

Lagebericht für das Geschäftsjahr
der HYPOPORT AG 2008

Berlin, 27. Februar 2009

Inhalt

I. Wirtschaftsbericht

- 1. Geschäft und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Vermögenslage**
- 4. Finanzlage**
- 5. Investitionen und Finanzierung**
- 6. Nicht bilanziertes Vermögen**
- 7. Beschaffung und Vertrieb**
- 8. Mitarbeiter**
- 9. Marketing**
- 10. Vergütungsbericht**
- 11. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB**

II. Risikobericht

- 1. Integriertes Risikomanagementsystem**
- 2. Gesamtrisiko**
- 3. Umfeldrisiko**
- 4. Operative Risiken**
- 5. Finanzrisiken**
- 6. Strategische Risiken**

III. Nachtragsbericht

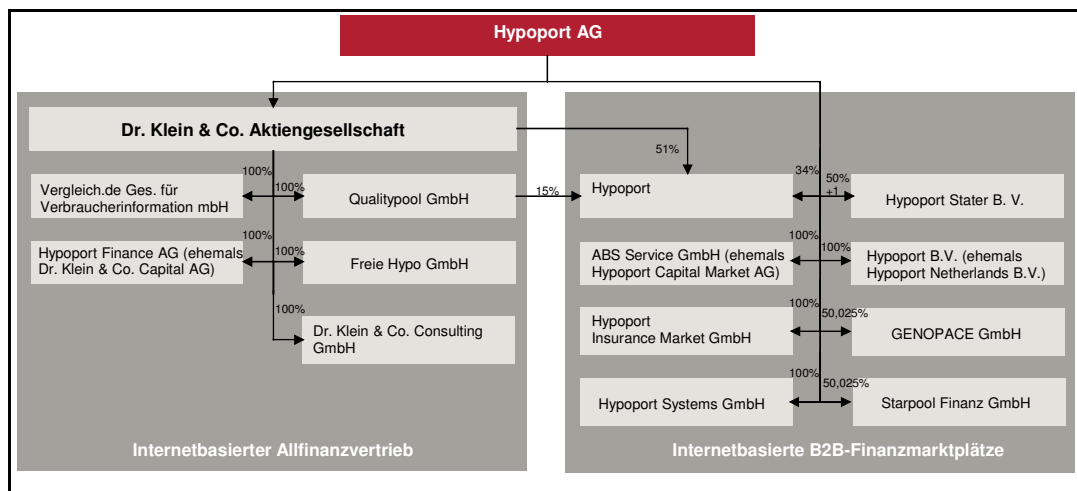
IV. Prognosebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäftsmodell und Strategie

Die Hypoport AG mit Sitz in Berlin ist die Muttergesellschaft eines internetbasierten Allfinanzdienstleistungskonzerns (nachfolgend „Hypoport-Konzern“). Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Allfinanzvertrieb und B2B Finanzmarktplätzen.



Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaften Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Freie Hypo GmbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt Dr. Klein aus einem breiten Angebot von über 100 namhaften Bank- und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Produkte aus. Durch die internetgestützten Prozesse werden Kostenvorteile generiert, die an den Privatkunden weitergegeben werden. Dies ermöglicht Dr. Klein, meist deutlich günstigere Konditionen als lokale Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Darüber hinaus ist Dr. Klein im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden nach eigenen Erhebungen Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

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

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

Die weiterhin steigende Akzeptanz des Internets, die Überlegenheit des unabhängigen Vertriebsmodells für Finanzdienstleistungen und die einmalige Verbindung von Finanzvertriebs-, Prozess- und IT-Kompetenz in einem Geschäftsmodell lassen uns auch für 2009 eine weiterhin gute Entwicklung des Hypoport-Konzerns erwarten.

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

Gesamtwirtschaftliche Situation

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

Beschränkten sich die Verwerfungen lange Zeit auf Liquiditätsengpässe, die aus der mangelnden Bereitschaft der Banken resultierten, sich untereinander kurzfristig Geld zu leihen, spitzte sich die Lage nach der Insolvenz einiger großer Finanzinstitute zu. Um einen Zusammenbruch des globalen Finanzsystems zu verhindern, griff der Staat in nahezu allen Industrieländern durch großvolumige Rettungsmaßnahmen massiv ins Wirtschaftsgeschehen ein. Hierzu gehörten die Rekapitalisierung von Finanzinstituten, die Stellung von Garantien zu deren Gunsten ebenso wie die Übernahme von Finanzinstituten und die Auflegung diverser Konjunkturpakete.

Weitere Unterstützungsmaßnahmen kamen von verschiedenen Notenbanken in den Industrieländern, die angesichts des wirtschaftlichen Abschwungs ihren geldpolitischen Kurs ausnahmslos expansiver gestalten. Die Federal Reserve Bank senkte ihren Leitzins in mehreren Schritten von 3,0% auf den niedrigsten Stand aller Zeiten, er liegt jetzt zwischen null und 0,25 %. Auch die Europäische Zentralbank ist mittlerweile dazu übergegangen, ihre Leitzinsen deutlich herabzusetzen. Nachdem sie den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte noch im Juli 2008 um 25 Basispunkte auf 4,25% erhöhte, reduzierte sie ihn zwischen Oktober 2008 und Januar 2009 um insgesamt 225 Basispunkte auf zuletzt 2,0%, so niedrig lag der Zinssatz seit sechs Jahren nicht mehr.

