

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010**

der HYPOPORT AG

Berlin, 18. Februar 2011

# **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. Übernahmerechtliche Angaben**
- 12. Erklärung zur Unternehmensführung**

## **II. Risiko- und Chancenbericht**

- 1. Integriertes Risikomanagementsystem**
- 2. Gesamtrisiko**
- 3. Umfeldrisiko**
- 4. Operative Risiken**
- 5. Finanzrisiken**
- 6. Strategische Risiken**
- 7. Angaben nach § 289 Abs. 5 HGB**
- 8. Einschränkende Hinweise**
- 9. Chancen**

## **III. Nachtragsbericht**

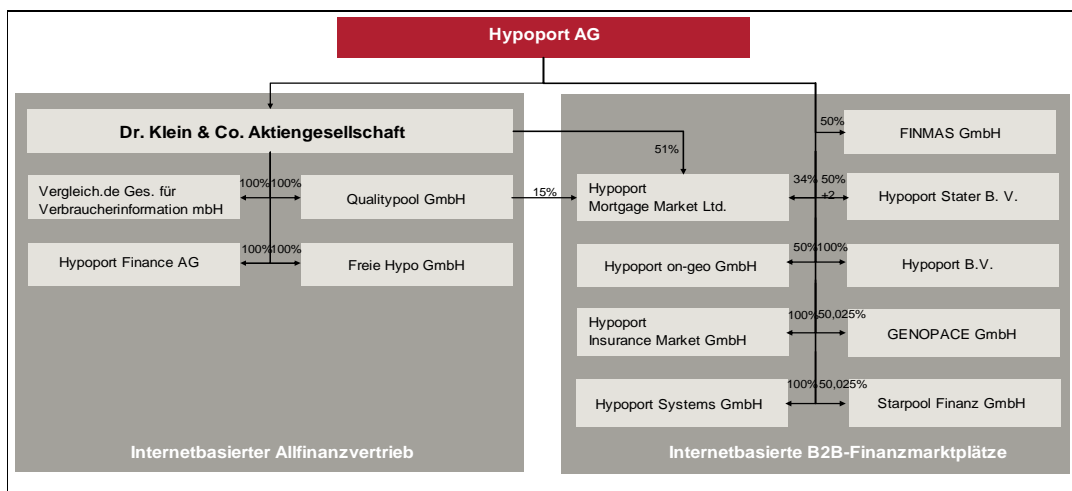
## **IV. Prognosebericht**

## 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 die einzelnen Banken, Sparkassen und Versicherungsagenturen anzubieten. Darüber hinaus ist Dr. Klein im seit 1954 bestehenden Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden nach eigenen Erhebungen Marktführer bei der Finanzierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen.

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tau-

send Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EURO-PACE 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 2011 eine weiterhin gute Entwicklung des Hypoport-Konzerns erwarten.

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

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Die globale Konjunktur hat sich im Jahr 2010 von der Finanz- und Wirtschaftskrise erholt, wobei die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlief.

Länder wie Deutschland, Japan und Kanada verzeichnen spürbare Wachstumsraten. Dies wirkt sich positiv auf die Beschäftigungszahlen und dem Konsum aus. In anderen Industrieländern hingegen, wie zum Beispiel in den USA, sind einige strukturelle Probleme noch nicht überwunden, die durch die Finanzkrise offengelegt wurden. Der Verschuldungsgrad ist hoch, der Konsum bleibt auf einem moderaten Niveau und die hohe Arbeitslosigkeit hält an. Aufgrund der anhaltend schwierigen Situation am Arbeitsmarkt ist daher auch kein wesentlicher Wirtschaftsimpuls durch den Privatkonsum, der in den USA den größten Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt leistet, zu erwarten.

Manche europäische Länder wie beispielsweise Griechenland, Irland und Spanien befinden sich in einer ähnlichen Lage. Insgesamt wächst die Euro-Zone jedoch. Allerdings lassen die in den meisten EU-Mitgliedsstaaten eingeleiteten Maßnahmen zur Konsolidierung und Senkung der Budgetdefizite sowie die unverändert schwierige Situation der Finanzwirtschaft Zweifel in Bezug auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Monaten aufkommen.

Die deutsche Wirtschaft erlebte 2010 einen deutlichen Aufschwung und fungiert in der Europäischen Union als Wachstumstreiber. Die deutsche Wirtschaft ist auf einem guten Weg, den durch die Krise bedingten Produktionseinbruch wieder wettzumachen. Während der Export in der ersten Jahreshälfte 2010 den treibenden Faktor für das Wirtschaftswachstum darstellte, war in der zweiten Jahreshälfte der Binnenhandel dank einer erhöhten Beschäftigung und einer steigenden Nachfrage von großer Bedeutung. Die Zahl der Arbeitslosen betrug laut Bundesagentur für Arbeit rund drei Millionen und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. neun Prozent gesunken.

Insgesamt geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Gesamtjahr 2010 von einem globalen Wirtschaftsanstieg von 4,8% aus. Für den Euroraum unter-

stellt der IWF, dass die Wirtschaft um 1,7% wächst. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung prognostiziert für Deutschland einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,7%.

Die Zweifel an einer umfassenden, globalen Erholung sind jedoch nicht geringer geworden, denn der globale Konjunkturaufschwung ist nicht zuletzt auf eine in den meisten Ländern noch immer expansiv wirkende Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturprogrammen zurückzuführen. Die Schattenseite dieser außergewöhnlichen finanz- und geldpolitischen Stimulationsmaßnahmen der Regierungen aus aller Welt ist die Defizitfinanzierung und der Umfang der Neuemissionen von Staatsanleihen, mit denen die Ankurbelung der Wirtschaft bezahlt wird. Die Hauptsorge konzentriert sich daher auf die hohe Verschuldung einzelner Staaten und die daraus resultierenden Unsicherheiten hinsichtlich deren Zahlungsfähigkeiten.

