7.458
	<b>24.866</b>	<b>27.748</b>
	<b>54.594</b>	<b>56.990</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.127	6.113
Rücklagen	16.562	16.597
	<b>22.689</b>	<b>22.710</b>
Anteile anderer Gesellschafter	201	200
	<b>22.890</b>	<b>22.910</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	18.351	19.939
Rückstellungen	53	42
Latente Steuerschulden	2.875	2.971
	<b>21.279</b>	<b>22.952</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	21	21
Finanzverbindlichkeiten	1.666	1.332
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.205	4.876
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	560	207
Sonstige Verbindlichkeiten	3.973	4.692
	<b>10.425</b>	<b>11.128</b>
	<b>54.594</b>	<b>56.990</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 30. September 2009

	01.01. bis 30.09.2009 TEUR	01.01. bis 30.09.2008 TEUR	01.07. bis 30.09.2009 TEUR	01.07. bis 30.09.2008 TEUR
Umsatzerlöse	37.458	36.832	12.309	12.266
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-13.523	-12.527	-4.910	-4.160
<b>Rohertrag</b>	<b>23.935</b>	<b>24.305</b>	<b>7.399</b>	<b>8.106</b>
Aktivierete Eigenleistungen	3.506	2.763	1.280	768
Sonstige betriebliche Erträge	678	613	239	296
Materialaufwand	0	-269	0	-87
Personalaufwand	-16.302	-14.802	-5.116	-4.893
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.643	-6.509	-2.613	-2.204
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.174</b>	<b>6.101</b>	<b>1.189</b>	<b>1.986</b>
Abschreibungen	-2.783	-2.224	-945	-768
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.391</b>	<b>3.877</b>	<b>244</b>	<b>1.218</b>
Finanzerträge	110	82	38	26
Finanzaufwendungen	-830	-695	-273	-223
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>671</b>	<b>3.264</b>	<b>9</b>	<b>1.021</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-675	-812	-260	-427
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>-4</b>	<b>2.452</b>	<b>-251</b>	<b>594</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-61</b>	<b>-3.392</b>	<b>0</b>	<b>-2.231</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-65</b>	<b>-940</b>	<b>-251</b>	<b>-1.637</b>
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	1	-50	-1	-16
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-66	-890	-250	-1.621
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,27</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,41	-0,04	0,10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,56	0,00	-0,37
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,26</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,41	-0,04	0,10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,55	0,00	-0,36

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 30. September 2009

	01.01. bis 30.09.2009 TEUR	01.01. bis 30.09.2008 TEUR	01.07. bis 30.09.2009 TEUR	01.07. bis 30.09.2008 TEUR
Konzernergebnis	-65	-940	-251	-1.637
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	-65	-940	-251	-1.637
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallen	1	-50	-1	-16
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-66	-890	-250	-1.621

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

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2009

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2008	6.094	1.704	15.132	22.930	–	22.930
Ausgabe neuer Aktien	18	43	–	61	–	61
Einzahlungen durch Minderheitengesellschafter	–	–	–	0	200	200
Gesamtergebnis	–	–	–	-890	-50	-940
<b>Stand 30.09.2008</b>	<b>6.112</b>	<b>1.747</b>	<b>15.132</b>	<b>22.101</b>	<b>150</b>	<b>22.251</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2009	6.113	1.748	14.849	22.710	200	22.910
Ausgabe neuer Aktien	14	31	–	45	–	45
Gesamtergebnis	–	–	-66	-66	1	-65
<b>Stand 30.09.2009</b>	<b>6.127</b>	<b>1.779</b>	<b>14.783</b>	<b>22.689</b>	<b>201</b>	<b>22.890</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 30. September 2009

	30.09.2009 TEUR	30.09.2008 TEUR
<b>Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern</b>	<b>1.340</b>	<b>162</b>
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1.391	3.877
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-51	-3.715
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-649	-444
Zinseinnahmen (+)	110	82
Zinsausgaben (-)	-830	-695
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-11	-50
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	5
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.783	3.687
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	2
<b>Cashflow</b>	<b>2.737</b>	<b>2.749</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	0	692
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.087	-2.469
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.443	-931
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>-356</b>	<b>-2.708</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.381</b>	<b>41</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	36	388
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immaterielles Anlagevermögen (+)	95	11
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-3.843	-4.455
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen (-)	-40	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	442	40
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-209	-600
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.555</b>	<b>-5.004</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-390
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	45	61
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	0	200
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	10.900
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-918	-5.597
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-873</b>	<b>5.564</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.047	601
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.458	3.100
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.411</b>	<b>3.701</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	83