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

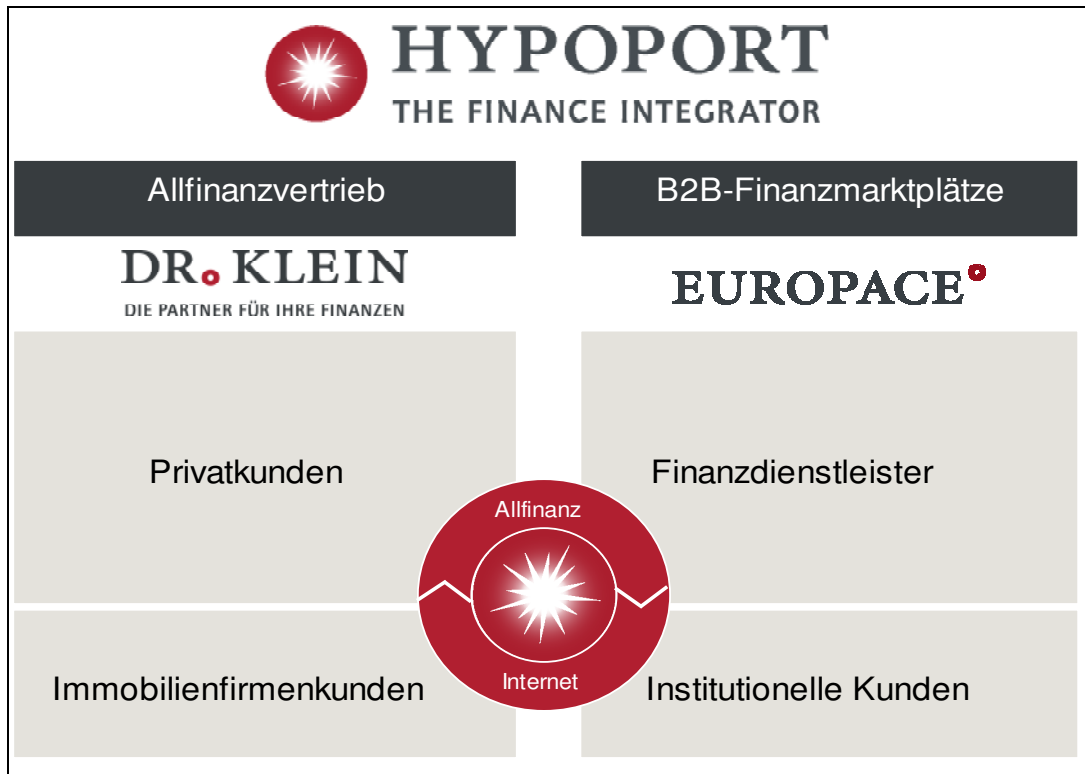
Auch die konjunkturelle Entwicklung innerhalb der Europäischen Union hat sich merklich abgeschwächt. Das aggregierte Bruttoinlandsprodukt stieg lediglich um 1,0 %. In Deutschland betrug der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2008 erfreuliche 1,5 %.

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

Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung

Die Hypoport AG übernimmt innerhalb des Hypoport-Konzerns die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding und beherbergt die Zentralbereiche Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt und das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 (Vorjahr: 14) in- und ausländische Tochtergesellschaften abgewickelt.

Über diese Tochtergesellschaften ist der Konzern als Allfinanzvertrieb in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Immobilienfirmenkunden und als Anbieter von B2B Finanzmarktplätzen in den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden tätig.



Allfinanzvertrieb Privatkunden

Der Trend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch in 2008 im Markt weiter fortgesetzt. Die Privatkunden erkennen deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und Produktauswahl bietet. Nach unserer Einschätzung haben sich die unabhängigen Anbieter auch im Jahr 2008 weiterhin dynamisch entwickelt und regionalen Banken und Sparkassen Marktanteile abgenommen.

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

Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal profitiert weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden verlieren die so genannte Schwellenangst und nutzen das Internet zunehmend auch um Produkte anzufragen (mit anschließender telefonischer oder persönlicher Beratung) oder um gerade bei einfachen, standardisierten

Produkten einen direkten Abschluss online zu tätigen. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein im Besonderen.

Der Markt der unabhängigen Anbieter von Finanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank auch im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht rückläufig, was u.a. auf die Verunsicherung des Marktes im Zusammenhang mit der Finanzmarktkrise zurückzuführen ist. Wurden im Vorjahr noch 181,8 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2008 um 3,0% auf 176,4 Mrd. €. Noch deutlicher ist der Rückgang beim Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 101,2 Mrd. € um 28,5% auf 72,4 Mrd. €.