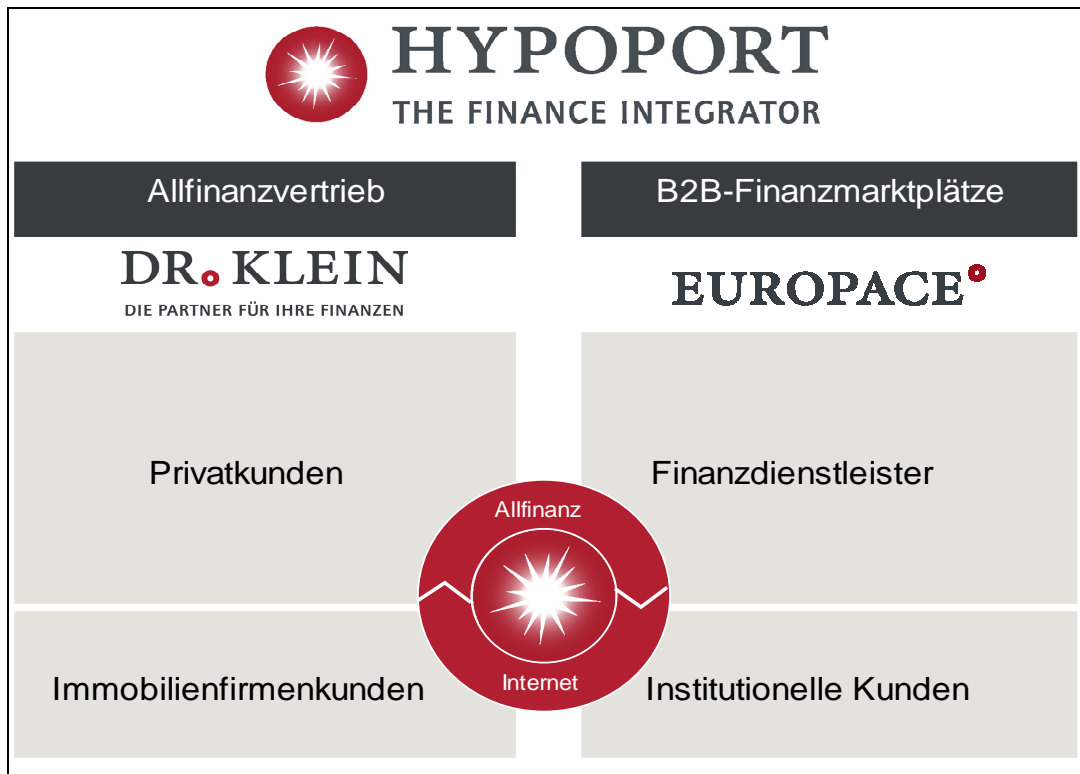
So hat die Europäische Union im Zuge der griechischen Schuldenkrise zur Rettung kriselnder Euro-Mitglieder vor dem Staatsbankrott einen beispiellosen Rettungsschirm gespannt. Insgesamt 750 Milliarden Euro Kredite könnten im Notfall fließen, geknüpft an strenge Bedingungen zur Haushaltssanierung. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) war gezwungen, weiter ihre Regeln zu brechen. Die EZB kaufte zum ersten Mal seit Einführung des Euro am Sekundärmarkt Staatsanleihen von Euro-Ländern. Ziel war es, die Funktionsfähigkeit der Märkte sicherzustellen, die Liquidität der Banken im Euroraum zu stärken und die Belastungen des Finanzsystems zu reduzieren.

Angesichts der zunehmenden Anzeichen für die Verlangsamung der weltweiten konjunkturellen Erholung haben die Notenbanken in den Industrieländern mit Signalen reagiert, die erwarten lassen, dass die Geldpolitik bis auf Weiteres nicht gestrafft wird. So behält die US-Notenbank ihren Expansionsgrad vorerst unverändert bei und hat angekündigt, dass sie bereit steht, zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, sollten sich die konjunkturellen Aussichten noch einmal spürbar eintrüben. Die Bank von Japan hat ihre Politik der quantitativen Lockerung bereits nochmals verstärkt. Auf seiner Sitzung am 4. Februar 2011 beschloss der EZB-Rat aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen und monetären Rahmenbedingungen, den Leitzins auf dem historischen Tiefstand von 1,0% zu belassen.

### **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 sowie das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 (Vorjahr: 15) 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 große Markttrend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch im Jahr 2010 weiter fortgesetzt. Die Privatkunden erkennen im Internet weiterhin deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und innovative, konzernübergreifende Produktauswahl bieten. Nach unabhängigen Studien wird der Markt der unabhängigen Vermittler in Deutschland in den nächsten Jahren deutlich wachsen.

Dr. Klein konnte sowohl bei der Gewinnung von Kundenkontakten im Internet (Onlinevertrieb) als auch beim Verkauf von Finanzdienstleistungsprodukten im franchisebasierten Filialnetz seine Marktposition festigen und ausbauen. Die Kombination der Kundengewinnung im Internet mit der persönlichen Beratung durch Spezialisten vor Ort stellt weiterhin einen wesentlichen Treiber für den Geschäftserfolg dar.

Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal sowie die Anbahnung von Beratungsgesprächen profitieren weiterhin

von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden nutzen das Internet zunehmend auch, um Produkte anzufordern oder um gerade bei einfachen, standardisierten Produkten einen direkten Abschluss online zu tätigen. Bei der Anbahnung von Immobilienfinanzierungen ist das Internet inzwischen zum wichtigsten Instrument avanciert. 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 ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Wurden im Vorjahr noch 195,2 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2010 um 5,2% auf 185,0 Mrd. €. Aus unserer Perspektive zeichnen die Bundesbankzahlen ein verzerrtes Bild des Marktumfeldes der privaten Immobilienfinanzierung. Die Monatszahlen für Januar und Februar 2010 suggerierten eine zu optimistische Entwicklung des Marktes. Für die Monate seit März beobachten wir eine deutliche Marktbelebung, die sich bisher noch nicht in den Bundesbankzahlen widerspiegelt. So stieg im Geschäftsjahr 2010 insgesamt das Transaktionsvolumen der privaten Immobilienfinanzierung auf unserer EUROPACE-Plattform im Vergleich zum Vorjahr um 12,4% von 11,4 Mrd. € auf 12,9 Mrd. €.

Deutlich unter Vorjahresniveau bewegte sich laut Bundesbank auch das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen nach den statistischen Angaben im Jahr 2010 von 74,9 Mrd. € um 11,3% auf 66,5 Mrd. €.

Die oben beschriebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zu dem historisch niedrigsten langfristigen Zinsniveau in Deutschland der modernen Wirtschaftsgeschichte. Der Rückgang der 10-jährigen Swap-Sätze in den ersten drei Quartalen 2010 begünstigt zum einen den Vertrieb von Kreditprodukten und zum anderen erhöht es - in der Phase des Zinsrückgangs - temporär den Wettbewerbsdruck auf die sogenannten Tableau-Anbieter, wie die klassischen Haus- und Regionalbanken, gegenüber unabhängigen Vermittlern. Der Zinsanstieg im vierten Quartal 2010 steigerte die kurzfristige Immobiliennachfrage und führte damit zu einem Anstieg des vermittelten Finanzierungsvolumens.

Das Interesse am Bausparen nahm gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Laut Statistik der Deutschen Bundesbank stieg die neu vermittelte Bausparsumme in den ersten elf Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahr von 78,1 Mrd. € um 5,6% auf 82,5 Mrd. €.