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 30. September 2009

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
01.01. - 30.09.2009	4.684	22.618	7.202	2.513	441	37.458
01.01. - 30.09.2008	4.034	24.175	6.335	1.777	511	36.832
01.07. - 30.09.2009	1.289	7.712	2.277	887	144	12.309
01.07. - 30.09.2008	902	8.478	2.144	548	194	12.266
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
01.01. - 30.09.2009	184	74	558	0	-816	0
01.01. - 30.09.2008	42	2	288	28	-360	0
01.07. - 30.09.2009	3	18	156	0	-177	0
01.07. - 30.09.2008	18	0	142	4	-164	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
01.01. - 30.09.2009	4.868	22.692	7.760	2.513	-375	37.458
01.01. - 30.09.2008	4.076	24.177	6.623	1.805	151	36.832
01.07. - 30.09.2009	1.292	7.730	2.433	887	-33	12.309
01.07. - 30.09.2008	920	8.478	2.286	552	30	12.266
<b>Segmentergebnis vor Zinsen Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
01.01. - 30.09.2009	2.324	2.097	166	746	-1.210	4.123
01.01. - 30.09.2008	1.315	2.403	3.057	-1.559	-1.367	3.849
01.07. - 30.09.2009	424	513	167	355	-270	1.189
01.07. - 30.09.2008	196	1.281	640	-933	-487	697
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>						
01.01. - 30.09.2009	2.324	2.097	166	797	-1.210	4.174
01.01. - 30.09.2008	1.315	2.403	3.057	642	-1.316	6.101
01.07. - 30.09.2009	424	513	167	355	-270	1.189
01.07. - 30.09.2008	196	1.281	640	354	-485	1.986
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>						
01.01. - 30.09.2009	0	0	0	-51	0	-51
01.01. - 30.09.2008	0	0	0	-2.201	-51	-2.252
01.07. - 30.09.2009	0	0	0	0	0	0
01.07. - 30.09.2008	0	0	0	-1.287	-2	-1.289



## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis zum 30. September 2009

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
01.01. - 30.09.2009	2.221	2.051	-1.801	610	-1.741	1.340
01.01. - 30.09.2008	1.251	2.348	1.660	-3.151	-1.946	162
01.07. - 30.09.2009	386	497	-523	310	-426	244
01.07. - 30.09.2008	171	1.264	172	-2.438	-561	-1.392
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>						
01.01. - 30.09.2009	2.221	2.051	-1.801	661	-1.741	1.391
01.01. - 30.09.2008	1.251	2.348	1.660	512	-1.894	3.877
01.07. - 30.09.2009	386	497	-523	310	-426	244
01.07. - 30.09.2008	171	1.264	172	168	-557	1.218
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>						
01.01. - 30.09.2009	0	0	0	-51	0	-51
01.01. - 30.09.2008	0	0	0	-3.663	-52	-3.715
01.07. - 30.09.2009	0	0	0	0	0	0
01.07. - 30.09.2008	0	0	0	-2.606	-4	-2.610
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2009	12.233	16.406	17.762	5.025	3.168	54.594
31.12.2008	10.831	15.623	22.006	4.624	3.906	56.990



## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleister. 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 30. September 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 Anhangangaben 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 verwendeten 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.

Durch die verpflichtende Anwendung der überarbeiteten Fassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ vom September 2007 stellt Hypoport mit der „Gesamtergebnisrechnung“ seit dem 1. Januar 2009 ein weiteres Rechenwerk dar. Darin wird ausgehend vom Ergebnis der Periode gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtergebnis unter Berücksichtigung der erfolgsneutral erfassten Erträge und Aufwendungen dargestellt.

Weiterhin wendet Hypoport seit dem 1. Quartal 2009 erstmalig den vom IASB im November 2006 veröffentlichten IFRS 8 „Geschäftssegmente“ an, der ebenfalls seit dem 1. Januar 2009 verpflichtend anzuwenden ist. 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. Die erstmalige Anwendung von IFRS 8 hat deshalb keine Auswirkungen auf die Segmentberichterstattung des Hypoport-Konzerns.

Gegenüber dem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2008 erfolgte zum 31. Dezember 2008 eine veränderte Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung. Es wurde der neue Posten „Rohhertrag“ 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 umgegliedert.