Die Finanzmarktkrise führte auch zu erheblichen Schwankungen bei der Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze. So stiegen die Zinsen im ersten Halbjahr 2008 noch an, um im zweiten Halbjahr 2008 noch unter das Niveau des Vorjahres zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöht es temporär in der Phase des Zinsanstiegs den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie Sparkassen. Das deutlich gesunkene Zinsniveau zum Ende des Jahres und im historischen Vergleich sehr niedrige Niveau begünstigt wiederum den Vertrieb von Kreditprodukten. Die zum Jahresende eingeführte Wohnriesterförderung erzeugt im Jahr 2008 noch keine wesentlichen Impulse.

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

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

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

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

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die primäre Zielgruppe dieses, in der Dr. Klein & Co. AG sowie der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH beheimateten, Geschäftsbereichs sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Diese Branche ist von einer hohen Kontinuität gekennzeichnet. Der Wohnungsneubau stagniert seit Jahren auf niedrigem Niveau. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Bestandsoptimierung. Das anhaltend niedrige Zinsniveau in Deutschland bietet aufgrund des noch immer niedrigen Mietniveaus nicht genügend Anreize, um das Wagnis des Wohnungsneubaus einzugehen.

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

Die durch die Finanzmarktkrise begründete massive Zurückhaltung der Banken seit dem 3. Quartal führte zu einer deutlichen Verschiebung zu Gunsten von Darlehensgebern aus der Versicherungswirtschaft. Da diese über keinen eigenen Vertrieb in der Wohnungswirtschaft verfügen, stärkt diese Entwicklung die Rolle von Dr. Klein. Zunehmend werden die Dienstleistungen von Dr. Klein auch von noch wohnwirtschaftlich orientierten Immobilieninvestoren nachgefragt, was die Kundenbasis von Dr. Klein gerade zum Jahreswechsel hin deutlich verbreiterte.

Gleichzeitig veranlasst der Ausfall vieler Bankpartner viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Hierzu wird die mit der Hypoport AG entwickelte Portfoliomanagementplattform EUROPACE-WoWi der Dr. Klein & Co. Consulting GmbH zunehmend genutzt.

Der Markt für Versicherungsleistungen in der Wohnungswirtschaft ist auf Seiten des Vertriebs von einer hohen Zersplitterung gekennzeichnet. Dies führt zu einer geringen Spezialisierung der einzelnen vertretenen Makler, was eine optimale Beratung und einen optimalen Versicherungseinkauf verhindert. Zunehmend rückt das Thema Nebenkosten als „2. Miete“ und damit als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb in das Bewusstsein der Entscheidungsträger in den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Die Versicherungsprämien sind ein wesentlicher Bestandteil der Nebenkosten. Eine Optimierung der Versicherungsleistung kann die Nebenkosten (und damit die Warmmiete) senken und gleichzeitig Risikokosten des Wohnungsunternehmens senken. In diesem Marktumfeld konnte sich die Dr. Klein & Co. AG im vergangenen Jahr mit entsprechend spezialisierten Beratungsangeboten weiter positionieren.

B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

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

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

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

Unabhängige Vertriebe (wie Dr. Klein) beraten den Kunden unabhängig von den Interessen eines einzelnen Produkthanbieters und wählen gemeinsam mit diesem das optimale Produkt aus einer breiten Angebotsrange unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozessen beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch im Jahr 2008 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

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

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

Im Ergebnisse dieser, einem Netzwerkeffekt vergleichbaren Entwicklung, konnte das Transaktionsvolumen (vor Storno) auf EUROPACE im Jahr 2008 um 18 Pro-

zent auf 14,6 Mrd. Euro (nach 12,5 Mrd. Euro in 2007) gesteigert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der negativen Marktsituation ist die Entwicklung des Gesamtvolumens beachtlich.

B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

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

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

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

Umsatzentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns deutlich um 83% von 6,3 Mio. € auf 11,6 Mio. € erhöht. Hier reflektiert sich das große Wachstum des Gesamtkonzerns, von dem die Hypoport AG gerade auch durch konzerninterne Leistungen stark profitiert. Der wesentliche Anstieg betrifft den Bereich Informationstechnologie, der mit Neu- und Weiterentwicklung der EUROPACE-Plattformen einen Umsatzanstieg um 3,8 Mio. € auf 7,0 Mio. € erzielen konnte sowie der Bereich Finanzdienstleister, der auch durch die neu angebotene Dienstleistung Packaging eine Umsatzsteigerung um 2,0 Mio. € auf 3,9 Mio. € erreichte.