Laut der Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) hat sich in den ersten elf Monaten 2010 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland um 9,7% erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 30. November 2010 ein Fondsvermögen von 1.510 Mrd. €

(31.12.2009: 1.376 Mrd. €), davon entfallen 701 Mrd. € (31.12.2009: 650 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 809 Mrd. € (31.12.2009: 726 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die privaten Haushalte suchten im Verlauf des Jahres auch vermehrt konservative Anlagen, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. Dezember 2010 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 4,5% von 1.467,3 Mrd. € (31. Dezember 2009) auf 1.533,0 Mrd. € leicht anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

### ***Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden***

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

Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fließen weiterhin ca. drei Viertel der Investitionen in die Bestandsentwicklung – Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude – und damit nur ein Viertel in den Neubau. Das nachgefragte Finanzierungsvolumen diene insofern im Wesentlichen der Optimierung bestehender Darlehensportfolien durch Umschuldungen und der Durchführung von vor allem energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil einfacher erstrangiger Finanzierungen nimmt weiterhin ab und wird durch komplexere Finanzierungen mit entsprechender Aufbereitung im Vorfeld der eigentlichen Platzierung ersetzt. Zudem wird Dr. Klein zunehmend mehr als Konsortialführer akzeptiert. So ist die Strukturierung von Großkrediten zu einer Hauptaufgabe von Dr. Klein geworden. Die Kreditinstitute übernehmen dabei nur noch die Rolle des reinen Kreditgebers.

Die seit der Finanzmarktkrise begonnene Zurückhaltung bzw. vorsichtige Vergabe von Krediten der Banken führte auch in 2010 zu einer weiteren Verschiebung zu Gunsten von Darlehensgebern aus der Versicherungswirtschaft. Da diese über keinen eigenen Vertrieb in der Wohnungswirtschaft verfügen, stärkt diese Entwicklung die Rolle von Dr. Klein. Zunehmend werden die Dienstleistungen von Dr. Klein auch von noch wohnwirtschaftlich orientierten Immobilieninvestoren nachgefragt, was die Kundenbasis von Dr. Klein deutlich verbreitert.

Gleichzeitig veranlasst der Ausfall von Bankpartnern viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Hierzu wird die Portfoliomanagementplattform EUROPACE-WoWi zunehmend genutzt. Das Jahr 2010 kann als eines der Erfolgreichsten in der noch jungen Geschichte von EUROPACE-WoWi betrachtet werden. Zahlreiche neue Anwender konnten gewonnen werden. Es zeigt sich, dass IT-gestütztes Portfoliomanagement



weiter an Bedeutung gewinnt, insbesondere, da Immobilienprofis die Vorteile von Softwarelösungen dieser Art für sich zu Nutzen wissen.

Der Markt für Versicherungsleistungen in der Wohnungswirtschaft ist auf Seiten des Vertriebs weiterhin von einer hohen Zersplitterung gekennzeichnet. Dies führt zu einer geringen Spezialisierung der einzelnen vertretenen Makler, was eine optimale Beratung und einen günstigen Versicherungseinkauf verhindert. In diesem Marktumfeld konnte sich die Dr. Klein im vergangenen Jahr mit einer kontinuierlichen und qualitativ hochwertigen Beratungsleistung sowie spezialisierten Produktangeboten für die Immobilienwirtschaft weiter positionieren.

### ***B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister***

Der Hypoport-Konzern stellt mit der Plattform EUROPACE den zentralen Marktplatz für die Abwicklung von Immobilienfinanzierungen, Ratenkrediten und Bau-sparverträgen 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 regionaler Bankfilialen) hält weiter an und begünstigt die Entwicklung der Plattform EUROPACE .

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 Angebotspalette unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozesse beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch im Jahr 2010 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Das über den Finanzmarktplatz EUROPACE abgewickelte Transaktionsvolumen erreichte mit 15,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 12,9 Mrd.) für das Gesamtjahr 2010 einen

neuen Höchstwert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 17,1 Prozent. Das Transaktionsvolumen der Immobilienfinanzierung stieg um 12,4% auf 12,9 Mrd. € (Vorjahr: 11,4 Mrd. €). Besonders GENOPACE, unser im Rahmen eines Joint Ventures (GENOPACE GmbH) mit Vertretern des genossenschaftlichen Finanzverbundes betriebenes Plattformangebot für Volks- und Raiffeisenbanken, verzeichnete ein überdurchschnittliches Wachstum des Transaktionsvolumens. Im Jahr 2010 konnte die Marke von 1 Mrd. € kumuliertes Transaktionsvolumen, welches durch alle Partnerbanken seit April 2008 über GENOPACE abgewickelt wurde, übertroffen werden. Über 40 Primärbanken des genossenschaftlichen Finanzverbundes nutzen mittlerweile die Möglichkeiten, die ihnen GENOPACE bietet. Auch unser Ende 2009 gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründete Unternehmen FINMAS – Finanzmarktplatz Sparkassen – konnte durch die Geschäftsaufnahme im Jahr 2010 schon einen kleinen Teil zum Transaktionsvolumen beitragen. Durch dieses Engagement ist Hypoport nunmehr in allen Sektoren des deutschen Bankenmarktes vertreten.

Der Produktbereich Privatkredit konnte erneut die Milliardengrenze übertreffen und erreichte mit 1,2 Mrd. Euro ein Transaktionsvolumen knapp unter dem Vorjahresniveau mit 1,3 Mrd. Euro.

Sehr erfreulich entwickelte sich der jüngste Produktbereich Bausparen. Hier erhöhte sich das Transaktionsvolumen auf 1,0 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €). Die enge Verbindung dieses Produktsegments mit dem Bereich Immobilienfinanzierung lässt hier auch für die Zukunft eine hohe Wachstumsdynamik erwarten.

### ***B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden***

Auch im Jahr 2010 war das Geschehen auf dem europäischen Verbriefungsmarkt weiterhin durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise geprägt. Verbriefungstransaktionen konnten faktisch nur innerhalb von Konzernverbänden bzw. bei der Europäischen Zentralbank platziert werden.

Über unsere Tochtergesellschaften Hypoport B.V. in Amsterdam bieten wir Emittenten von Verbriefungen für das laufende Reporting von Verbriefungstransaktionen eine maßgeschneiderte Plattform an. Die großen Veränderungsprozesse im Markt führen auch weiterhin zu einem hohen Bedarf nach EUROPACE for issuers. So konnten auch im Jahr 2010 weitere Nutzer in den Niederlanden und erste Partner in anderen europäischen Ländern gewonnen werden.

## Umsatzentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns um 7% von 12,1 Mio. € auf 11,2 Mio. € verringert. Bereichsbezogen wurden die Erlöse hauptsächlich zu 55% (Vorjahr: 68%) im Bereich Informationstechnologie und zu 45% (Vorjahr: 32%) im Bereich Finanzdienstleister erzielt. Die Verschiebung der Umsatzanteile resultiert im Wesentlichen auf Umstrukturierungen und interne Leistungsverrechnungen zwischen den beiden Geschäftsbereichen und anderen Unternehmensteilen.