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	01.01. bis 30.09.2008 angepasst	01.01. bis 30.09.2008 wie berichtet	Veränderung	davon IFRS 5	davon Vertriebskosten
Umsatzerlöse	36.832	37.703	-871	-871	0
Vertriebskosten (Unterprovision und Leadkosten)	-12.527	0	-12.527	0	-12.527
<b>Rohertag</b>	<b>24.305</b>	<b>37.703</b>	<b>-13.398</b>	<b>-871</b>	<b>-12.527</b>
Aktivierter Eigenleistungen	2.763	3.146	-383	-383	0
Sonstige betriebliche Erträge	613	640	-27	-27	0
Materialaufwand	-269	-294	25	25	0
Personalaufwand	-14.802	-16.221	1.419	1.419	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.509	-21.125	14.616	2.089	12.527
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>6.101</b>	<b>3.849</b>	<b>2.252</b>	<b>2.252</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-2.224	-3.687	1.463	1.463	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.877</b>	<b>162</b>	<b>3.715</b>	<b>3.715</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	82	82	0	0	0
Finanzaufwendungen	-695	-695	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3.264</b>	<b>-451</b>	<b>3.715</b>	<b>3.715</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-812	-489	-323	-323	0
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>2.452</b>	<b>-940</b>	<b>3.392</b>	<b>3.392</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-3.392</b>	<b>0</b>	<b>-3.392</b>	<b>-3.392</b>	<b>0</b>
<b>Konzernergebnis (gesamt)</b>	<b>-940</b>	<b>-940</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon auf Minderheitsgesellschaften entfallend	-50	-50	0	0	0
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>-890</b>	<b>-890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	0,41	-0,15	0,56	0,56	0,00
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (verwässert)	0,41	-0,14	0,55	0,55	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	-0,56	0,00	-0,56	-0,56	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)	-0,55	0,00	-0,55	-0,55	0,00

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	3. Quartal 2008 angepasst	3. Quartal 2008 wie berichtet	Veränderung	davon IFRS 5	davon Vertriebskosten
Umsatzerlöse	12.266	12.585	-319	-319	0
Vertriebskosten (Unterprovision und Leadkosten)	-4.160	0	-4.160	0	-4.160
<b>Rohertrag</b>	<b>8.106</b>	<b>12.585</b>	<b>-4.479</b>	<b>-319</b>	<b>-4.160</b>
Aktivierete Eigenleistungen	768	822	-54	-54	0
Sonstige betriebliche Erträge	296	316	-20	-20	0
Materialaufwand	-87	-87	0	0	0
Personalaufwand	-4.893	-5.689	796	796	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.204	-7.250	5.046	886	4.160
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1.986</b>	<b>697</b>	<b>1.289</b>	<b>1.289</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	-768	-2.089	1.321	1.321	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.218</b>	<b>-1.392</b>	<b>2.610</b>	<b>2.610</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	26	26	0	0	0
Finanzaufwendungen	-223	-223	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.021</b>	<b>-1.589</b>	<b>2.610</b>	<b>2.610</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-427	-48	-379	-379	0
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>594</b>	<b>-1.637</b>	<b>2.231</b>	<b>2.231</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-2.231</b>	<b>0</b>	<b>-2.231</b>	<b>-2.231</b>	<b>0</b>
<b>Konzernergebnis (gesamt)</b>	<b>-1.637</b>	<b>-1.637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon auf Minderheitsgesellschaften entfallend	-16	-16	0	-2.231	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.621	-1.621	0	-2.231	0
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	0,10	-0,27	0,37	0,37	0,00
Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in € (verwässert)	0,10	-0,26	0,36	0,36	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)	-0,37	0,00	-0,37	-0,37	0,00
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)	-0,36	0,00	-0,36	-0,36	0,00

### **Konsolidierungskreis**

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2009 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

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

Im April 2009 wurde zusammen mit der on-geo GmbH, München, die Hypoport on-geo GmbH, Berlin, als ein Joint Venture gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist der gemeinsame Aufbau und Betrieb einer Internet-Plattform zur Bewertung von Immobilien unter gleichzeitiger Erkennung und Bewertung von Risiken des Immobilienwertes für die Kreditbesicherung. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 12.500,00 €. In der Satzung der Hypoport on-geo GmbH sind für wesentliche Beschlüsse der Gesellschafter 90 %-Mehrheiten gefordert. Infolge dieses mangelnden beherrschenden Einflusses der Hypoport AG wird die Hypoport on-geo GmbH quotaal konsolidiert.

Im Juni 2009 wurde die FINMAS GmbH, Berlin, gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung sowie die Mitwirkung an der Vermittlung von Krediten bzw. Darlehen, Versicherungen, Passivprodukten und Girokonten sowohl an Sparkassen und Mitglieder der Sparkassen-Finanzgruppe als auch von Sparkassen und Mitgliedern der Sparkassen-Finanzgruppe an dritte Produktanbieter auf der Grundlage des Finanzmarktplatzes EUROPACE. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 € und ist voll eingezahlt.