2. Ertragslage

	2008		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	11.592	100,0	6.351	100,0	5.241	82,5
Gesamtleistung	11.592	100,0	6.351	100,0	5.241	82,5
Sonstige betriebliche Erträge	2.062	17,8	1.950	30,7	112	5,7
Betriebsleistung	13.654	117,8	8.301	130,7	5.353	64,5
Personalaufwand	-9.550	-82,3	-7.179	-113,0	-2.371	33,0
Planmäßige Abschreibungen	-68	-0,6	-221	-3,5	153	-69,2
Übrige betriebliche Aufwendungen	-5.479	-47,3	-3.610	-56,8	-1.869	51,8
Betriebsergebnis (EBIT)	-1.443	-12,4	-2.709	-42,8	1.266	46,7
Finanzergebnis	6.679	57,6	5.724	90,1	955	16,7
Geschäftsergebnis (EBT)	5.236	45,1	3.015	47,5	2.221	73,7
Außerordentliche Aufwendungen	-1.984	-17,1	-1.107	-17,4	-877	79,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.252	28,1	1.908	30,0	1.344	70,4
Ertragsteuern	-58	-0,5	0	0,0	-58	0,0
Jahresüberschuss	3.194	27,6	1.908	30,0	1.286	67,4

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geprägt durch die erneut deutlich gestiegenen Umsatzerlöse um fast 83% auf 11,6 Mio. €. Das im Vergleich zu den Umsatzerlösen etwas geringere Wachstum des Geschäftsergebnisses um 74% auf 5,2 Mio. € resultiert auch aus der im Geschäftsjahr neu angebotenen Packaging-Dienstleistung. Der hieraus resultierende höhere Ausweis an Umsatzerlösen und „durchlaufenden“ Vertriebskosten (im Geschäftsjahr 2008: 957 T€) wird zukünftig die EBT-Margen kalkulatorisch verringern, wodurch die Vergleichbarkeit der EBT-Margen mit dem Vorjahr nur eingeschränkt gegeben ist. Im Berichtsjahr sank die EBT-Marge leicht von 47,5% auf 45,2%.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 1.548 T€ (Vorjahr: 1.766 T€) die Konzernumlage.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 159 auf 206.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.242	1.070	172
Vertriebsaufwendungen	1.378	561	817
Verwaltungsaufwendungen	2.238	1.618	620
Sonstige Personalaufwendungen	470	277	193
Sonstige Aufwendungen	151	84	67
	5.479	3.610	1.869

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 601 T€ (Vorjahr: 533 T€) und Mietnebenkosten von 449 T€ (Vorjahr: 292 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 406 T€ (Vorjahr: 508 T€) sowie den erstmalig ausgewiesenen Vertriebsprovisionen mit 957 T€. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich deutlich gestiegene IT-Aufwendungen von 1.287 T€ (Vorjahr: 871 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 561 T€ (Vorjahr: 318 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 337 T€ (Vorjahr: 165 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Finanzerträge			
Erträge aus Beteiligungen	1.443	1.174	269
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	5.674	5.092	582
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26	18	8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	246	291	-45
	7.389	6.575	814
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	710	851	-141
	6.679	5.724	955

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten hauptsächlich die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 887 T€.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 5.855 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 181 T€).

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen notwendige Forderungsverzichte und Kostenübernahmen für die Hypoport Capital Market AG mit 1.466 T€ und für die PFE GmbH mit 272 T€, um den Verkauf der PFE GmbH und die geplante Veräußerung sämtlicher Aktien der Hypoport Capital Market AG realisieren zu können.

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2008 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

VERMÖGEN	31.12.2008		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	0,0	24	0,1	-11	-45,8
Sachanlagen	200	0,5	175	0,6	25	14,3
Finanzanlagen	23.124	59,5	21.678	72,0	1.446	6,7
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	23.337	60,0	21.877	72,7	1.460	6,7
Kundenforderungen	2.011	5,2	463	1,5	1.548	334,3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.685	27,5	6.854	22,8	3.831	55,9
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	136	0,3	445	1,5	-309	-69,4
Sonstige kurzfristige Posten	378	1,0	391	1,3	-13	-3,3
Flüssige Mittel	2.360	6,1	62	0,2	2.298	> 999,9
Kurzfristig gebundenes Vermögen	15.570	40,0	8.215	27,3	7.355	89,5
Vermögen insgesamt	38.907	100,0	30.092	100,0	8.815	29,3
KAPITAL						
Gezeichnetes Kapital	6.113	15,7	6.093	20,2	20	0,3
Kapitalrücklage	1.748	4,5	1.704	5,7	44	2,6
Gewinnrücklagen	6.525	16,8	6.525	21,7	0	0,0
Bilanzgewinn/-verlust	7.183	18,5	3.990	13,3	3.193	80,0
Eigenkapital	21.569	55,4	18.312	60,9	3.257	17,8
Mittel- und langfristige Bankschulden	12.839	33,0	8.704	28,9	4.135	47,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	12.839	33,0	8.704	28,9	4.135	47,5
Übrige Rückstellungen	1.332	3,4	1.163	3,9	169	14,5
Kurzfristige Bankschulden	1.128	2,9	1.164	3,9	-36	-3,1
Lieferantenschulden	241	0,6	341	1,1	-100	-29,3
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	1.460	3,8	195	0,6	1.265	648,7
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	338	0,9	213	0,8	125	58,7
Kurzfristiges Fremdkapital	4.499	11,6	3.076	10,3	1.423	46,3
Kapital insgesamt	38.907	100,0	30.092	100,0	8.815	29,3

Bei einer um 8.815 T€ gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich zum Teil deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 1.460 T€ (7%).