## 2. Ertragslage

	2010		Vorjahr		Ergebnisveränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	11.237	100,0	12.079	100,0	-842	-7,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	286	2,5	0	0,0	286	>100,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.704	15,2	2.073	17,2	-369	-17,8
<b>Betriebsleistung</b>	13.227	117,7	14.152	117,2	-925	-6,5
Personalaufwand	-10.642	-94,6	-10.514	-87,0	-128	-1,2
Planmäßige Abschreibungen	-59	-0,5	-56	-0,5	-3	-5,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.411	-39,3	-4.550	-37,7	139	3,1
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	-1.885	-16,8	-968	-8,1	-917	-94,7
Finanzergebnis	5.072	45,1	4.857	40,2	215	4,4
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	3.187	28,4	3.889	32,2	-702	-18,1
Außerordentliches Ergebnis	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	3.187	28,4	3.889	32,2	-702	-18,1
Laufende Ertragsteuern	-180	-1,6	-108	-0,9	-72	-66,7
Sonstige Steuern	-6	-0,1	0	0,0	-6	>100,0
Latente Steuern	-441	-3,9	0	0,0	-441	>100,0
<b>Jahresüberschuss</b>	2.560	22,8	3.781	31,3	-1.221	-32,3

Mit einem Umsatzrückgang um 7,0% auf 11,2 Mio. € konnte die Hypoport AG das ununterbrochene Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzen. Kostensparmaßnahmen und gestiegene Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen konnten den Umsatzrückgang nicht kompensieren, entsprechend verringerte sich das Geschäftsergebnis um 18,1% auf 3,2 Mio. € und sank die EBT-Marge (Verhältnis Geschäftsergebnis zu Umsatzerlöse) leicht von 32,2% auf 28,4%.

Die nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz erstmalig ausgewiesenen aktivierten Eigenleistungen von 286 T€ beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 1.013 T€ (Vorjahr: 1.527 T€) die Konzernumlage.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.187	1.220	-33
Vertriebsaufwendungen	218	343	-125
Verwaltungsaufwendungen	2.501	2.758	-257
Sonstige Personalaufwendungen	263	206	57
Sonstige Aufwendungen	242	23	219
	4.411	4.550	-139

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 625 T€ (Vorjahr: 643 T€) und Mietnebenkosten von 301 T€ (Vorjahr: 321 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 173 T€ (Vorjahr: 213 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich IT-Aufwendungen von 1.353 T€ (Vorjahr: 1.376 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 700 T€ (Vorjahr: 927 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 168 T€ (Vorjahr: 169 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
<b>Finanzerträge</b>			
Erträge aus Beteiligungen	857	942	-85
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	4.739	4.455	284
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8	1	7
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	372	186	186
	5.976	5.584	392
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	724	727	-3
Abschreibungen auf Finanzanlagen	180	0	180
	904	727	177
	5.072	4.857	215

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleiche Vereinnahmung der Dividenden der Hypoport B.V. mit 548 T€ und der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 309 T€.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 4.638 T€), der Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 362 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 261 T€).

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2010 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.

	31.12.2010		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>VERMÖGEN</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	314	0,7	4	0,0	310	7.750,0
Sachanlagen	127	0,3	154	0,4	-27	-17,5
Finanzanlagen	34.506	72,3	29.573	67,3	4.933	16,7
Aktive latente Steuern	882	1,9	0	0,0	882	> 100,0
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>35.829</b>	<b>75,0</b>	<b>29.731</b>	<b>67,7</b>	<b>6.098</b>	<b>20,5</b>
Kundenforderungen	1.883	3,9	2.429	5,5	-546	-22,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.170	19,2	10.918	24,8	-1.748	-16,0
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	232	0,5	80	0,2	152	190,0
Sonstige kurzfristige Posten	252	0,5	234	0,5	18	7,7
Flüssige Mittel	423	0,9	554	1,3	-131	-23,6
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>11.960</b>	<b>25,0</b>	<b>14.215</b>	<b>32,3</b>	<b>-2.255</b>	<b>-15,9</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>47.789</b>	<b>100,0</b>	<b>43.946</b>	<b>100,0</b>	<b>3.843</b>	<b>8,7</b>
<b>KAPITAL</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.195	13,0	6.129	13,9	66	1,1
Eigene Anteile	-13	0,0	0	0,0	-13	> 100,0
Kapitalrücklage	1.938	4,1	1.784	4,1	154	8,6
Gewinnrücklagen	7.862	16,5	6.525	14,8	1.337	20,5
Bilanzgewinn	13.524	28,3	10.965	25,0	2.559	23,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>29.506</b>	<b>61,7</b>	<b>25.403</b>	<b>57,8</b>	<b>4.103</b>	<b>16,2</b>
Langfristige Rückstellungen	88	0,2	134	0,3	-46	-34,3
Mittel- und langfristige Bankschulden	11.950	25,0	11.434	26,0	516	4,5
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>12.038</b>	<b>25,2</b>	<b>11.568</b>	<b>26,3</b>	<b>470</b>	<b>4,1</b>
Übrige Rückstellungen	1.708	3,6	1.281	2,9	427	33,3
Kurzfristige Bankschulden	2.484	5,2	1.405	3,2	1.079	76,8
Lieferantenschulden	588	1,2	368	0,8	220	59,8
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	1.165	2,4	3.434	7,8	-2.269	-66,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0,0	41	0,1	-41	> 999,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	300	0,6	446	1,1	-146	-32,7
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>6.245</b>	<b>13,1</b>	<b>6.975</b>	<b>16,0</b>	<b>-730</b>	<b>-10,5</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>47.789</b>	<b>100,0</b>	<b>43.946</b>	<b>100,0</b>	<b>3.843</b>	<b>8,7</b>

Bei einer um 3.843 T€ gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich zum Teil deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 6.098 T€ (21%).

Die Zunahme betrifft im Wesentlichen die Finanzanlagen mit der Erhöhung des vorhandenen Darlehens an die Tochtergesellschaft Hypoport Mortgage Market Ltd. um 5.000 T€ auf 9.550 T€.

Das kurzfristig gebundene Vermögen verringerte sich um 2.255 T€ (16%). Ursache hierfür sind vorwiegend die niedrigeren Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit 1.748 T€ und niedrigere Kundenforderungen mit 508 T€. Gegenläu-

fig entwickelten sich im Wesentlichen die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen mit 152 T€.

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 sowie durch die erfolgsneutrale Anpassung der Gewinnrücklagen aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG um 4.103 T€ (16%). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 57,8% auf 61,7%.

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals um 730 T€ (11%) betrifft hauptsächlich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 2.269 T€.