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:

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

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V. und Hypoport on-geo GmbH (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotaal) 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 9,4 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,7 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 in 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 in Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine



Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

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

	01.01. bis 30.09.2009	01.01. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2008
Konzernergebnis in TEUR	-65	-940	-251	-1.637
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-66	-890	-250	-1.621
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-5	2.502	-250	610
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-61	-3.392	0	-2.231
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.114	6.102	6.117	6.111
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,27</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,41	-0,04	0,10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,56	0,00	-0,37
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	83	102	80	93
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.166	6.176	6.174	6.174
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,26</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,41	-0,04	0,10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,01	-0,55	0,00	-0,36

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 57 Tsd. Aktien im dritten Quartal 2009 (Q3/2008: 63 Tsd.) und in den ersten neun Monaten 2009 von 52 Tsd. Aktien (Vorjahr: 74 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 den nachfolgenden Tabellen sind die Ergebnisse aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt. Die Aufwendungen und Erträge der PFE GmbH sind in dem Bereich Überleitung enthalten.

in TEUR	Q1 - Q3/2009			Q1 - Q3/2008		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	0	436	435	871
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	0	0	0	0	0	0
<b>Rohrertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>871</b>
Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	383	0	383
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	20	7	27
Materialaufwand	0	0	0	0	-25	-25
Personalaufwand	-38	0	-38	-1.399	-20	-1.419
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13	0	-13	-1.642	-447	-2.089
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-2.202</b>	<b>-50</b>	<b>-2.252</b>
Abschreibungen	0	0	0	-1.461	-2	-1.463
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-3.663</b>	<b>-52</b>	<b>-3.715</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>-3.663</b>	<b>-52</b>	<b>-3.715</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	15	0	15	323	0	323
Endkonsolidierungsergebnis	-25	0	-25	0	0	0
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>-3.340</b>	<b>-52</b>	<b>-3.392</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)			-0,01			-0,56
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)			-0,01			-0,55

in TEUR	3. Quartal 2009			3. Quartal 2008		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	0	204	115	319
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	0	0	0	0	0	0
<b>Rohertag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>115</b>	<b>319</b>
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	54	0	54
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	17	3	20
Materialaufwand	0	0	0	0	0	0
Personalaufwand	0	0	0	-795	-1	-796
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	-766	-120	-886
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.286</b>	<b>-3</b>	<b>-1.289</b>
Abschreibungen	0	0	0	-1.320	-1	-1.321
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.606</b>	<b>-4</b>	<b>-2.610</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.606</b>	<b>-4</b>	<b>-2.610</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	0	0	0	379	0	379
Endkonsolidierungsergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.227</b>	<b>-4</b>	<b>-2.231</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (unverwässert)			0,00			-0,37
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in € (verwässert)			0,00			-0,36

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

## Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2009	6.112.890,00
Ausgabe neuer Aktien	14.000,00
Stand 30. September 2009	6.126.890,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2009 6.126.890,00 € (31.12.2008: 6.112.890,00 €) und ist aufgeteilt in 6.126.890 (31.12.2008: 6.112.890) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

## 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 Stückaktien 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 30. September 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 190.718,00 €.

## Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der oben dargestellten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2008 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.034 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 zwei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

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

### **Anteile anderer Gesellschafter**

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

### **Eigene Anteile**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Dezember 2010. Zum Stichtag 30. September 2009 wurden von der Gesellschaft keine eigenen Aktien gehalten.

### **Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten 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 des Aufsichtsrates direkt oder indirekt gehaltenen Aktien und Optionen an der Hypoport AG zum 30. September 2009 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2009	Aktien in Stück 31.12.2008	Optionen in Stück 30.09.2009	Optionen in Stück 31.12.2008
<b>GEC</b>				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.418.624	1.418.624	0	0
Ronald Slabke	2.209.831	2.182.000	32.000	32.000
Marco Kisperth	93.926	93.926	14.000	14.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
<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 dritten 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 GSD Gesellschaft für Sparkassendienstleistungen mbH (GSD) ist für ihren Alleingesellschafter Ostdeutscher Sparkassenverband im Wege einer Kapitalerhöhung der FINMAS GmbH als neuer Gesellschafter beigetreten. Die GSD und Hypoport AG halten nun jeweils 50,00 % der Anteile an der FINMAS GmbH.

Berlin, 06. November 2009

Hypoport AG – Der Vorstand  
Prof. Dr. Thomas Kretschmar – Ronald Slabke – Marco Kisperth – Thilo Wiegand



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)