Die Zunahme betrifft im Wesentlichen die Finanzanlagen mit der Erhöhung des vorhandenen Darlehens an die Beteiligungsgesellschaft Hypoport Stater B.V. in Höhe von 1.410 T€.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 7.355 T€ (90%). Ursache hierfür sind vorwiegend die um 3.831 T€ gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Dividendenansprüche sowie Darlehen enthalten.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss sowie die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage infolge der Ausübung der Optionsrechte aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 um 3.257 T€ (18%). Die Eigenkapitalquote verminderte sich wegen der deutlich erhöhten Bilanzsumme von 60,9% auf 55,4%.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um 1.423 T€ (46%) betrifft hauptsächlich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 1.265 T€.

Der Anstieg der mittel- und langfristigen Bankschulden resultiert aus der Aufnahme von drei Darlehen in Höhe von 9.900 T€. Dem standen planmäßige Tilgungen von 5.801 T€ gegenüber.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	4.499	3.076	1.423
Flüssige Mittel	2.360	62	2.298
	2.139	3.014	-875
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	13.210	8.153	5.057
Überdeckung	11.071	5.139	5.932

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

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	23.337	21.877	1.460
Eigenkapital	21.569	18.312	3.257
	1.768	3.565	-1.797
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	12.839	8.704	4.135
Überdeckung	11.071	5.139	5.932

Die kurzfristig fälligen Mittel von 4.499 T€ (Vorjahr: 3.076 T€) sind zu 346% (Vorjahr: 267%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 92% (Vorjahr: 84%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	92,4 : 100	83,7 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	147,4 : 100	123,5 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	60,0 : 100	72,7 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	55,4 : 100	60,9 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	124,4 : 100	155,4 : 100

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

	2008 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	3.194	1.908
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	314	221
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	169	570
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	6
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	100	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.223	2.339
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.290	-3.359
Mittelabfluss/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-156	1.685
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen (-)	-82	-306
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	115	239
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-1.741	-1.531
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.708	-1.598
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	63	159
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	0	-308
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	9.900	5.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-5.801	-5.294
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.162	-443
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.298	-356
Änderung des Finanzmittelfonds durch Verschmelzung	0	5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62	413
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.360	62

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 4.162 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 156 T€ und aus der Investitionstätigkeit von 1.708 T€ kompensieren. Entsprechend erhöhte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2008 um 2.298 T€ auf 2.360 T€.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 5.062 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 856 T€ innerhalb eines Jahres, 3.365 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 841 T€ in mehr als 5 Jahren fällig.

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

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

5. Investitionen und Finanzierung

Die neben den Investitionen in die Weiterentwicklung der EUROPACE Finanzmarktplätze bedeutsamsten Investitionen des Geschäftsjahres 2008 waren die Gründungen der Starpool Finanz GmbH, Berlin, zusammen mit der Deutsche Postbank AG, Bonn, und der GENOPACE GmbH, Berlin, gemeinsam mit mehreren Unternehmen des genossenschaftlichen Verbundes.

Ziel der Gesellschaften ist jeweils die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform. Beide Gesellschaften werden zum weiteren Wachstum des Hypoport-Konzerns beitragen.

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

Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow als auch durch Darlehnsaufnahmen finanziert.

6. Nicht bilanziertes Vermögen

Ein wesentlicher nicht bilanzierter Vermögenswert stellt die selbst geschaffene Software dar, die über ein integriertes System im Internet die Teilnehmer der EUROPACE-Finanzmarktplätze vernetzt.

Die Hypoport AG und ihre Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Fi-

nanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können. Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

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

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

7. Beschaffung und Vertrieb

Allfinanzvertrieb Privatkunden

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

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

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

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2008 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweise weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden

Die Finanzmarktkrise hat umfangreiche Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Insbesondere Banken haben sich zeitweise zurückgezogen oder spürbar ihre Konditionen erhöht. Daher haben wir in 2008 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen gearbeitet, um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren. Insgesamt wurden mit 20 (Vorjahr: 17) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner haben zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein geführt und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab. Zusätzlich bieten wir seit Mitte 2007 über unsere Tochtergesellschaft Hypoport Finance AG das Produkt „Dr. Klein Kapitalmarktfinanzierung“ an. Hiermit erhalten Wohnungsunternehmen einen alternativen Finanzierungsweg in Form von Inhaberschuldverschreibungen. Dies soll die strategische Unabhängigkeit von Dr. Klein dauerhaft sicherstellen und die Abhängigkeit von der Kreditpolitik deutscher Banken weiter verringern.

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

B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister

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

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

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

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

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

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

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2008 durch unsere Tochtergesellschaften erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur getätigt. Diese führten zu deutlichen Leistungsreserven, was sich in einer verbesserten Performance der Plattformen niederschlägt.

B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

Nach der Schließung des Produktbereichs EUROPACE for investors besteht der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden nur noch aus dem profitablen Bereich EUROPACE for issuers. Unsere Dienstleistung für Emittenten (Issuers) wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Die Vertriebsaktivitäten für dieses Produkt außerhalb der Niederlande wurden erheblich verstärkt.

8. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug zum 31. Dezember 2008 235 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahresdatum um 28% (31. Dezember 2007: 184 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2008 betrug 206 und damit 30% mehr als im Vorjahr (2007: 159 Mitarbeiter).

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

Unternehmensweit gilt die 40 Stunden Woche als Standard. Einzelvertragliche Abweichungen von dieser Regel sind möglich. Die Entlohnung der Mitarbeiter erfolgt auf Basis individueller Vereinbarung mit regelmäßig erfolgsabhängigen Komponenten.

Den Mitarbeitern werden kontinuierlich Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten.

9. Marketing

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

10. Vergütungsbericht

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

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

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

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

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine Bezüge für Organfunktionen bei Tochterunternehmen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2008 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2008 betragen insgesamt 615 T€ und verteilen sich wie folgt:

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

¹⁾ In der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus enthalten.

²⁾ Mit Wirkung zum 1. Juni 2006 wurde Herr Thilo Wiegand zum weiteren Mitglied des Vorstands der Hypoport AG bestellt.

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

ratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 10.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1 % des positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen und variablen Vergütung.

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008 betragen insgesamt 54 T€ und verteilen sich wie folgt:

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

11. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.112.890,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.112.890 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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



Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

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

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

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

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

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

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

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

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



Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 15. November 2009. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 1. Juni 2007 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Ermächtigungsbeschlusses aufgehoben. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu € 276.808,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 204.718,00 €.

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

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

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

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

II. Risikobericht

Hypoport ist als Konzernmuttergesellschaft und Anbieter von B2B Finanzmarktplätzen einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Mittelständischen Unternehmen wie Hypoport ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Risiken einerseits kontrolliert einzugehen und andererseits Chancen zu nutzen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

1. Integriertes Risikomanagementsystem

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt unserer internen Überwachung ist eine sinnvolle, undurchlässige Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden regelmäßig auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen sind wir im Aufbau einer Zentralfunktion „Interne Revision“. Angesichts der stetig wachsenden Unternehmensgröße sowie der steigenden internen und externen Anforderungen wird dies ein wichtiger Schritt zur Ergänzung des bestehenden internen Kontrollsystems.

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

Controlling

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

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

Frühwarnsysteme

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

2. Gesamtrisiko

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

3. Umfeldrisiken

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

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2008 getätigten und für 2009 geplanten Aufwendungen in Innovation, Vertrieb und Qualitätssteigerungen tragen dieser Tatsache Rechnung. Die Wettbewerbsposition des Hypoport-Konzerns hat sich aufgrund dieser Maßnahmen im vergangenen Jahr verbessert.

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

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

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg sowohl des Allfinanzvertriebs Dr. Klein als auch der Finanzmarktplätze EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze beleben. Bei der andauernden Finanzmarktkrise und der damit einhergehenden Eintrübung der Konjunktur gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2009 bestätigt diese Annahme.

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

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

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

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

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

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

4. Operative Risiken

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

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

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

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

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

5. Finanzrisiken

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

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

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

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zuverlässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport AG bestehen weit überwiegend gegenüber eigenen Tochtergesellschaften, mittleren und großen Finanzdienstleistern und Mitarbeitern. Bisher sind bei diesen Kreditnehmern noch keine wesentlichen Zahlungsausfälle eingetreten. Längerfristige Forderungen werden geeignet besichert.

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

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

6. Strategische Risiken

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

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

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

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

III. Nachtragsbericht

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

IV. Prognosebericht

Aufgrund der hohen Abhängigkeit von der Ergebnisentwicklung der Tochtergesellschaften wird die weitere Entwicklung der Hypoport AG wesentlich von der Entwicklung der Tochtergesellschaften bestimmt. Diese agieren in diversifizierten Märkten, so dass eine Prognose der zukünftigen Entwicklung der Hypoport AG nur auf Basis einer Gesamtbetrachtung des Hypoport-Konzern möglich ist.

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

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

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

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

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

Ebenso gravierend sind die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung auf das staatliche Gesundheitssystem. Dessen durchschlagende Reform durch die Politik ist bisher kaum erkennbar. Früher oder später wird es unvermeidlich sein, dass die Bürger einen Teil der Gesundheitskosten privat mitfinanzieren; dies eröffnet den privaten Krankenversicherern und Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein weiterhin at-traktive Geschäftsmöglichkeiten.

In diesem Wachstumsumfeld sind die Tochtergesellschaften der Hypoport AG sehr gut aufgestellt. Dies führt auf Ebene der Hypoport AG zu parallelen positiven Ef-fekten. Auf der einen Seite profitiert das eigene operative Geschäft, welches durch die Erbringung von Konzerndienstleistungen wie z.B. der Softwareentwicklung für Tochtergesellschaften gekennzeichnet ist. Hier rechnen wir mit einem weiterhin deutlichen Wachstum des Umsatzes aus diesem Bereich.