Der Anstieg der mittel- und langfristigen Bankschulden resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 3.000 T€. Dem standen planmäßige Tilgungen von 1.405 T€ gegenüber.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	6.245	6.975	-730
Flüssige Mittel	423	554	-131
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	5.822	6.421	-599
	11.537	13.661	-2.124
<b>Überdeckung</b>	<b>5.715</b>	<b>7.240</b>	<b>-1.525</b>

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

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	35.829	29.731	6.098
Eigenkapital	29.506	25.403	4.103
	6.323	4.328	1.995
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	12.038	11.568	470
<b>Überdeckung</b>	<b>5.715</b>	<b>7.240</b>	<b>-1.525</b>

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 6.245 T€ (Vorjahr: 6.975 T€) sind zu 192% (Vorjahr: 204%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 82% (Vorjahr: 85%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	82,4 : 100	85,4 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	116,0 : 100	124,4 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	75,0 : 100	67,7 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	61,7 : 100	57,8 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	161,4 : 100	137,0 : 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.

	2010 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	2.560	3.781
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	239	56
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	381	83
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	440	0
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.226	-5.506
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.218	2.250
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-824</b>	<b>666</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen (-)	-342	-3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	21	46
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-783	-1.440
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.104</b>	<b>-1.397</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	214	52
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	-12	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.405	-1.127
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.797</b>	<b>-1.075</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-131	-1.806
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	554	2.360
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>423</b>	<b>554</b>

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1.797 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 824 T€ und der Investitionstätigkeit von 1.104 T€ nicht kompensieren. Entsprechend verminderte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2010 um 131 T€ auf 423 T€.

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

Die Gesellschaft verfügt gemeinsam mit einem Tochterunternehmen über eine zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 2.000 T€

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 3.475 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 872 T€ innerhalb eines Jahres und 2.603 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

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

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

## **5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2010 waren der Ausbau und die Weiterentwicklung der durch die Hypoport AG betriebenen Finanzmarktplätze.

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

Die Investitionen wurden aus Darlehensaufnahmen finanziert.

## **6. Nicht bilanziertes Vermögen**

Ein nur im geringen Maß 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 Finanzdienstleistungsprodukte 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 Produktanbieter 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-, Bauspar- und



Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch wird eine erhebliche Vertriebskraft vereint, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Finanzdienstleistungsprodukten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf dem Marktplatz und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann 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.

Des Weiteren 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 sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Viele neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

## **7. Beschaffung und Vertrieb**

### ***Allfinanzvertrieb Privatkunden***

Die Intensivierung der Online-Marketingaktivitäten für drklein.de und vergleich.de und Fokussierung auf die Gewinnung hochwertiger Leads waren in 2010 erneut wichtige Grundlage für ein dauerhaftes Wachstum im Online-Vertrieb.

Auch der systematische Aufbau des franchisebasierten Filialvertriebs wurde in 2010 mit großem Erfolg fortgesetzt. Für unseren stationären Vertriebsweg konnten bisher 146 Franchisenehmer (Vorjahr: 141) gewonnen werden. In unseren sechs eigenen Niederlassungen (Flagship Stores) sowie den 174 Filialen unserer Franchisepartner waren per 31. Dezember 2010 544 Berater tätig (gegenüber 431 Ende 2009).

Im Februar 2011 wurden die bisher getrennt geführten Franchisesysteme für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukte aufgrund von Synergie- und Crosssellingpotentialen unter der Marke Dr. Klein zusammengeführt. Bei dieser „neuen“ Marke bleibt jedoch weiterhin die Spezialisierung der Berater für „Baufinanzierung“ und „Versicherungs- und Vorsorgeprodukte“ erhalten.

Auf der Seite der Produktanbieter wurden auch in 2010 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der

Produktpalette von mehr als 100 Partnern 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 weiterhin Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Insbesondere Banken vergeben vorsichtiger Kredite. Daher arbeiteten wir auch in 2010 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen, um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren. Insgesamt wurden mit 30 (Vorjahr: 28) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner führten zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab.

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

Wir erweitern ständig unser Versicherungsproduktangebot für die Immobilienwirtschaft. Neben den gängigen Versicherungsarten bietet Dr. Klein regelmäßig spezielle Informationen zu aktuellen und zukünftigen Themen der Immobilienwirtschaft an.

### ***B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister***

Neben der Anbindung neuer Partner war auch dieses Jahr wieder geprägt vom Ausbau der Funktionalität und von der Weiterentwicklung der Plattform, bei der wir zunehmend unsere bisherigen Partner mit einbeziehen.

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

Auf unseren noch jungen partnerspezifischen Finanzmarktplätzen GENOPACE und FINMAS sind bereits 45 bzw. 19 Partnerunternehmen angebunden, insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartnern von EUROPACE zum 31. Dezember 2010 auf 141, nach 119 Partnern zum 31. Dezember 2009, gesteigert werden. Diese Organisationen, zu denen die größten Banken, Bausparkassen und Finanzvertriebe Deutschlands gehören, ermöglichen mehreren tausend Nutzern den vollständig integrierten Abschluss von Finanzdienstleistungen über EUROPACE.

Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produkthanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Part-

ner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2010 zu einer fortschreitenden Belebung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2010 durch unsere Tochtergesellschaften erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur getätigt. Diese führten zu deutlichen Leistungsreserven, was sich in einer verbesserten Performance der Plattformen niederschlägt.

### ***B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden***

Unsere Dienstleistung für Emittenten (Issuers) wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Neben den Stammkunden in den Niederlanden konnten Projekte für Kunden in Deutschland, Großbritannien und Griechenland bearbeitet werden.

## **8. Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich leicht erhöht und betrug zum 31.12.2010 230 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem gegenüber dem Jahresende 2009 um 7% (31.12.2009: 215 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2010 betrug 215 und damit 1% weniger als im Vorjahr (2009: 218 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport. Deshalb will Hypoport die besten Mitarbeiter gewinnen, fördern und halten. Mit Schwerpunkten im Bereich Aus- und Weiterbildung, zahlreichen Maßnahmen zur Alters- und Gesundheitsvorsorge sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf trug Hypoport auch in 2010 dazu bei, diesen Ansatz erfolgreich umzusetzen.

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

Erstmals gewährte Hypoport 2010 allen Mitarbeitern einen an die Unternehmensentwicklung gekoppelten Erfolgsbonus „Hypoport Bonus“ in Form von 31 Hypoport Aktien = 359,60 €. Mit diesem Schritt wollen wir uns bei den Mitarbeitern für die hervorragende Arbeit des vergangenen Jahres bedanken und gleichzeitig die Iden-

tifikation der Mitarbeiter mit der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens fördern.

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

## **9. Marketing**

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

## **10. Vergütungsbericht**

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat festgelegt, dem derzeit der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Thomas Kretschmar und Christian Schröder angehören. Beides wird in regelmäßigen Abständen überprüft, zuletzt im Sommer 2010.

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 Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2010 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 2010 betragen insgesamt 876 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Festvergütung <sup>1)</sup>		variable Vergütung			Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2010	2009	2010	2009	0	2010	2009	2010	2009
Ronald Slabke	192	180	30	30	0	15	13	237	193
Thilo Wiegand	192	180	30	30	0	15	12	237	192
Hans Peter Trampe <sup>2)</sup>	112	0	30	0	0	6	0	148	0
Stephan Gawareck <sup>2)</sup>	112	0	30	0	0	32	0	174	0
Prof. Dr. Thomas Kretschmar <sup>3)</sup>	80	180	0	0	0	0	4	80	184
Marco Kisperth	0	180	0	0	0	0	2	0	182
Insgesamt	688	720	120	0	0	68	31	876	751

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

2) Mit Wirkung zum 1. Juni 2010 wurden Herr Hans Peter Trampe und Herr Stephan Gawareck zu weiteren Mitgliedern des Vorstands der Hypoport AG bestellt.

3) Mit Wirkung zum 31. Mai 2010 trat Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar als Vorstand der Hypoport AG zurück.

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 4. Juni 2010 geändert und besteht aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 12.000,00 €. 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 2010 betragen insgesamt 80 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24	20	10	2	3	2	37	24
Prof. Dr. Thomas Kretschmar <sup>1)</sup>	18	0	7	0	0	0	25	0
Christian Schröder	12	10	5	1	1	0	18	11
Jochen Althoff <sup>2)</sup>	0	15	0	2	0	0	0	17
Insgesamt	54	45	22	5	4	2	80	52

1) Mit Wirkung zum 4. Juni 2010 ist Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar in den Aufsichtsrat der Hypoport AG gewählt worden.

2) Mit Wirkung zum 4. Juni 2010 ist Herr Jochen Althoff aus dem Aufsichtsrat der Hypoport AG ausgeschieden.

## 11. Übernahmerechtliche Annahmen

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.194.958,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.194.958 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

### **Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

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

### **Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten**

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,19% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,67% der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 3,48% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,48% der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrats der Hypoport AG, gehalten.

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 Grundkapi-

tal einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.000.000,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 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 3. Juni 2015. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 5. Juni 2009 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 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 122.650,00 €.

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

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

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



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

## **12. Erklärung zur Unternehmensführung**

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

## **II. Risiko- und Chancenbericht**

Hypoport ist als Konzernmuttergesellschaft und Anbieter von B2B Finanzmarktplätzen einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Mittelständischen Unternehmen wie dem Hypoport-Konzern ist es nicht möglich, übergreifende Fundamentalrisiken zu beeinflussen oder zu beherrschen. Die Risikopolitik der Hypoport orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern. Wir sehen Risikomanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen zu nutzen und die Risiken, die daraus erwachsen, verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen. Aufgabe des Managements und aller Mitarbeiter ist es, die Eintrittswahrscheinlichkeiten beider Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

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

### **1. Integriertes Risikomanagementsystem**

#### ***Internes Überwachungssystem***

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

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

### ***Controlling***

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

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

### ***Frühwarnsysteme***

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen wir ausgesetzt sind, sind nachfolgend diejenigen Risikofelder dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

## **2. Gesamtrisiko**

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

## **3. Umfeldrisiken**

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

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2010 getätigten und für 2011 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 Volumentwicklung bereits seit vielen Jahren in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum, der schwache Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge sowie die aufgrund des hohen Wettbewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem stabilen Umfeld für den Wohnimmobilienmarkt, so dass keine wesentlichen positiven oder negativen Marktveränderungen zu erwarten sind.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg sowohl des Allfinanzvertriebs Dr. Klein als auch des Finanzmarktplatzes EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze könnten sie beleben. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunkturmilieu gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2011 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 Net-

zes lassen globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

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

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

Der Markt der Finanzdienstleister wächst rasant. Insbesondere Änderungen bei der Gestaltung der Altersvorsorge hin zu mehr Eigenverantwortung der Bürger, immer komplexer werdender Produkte und das Aufbrechen alt 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 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 unberechtigtem Zugang 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.

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.

## **7. Angaben nach § 289 Abs. 5 HGB**

Im Folgenden ist die nach § 289 Abs. 5 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)rechnungslegungsprozess dargestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind geeignete Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

Alle Einzelabschlüsse von Konzerngesellschaften, die Eingang in die Konzernkonsolidierung finden, unterliegen grundsätzlich mindestens einmal jährlich der Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder vereidigten Buchprüfer.

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

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

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc. fungiert der Bereich Financial Reporting auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Financial Reporting sowie dem Bereich Controlling durchgeführt.

Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft und unterliegen einer anlassbezogenen (prozessunabhängigen) internen Revision.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt.

Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

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

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

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwen-



den, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

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

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

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

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

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

## **8. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

## **9. Chancen**

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

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

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

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

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Private finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Die Bedeu-

tung von professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen.

### **III. Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine 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-Konzerns möglich ist.

Der konjunkturelle Aufschwung der Weltwirtschaft wird sich auch in 2011 fortsetzen. Durch den Wegfall bzw. der absehbaren Reduzierung zahlreicher Konjunkturprogramme und der Notwendigkeit zur Konsolidierung öffentlicher Haushalte wird das Welt-Wirtschaftswachstum 2011 laut dem IWF mit einem Plus von 4,2% aber schwächer ausfallen als im Jahr zuvor.

Risiken für die weitere konjunkturelle Erholung gehen von einer möglichen stärkeren Abkühlung der US-Wirtschaft, der Wechselkursentwicklung, der Schuldenkrise in vielen Ländern und dem nach wie vor hohen Abschreibungsbedarf der Banken aus. Die massive Staatsverschuldung sowie Zinsen nahe der Null-Prozent-Grenze lassen nur geringen Spielraum für eine Fortsetzung der expansiven Geld- und Fiskalpolitik. Zudem haben viele Länder mit anhaltender Arbeitslosigkeit zu kämpfen. Höhere Anforderungen an die Kapitalausstattung von Banken („Basel III“) könnten darüber hinaus dämpfend auf die Kreditvergabe wirken.

Um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen, wird die Europäische Zentralbank das Zinsniveau auch im laufenden Jahr auf niedrigem Niveau halten. Branchenexperten erwarten bis Mitte des Jahres 2011 die Beibehaltung des Leitzinses von 1,0 %.

In den USA wird sich das Wirtschaftswachstum 2011 wieder verlangsamen. Insbesondere die auf Grund der weiterhin labilen Entwicklung des Arbeits- und Immobilienmarktes gedämpften Konsumperspektiven lassen nur einen moderaten Zuwachs erwarten. Der IWF erwartet für die USA ein Wachstum von 2,3%.