Auf der anderen Seite führt das Wachstum der Tochtergesellschaften zu einer weiteren deutlichen Verbesserung des Beteiligungsergebnisses, so dass wir trotz der sich abzeichnenden Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Volkswirt-schaften für die nächsten zwei Jahre von einem weiterhin positiven Geschäftsver-lauf, ausgedrückt in einem moderaten Umsatz- und Ertragswachstum, ausgehen.

Die Strategie eines ausgewogenen internen und externen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2009 fortsetzen und selektiv Akquisitionen tätigen, die das Geschäftsmodell des Konzerns an entscheidenden Stellen ergänzen und komplettieren.

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

Berlin, 27. Februar 2009

Hypoport AG - Der Vorstand

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

Hypoport AG, Berlin
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008
Gewinn- und Verlustrechnung

	2008		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		11.591.865,14	6.351
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.062.073,40	1.950
		13.653.938,54	8.301
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.021.659,91		6.116
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung:			
€ 53.514.,29 (Vorjahr: T€ 42) -	1.528.170,39	9.549.830,30	1.063
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		67.997,68	221
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.474.338,93	3.609
6. Erträge aus Beteiligungen		1.443.148,92	1.174
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.855.235,74	5.092
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25.699,13	18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		245.707,89	290
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
€ 233.057,33 (Vorjahr: T€ 289) -			
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		180.589,02	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		710.309,73	851
- davon an verbundene Unternehmen:			
€ 109.710,56 (Vorjahr: T€ 263) -			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.240.664,56	3.015
13. Außerordentliche Aufwendungen		1.983.770,99	1.107
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		58.598,00	0
15. Sonstige Steuern		4.470,00	0
16. Jahresüberschuss		3.193.825,57	1.908
17. Gewinnvortrag		3.989.629,87	2.391
18. Aufwand aus der Einziehung von Aktien		0,00	309
19. Erträge aus Kapitalherabsetzung		0,00	247
20. Einstellung in die Kapitalrücklage nach § 237 Abs. 5 AktG		0,00	247
21. Bilanzgewinn		7.183.455,44	3.990



Hypoport AG, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport AG ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen.

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

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

Der Jahres- und Konzernabschluss der Hypoport AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht und sind ferner über die Internetseite des Unternehmens zugänglich.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG EINSCHLIESSLICH DER VORNAHME STEUERRECHTLICHER MASSNAHMEN

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode. Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, die eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von mehr als fünf Jahren haben, werden – soweit steuerlich zulässig – degressiv abgeschrieben. Auf die lineare Methode wird übergegangen, wenn sich hierbei höhere Abschreibungsbeträge ergeben als bei Fortführung der degressiven Abschreibung.



Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 150,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wenden wir die lineare Abschreibungsmethode über eine Abschreibungsdauer von fünf Jahren (Abschreibungspool) an.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Anlagevermögen

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf das Anlagegitter (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

3.2 Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus diesen laufenden Verrechnungen (7.283 T€) und aus Darlehensforderungen (3.402 T€) zusammen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten (1.300 T€) sowie aus den laufenden Verrechnungen (160 T€).

3.3 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 700 T€, für Mietaufwand mit 200 T€ und für noch nicht genommenen Urlaub mit 167 T€.



3.4 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus der Aufnahme von drei Bankdarlehen in Höhe von 9.900 T€.

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8.967 T€ wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet.

3.5 Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2008 T€	Vorjahr T€
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	3.875	2.044
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	47	298
Informationstechnologie	6.970	3.779
Sonstige	700	230
	11.592	6.351

Die folgende Übersicht enthält die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden:

	2008 T€	Vorjahr T€
Deutschland	5.839	3.084
Europa (ohne Deutschland)	5.753	3.267
	11.592	6.351

3.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Konzernumlage in Höhe von 1.548 T€ (Vorjahr: 1.766 T€).

3.7 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten hauptsächlich die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 887 T€.

3.8 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 5.855 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 181 T€).



3.9 Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen notwendige Forderungsverzichte und Kostenübernahmen für die Hypoport Capital Market AG mit 1.466 T€ und für die PFE GmbH mit 272 T€, um den Verkauf der PFE GmbH und die geplante Veräußerung sämtlicher Aktien der Hypoport Capital Market AG realisieren zu können. Darüber hinaus wurden auf die Beteiligung der Hypoport Capital Market AG 246 T€ abgeschrieben.

4 SONSTIGE ANGABEN

4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin	Vorstand Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden, Strategie und Grundsatzfragen, Kommunikation, Recht und Datenschutz
Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt, Lübeck	Vorstand Bereiche Finanzen, Personalwesen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen
Marco Kisperth, Diplom-Wirtschaftsinformatiker, Berlin	Vorstand Bereich Informationstechnologie
Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode	Vorstand Bereich Finanzdienstleister

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

4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

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

4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2008 615 T€; die der Mitglieder des Aufsichtsrats 54 T€.

Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht (I.10) verwiesen.