Im Euroraum wird sich das Wachstumstempo 2011 insgesamt kaum verändern. Angesichts der Griechenlandkrise, der Liquiditätsgpässe zahlreicher öffentlicher

Haushalte und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung prognostiziert der IWF für den Euroraum ein Wachstum von 1,5%.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft wird an Elan verlieren. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für das Jahr 2011 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 2,4%. Das ist insbesondere auf die nachlassende Exportdynamik und die Konsolidierungsanstrengungen der öffentlichen Haushalte zurückzuführen. Einen wieder größeren Wachstumsbeitrag wird angesichts der positiven Arbeitsmarktentwicklung der private Verbrauch beisteuern. Deutschland wird weiterhin ein wichtiger Wachstumstreiber in der europäischen Wirtschaft sein.

Ungeachtet der gegenwärtig mit ungewöhnlich vielen Unsicherheiten behafteten konjunkturellen Entwicklung sind die branchenspezifischen Rahmenbedingungen weiterhin intakt.

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

Die Stärkung der privaten Altersvorsorge gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland eine zunehmende Bedeutung. Dabei werden Wohnimmobilien zukünftig eine größere Rolle als bisher spielen. Wohnimmobilien werden danach auch als bester Schutz gegen Wirtschaftskrisen und Inflation angesehen. Der zunehmende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf in einem ständig älter werdenden Immobilienbestand und staatliche Fördermaßnahmen, wie z. B. Wohn-Riester, prägen ein positives Marktumfeld für Immobilienfinanzierungen. Auch die Hypothekenzinsen dürften weiterhin auf niedrigem Niveau verharren und damit den privaten Immobilienerwerb und den wohnungswirtschaftlichen Immobilienfinanzierungsmarkt unterstützen.

Das Versicherungs- und Geldanlagegeschäft profitiert weiterhin von der dringenden Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen. In Anbetracht der zunehmenden Lebenserwartungen steht das staatliche Altersvorsorgesystem vor enormen Herausforderungen. Die seit Jahren zu beobachteten staatlichen Rentenkürzungen fördern deutlich die Nachfrage nach entsprechenden privaten Rentenvorsorgeprodukten.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) erwartet unter der Annahme, dass sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin so erfreulich entwickelt, für das Geschäftsjahr 2011 insgesamt einen leichten Anstieg der Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten. Branchenspezifische Son-

derfaktoren wie der intensive Wettbewerb, der erreichte Grad an Marktdurchdringung oder die Auswirkungen politischer Reformen wirken nach wie vor dämpfend auf die Beitragsentwicklung.

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

In diesem Wachstumsumfeld sind die Tochtergesellschaften der Hypoport AG sehr gut aufgestellt. Dies führt auf Ebene der Hypoport AG zu parallelen positiven Effekten. 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 des sich wieder etwas eintrübenden makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind, in den nächsten zwei Jahre einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem moderaten Umsatz- und Ergebniswachstum, zu erreichen.

Die Strategie eines ausgewogenen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2011 fortsetzen und eventuell 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, 18. Februar 2011

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Thilo Wiegand – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe

## **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Berlin, 18. Februar 2011

Hypoport AG - Der Vorstand

Ronald Slabke – Thilo Wiegand – Stephan Gawarecki – Hans Peter Trampe

Hypoport AG, Berlin  
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

Bilanz

A K T I V A	31.12.2010		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2010		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	6.194.958,00	6.129	6.129
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	277.649,00		0	Eigene Anteile	12.920,00	0	0
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	36.228,64	313.877,64	4	<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.784	1.784
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		127.387,00	154	1. Gesetzliche Rücklage	7.102,36	7	7
<b>III. Finanzanlagen</b>				2. Andere Gewinnrücklagen	7.854.897,01	6.518	6.518
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.696.438,53		20.696	<b>IV. Bilanzgewinn</b>	13.524.321,99	10.965	10.965
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.550.000,00		5.200		29.505.981,62	25.403	25.403
3. Beteiligungen	3.477.501,00		3.478	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	750.000,00		0	1. Steuerrückstellungen	99.854,33	165	165
5. Genossenschaftsanteile	250,00		0	2. Sonstige Rückstellungen	1.695.915,36	1.250	1.250
6. Sonstige Ausleihungen	31.370,38	34.505.559,91	200		1.795.769,69	1.415	1.415
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.434.378,99	12.840	12.840
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.882.519,35		2.432	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	587.464,12	368	368
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.169.986,68		10.918	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.165.586,12	3.434	3.434
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	232.362,70		80	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	41	41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	239.272,34	11.524.141,07	219	5. Sonstige Verbindlichkeiten	300.348,15	445	445
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>				- davon aus Steuern: EUR 135.602,16 (Vorjahr: TEUR 302) - - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 23.876,75 (Vorjahr: TEUR 9) -			
		423.272,69	554				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					16.487.777,38	17.128	17.128
		11.947.413,76	14.203				
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>							
		13.564,33	11				
		881.726,05	0				
		47.789.528,69	43.946				
					47.789.528,69	43.946	43.946

Hypoport AG, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

	2010		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		11.236.980,71	12.079
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		286.139,00	0
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.704.119,69	2.074
		13.227.239,40	14.153
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.143.385,79		9.000
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung:			
EUR 17.095,41 (Vorjahr: TEUR 8) -	1.498.634,62	10.642.020,41	1.515
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		58.728,59	56
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.412.293,52	4.549
7. Erträge aus Beteiligungen		856.588,10	942
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.000.432,19	4.672
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.003,96	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		372.168,09	186
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
EUR 148.820,67 (Vorjahr: TEUR 186) -			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		180.427,26	0
- davon außerplanmäßig:			
EUR 180.427,26 (Vorjahr: TEUR 0)			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		260.946,14	218
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		723.862,33	727
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen:			
EUR 6.727,40 (Vorjahr: TEUR 0) -			
- davon an verbundene Unternehmen:			
EUR 12.255,11 (Vorjahr: TEUR 27) -			
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.186.153,49	3.889
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		620.515,99	108
- davon latente Steuern: EUR 440.632,79 (Vorjahr: TEUR: 0)			
16. Sonstige Steuern		6.132,00	0
17. Jahresüberschuss		2.559.505,50	3.781
18. Gewinnvortrag		10.964.816,49	7.184
19. Bilanzgewinn		13.524.321,99	10.965



## Hypoport AG, Berlin

### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

#### 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

##### 2.1 Umstellung auf die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Die folgende Überleitung stellt die wesentlichen Auswirkungen der Umstellung auf die Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) dar. Gemäß den Übergangsvorschriften des EGHGB werden die Auswirkungen aus der Umstellung zum 01.01.2010 – je nach Sachverhalt – im Außerordentlichen Ergebnis oder in den Gewinnrücklagen erfasst.

in T€	Erläuterung	Auswirkungen im außerordentlichen Ergebnis	Auswirkungen in den Gewinnrücklagen
Sonstige Rückstellungen	a	0	18
Latente Steuern	b	0	1.322
		0	1.340

##### a. Bewertungsänderungen bei den sonstigen Rückstellungen

Gemäß den Vorschriften des BilMoG sind Rückstellungen zum Erfüllungsbetrag unter Einbeziehung von Preis- und Kostensteigerungen zu bewerten. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen, wie er von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wurde. Diese beiden Effekte wirken gegenläufig. Überwog bei einzelnen Rückstellungen der Effekt aus der Diskontierung, so wurde die Rückstellung zugunsten der Gewinnrücklagen reduziert. Überwog dagegen

der Effekt aus der Einbeziehung von Preis- und Kostensteigerungen, so erfolgte die Zuführung zulasten des Außerordentlichen Ergebnisses.