4.4 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen mit einem Anteil von mindestens 20% der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahresergebnis 2008 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2008 [T€]
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100	0	3.055
ABS Service GmbH (ehemals Hypoport Capital Market AG), Berlin	100	-98	25
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50	-860	-887
Hypoport B.V., (ehemals Hypoport Netherlands B.V.), Amsterdam	100	303	839
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100	-114	-26
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100	0	200
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher-information mbH, Berlin	100	0	25
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Insurance Market GmbH, Lübeck	100	-9	-11
Qualitypool GmbH, Lübeck	100	0	368
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Finance AG, (ehemals Dr. Klein & Co. Capital AG), Berlin	100	8	742
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport	100	2.906	2.248
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	51		
Qualitypool GmbH	15		
GENOPACE GmbH, Berlin	50	0	200
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	1	200
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100	-23	58



4.5 Gezeichnetes Kapital

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

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2008	6.093.510,00
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen (Zeichnung aus dem bedingten Kapital)	19.380,00
Stand 31. Dezember 2008	6.112.890,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2008 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 3.989.629,87 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.6 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400.000,00 €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2008 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.002.010,50 €, davon im Geschäftsjahr 2008 43.605,00 €) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien.

4.7 Genehmigtes Kapital

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

4.8 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 204.718,00 € (Vorjahr: 224.098,00 €).

4.9 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

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



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

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

Die Deutsche Post AG, Bonn, hält 9,82% der Hypoport Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Stephan Gawarecki, Dätgen, hält 3,07% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,07% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

4.10 Aktienoptionspläne

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

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

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

Der Stand des Aktienoptionsprogramms des Unternehmens zum 31. Dezember 2008 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002-2004
Zum 1.1.2008 in Umlauf	110.658
Ausgeübt	19.380
Verfallen	6.530
Zum 31.12.2008 in Umlauf	84.748

Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endet zwischen dem 31.12.2009 und dem 31.12.2010. Im Behebungszeitpunkt der Aktienoptionen wurde kein Personalaufwand erfasst.

4.11 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 206 Angestellte (Vorjahr: 159) beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:

	2008		2007		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	56	27	19	12	37	195
Transaktionsplattform Institutionelle Kunden	2	1	30	19	-28	-93
Informationstechnologie	108	52	80	50	28	35
Administration	40	19	30	19	10	33
	206		159		47	30

4.12 Konzernverhältnisse

Die Hypoport AG, Berlin, ist Mutterunternehmen für die im Anhang unter Nr. 4.4 aufgeführten Tochterunternehmen i. S. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. § 271 Abs. 2 HGB sind und erstellt nach § 315a Abs. 1 HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen Konzernlagebericht. Der Konzernabschluss ist in Berlin erhältlich und wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

4.13 Haftungsverhältnisse

Für zwei an ein verbundenes Unternehmen gewährte Darlehen, die zum Bilanzstichtag auf 5.500 T€ valutieren, wurden Garantien abgegeben.

Weiterhin wurde zugunsten eines verbundenen Unternehmens für die Geschäftsbeziehungen mit einem Kreditinstitut eine zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärung abgegeben. Das Kreditinstitut gewährt dem verbundenen Unternehmen ein Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 300 T€ valutiert.

4.14 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 5.062 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 856 T€ innerhalb eines Jahres, 3.365 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 841 T€ in mehr als 5 Jahren fällig.

Für die Hypoport Stater B.V. besteht seitens der Hypoport AG eine zugesagte Darlehensvergabe in Höhe von 2.865 T€ (Inanspruchnahme zum 31.12.2008: 2.115 T€).

4.15 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2008 angefallenen Honorare betrafen ausschließlich Abschlussprüfungen mit 40 T€.

4.16 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

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

Berlin, 27. Februar 2009
Der Vorstand

Prof. Dr. Thomas Kretschmar

Ronald Slabke

Marco Kisperth

Thilo Wiegand

Hypoport AG, Berlin

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 1.1.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2008 €	Stand 1.1.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2008 €	Stand 31.12.2008 €	Stand Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48.789,20	1.997,72	0,00	0,00	50.786,92	24.621,20	13.158,72	0,00	37.779,92	13.007,00	24.168,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.157,23	79.549,46	0,00	0,00	363.706,69	109.272,23	54.838,96	0,00	164.111,19	199.595,50	174.885,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.242.953,70	300.200,00	201.000,00	0,00	21.342.153,70	400.000,00	245.714,17	0,00	645.714,17	20.696.439,53	20.842.953,70
2. Beteiligungen	100.001,00	0,00	0,00	0,00	100.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.001,00	100.001,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.000,00	1.410.000,00	0,00	0,00	2.115.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.115.000,00	705.000,00
4. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
5. Sonstige Ausleihungen	30.387,86	197.422,00	15.013,20	0,00	212.796,66	0,00	0,00	0,00	0,00	212.796,66	30.387,86
	22.078.592,56	1.907.622,00	216.013,20	0,00	23.770.201,36	400.000,00	245.714,17	0,00	645.714,17	23.124.487,19	21.678.592,56
	22.411.538,99	1.989.169,18	216.013,20	0,00	24.184.694,97	533.893,43	313.711,85	0,00	847.605,28	23.337.089,69	21.877.645,56

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hypoport AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lübeck, den 19. März 2009

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

Beecker
Wirtschaftsprüfer

Herbers
Wirtschaftsprüfer