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG hat sich bei der Bewertung der Rückstellungen zum 01.01.2010 ein Auflösungsbetrag von 18 T€ ergeben. Dieser wurde in Anwendung der Bestimmung in Artikel 67 Absatz 1 Satz 3 EGHGB ergebnisneutral in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

### b. Latente Steuern

Die neuen Bilanzierungsvorschriften des BilMoG sehen vor, die latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede in Organgesellschaften auf Ebene der Organgesellschaft zu ermitteln und in der Hypoport AG zu erfassen. Aktive latente Steuern auf quasipermanente Differenzen und auf Verlustvorträge können erstmals gebildet werden. Zum entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsansatz siehe 2.2.

Durch die erstmalige Anwendung der Vorschriften des BilMoG nach §274 HGB (Latente Steuern) zum 01.01.2010 ergaben sich Erträge von 1.322 T€. Diese wurden in Anwendung der Bestimmung in Artikel 67 Absatz 6 Satz 1 EGHGB ergebnisneutral in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß den Übergangsvorschriften des BilMoG ist eine Anpassung der Vorjahreszahlen an die neuen Bilanzierungsvorschriften bzw. die Angabe der Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsansätze an die neuen Bilanzierungsvorschriften nicht erforderlich.

## 2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr soweit sich keine Änderungen durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes ergaben.

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

Für selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wird das mit BilMoG neu geschaffene Aktivierungswahlrecht in Anspruch genommen. Die Bewertung der angesetzten selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Herstellungskosten vermindert um planmäßig, nutzungsbedingte Abschreibungen.

Die Herstellungskosten umfassen zusätzlich zu den Einzelkosten auch angemessene Teile der Fertigungs- und Materialgemeinkosten sowie des Werteverzehrs des Anlagevermögens. Allgemeine Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht aktiviert.

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 degressiv abgeschrieben.

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 bei dauerhafte Wertminderung 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.

Latente Steuern werden ab 2010 für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bestehen, an denen die Hypoport AG als Gesellschafter beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport AG von aktuell 30,0 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer erfasst. Im Falle einer Steuerentlastung wird vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag 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 (6.569 T€) und aus Darlehensforderungen (2.016 T€) zusammen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus den laufenden Verrechnungen (623 T€) sowie aus Darlehensverbindlichkeiten (543 T€).

### 3.3 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 882 T€ resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen. Die sich insgesamt ergebenden Aktiven latenten Steuern von 971 T€ betreffen im Wesentlichen steuerliche Verlustvorträge sowie sonstige temporäre Differenzen bei den sonstigen Rückstellungen. Passive latente Steuern von 89 T€ betreffen hauptsächlich aktivierte Entwicklungskosten. Bei der Bewertung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,0 % zugrunde gelegt. Abweichend hiervon wird für temporäre Differenzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Personengesellschaften ein Steuersatz von 16,0 % verwendet.

### 3.4 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 1.105 T€, für noch nicht genommenen Urlaub mit 180 T€ und für Mietaufwand mit 122 T€.

### 3.5 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 3.000 T€. Dem standen planmäßige Tilgungen von drei Bankdarlehen in Höhe von 1.405 T€ gegenüber.

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 6.684 T€ wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet.

### 3.6 Verbindlichkeiten

	31.12.2010 T€	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	14.434 (12.840)	2.484 (1.405)	11.650 (11.435)	300 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	588 (368)	588 (368)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	1.165 (3.434)	1.165 (3.434)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	0 (41)	0 (41)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	300 (445)	300 (445)	0 (0)	0 (0)
	16.487	4.537	11.650	300
(Vorjahr)	(17.128)	(5.693)	(11.435)	(0)

## 3.7 Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2010 T€	Vorjahr T€
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	5.023	3.808
Informationstechnologie	6.167	8.211
Sonstige	47	60
	11.237	12.079

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

	2010 T€	Vorjahr T€
Deutschland	5.067	5.260
Europa (ohne Deutschland)	6.170	6.819
	11.237	12.079

## 3.8 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die erstmalig aktivierten Eigenleistungen von 286 T€ beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten von 61 T€ direkt im Aufwand erfasst. Der Gesamtbetrag der Entwicklungskosten betrug 347 T€.

## 3.9 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Konzernumlage in Höhe von 1.013 T€ (Vorjahr: 1.527 T€).

## 3.10 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleichen Vereinnahmungen der Dividenden der Hypoport B.V. mit 548 T€ und der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 309 T€.

## 3.11 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus dem Gewinnabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 4.638 T€), Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 362 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 261 T€).

## 3.12 Ertragsteuern

Als Ertragsteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, die Gewerbeertragsteuer und die gezahlte ausländische Quellensteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren.

Der Ausweis von latenten Steueraufwendungen im Berichtsjahr resultiert vorwiegend aus der Verminderung von steuerlichen Verlustvorträgen durch ein positives steuerliches Einkommen.

## 4 SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt, Berlin	Vorsitzender des Vorstands, Vorstand Bereiche Informationstechnologie, Finanzen, Personalwesen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen
Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode	Vorstand Bereich Finanzdienstleister, Mitglied des Aufsichtsrates ACCEDO AG
Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Stahnsdorf	Vorstand Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden
Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz	Vorstand Bereiche Privatkunden und Marketing

Mit Wirkung zum 1. Juni 2010 ist Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar von seinem Vorstandsamt (Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden, Strategie und Grundsatzfragen, Kommunikation, Recht und Datenschutz) zurückgetreten. Zusätzlich wurden Herr Hans Peter Trampe und Herr Stephan Gawarecki mit Wirkung zum 1. Juni 2010 in den Vorstand der Hypoport AG berufen. Herr Hans Peter Trampe ist für die Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden verantwortlich; Herr Stephan Gawarecki verantwortet den Geschäftsbereich Privatkunden und das Marketing des Hypoport-Konzerns.

### 4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	Aufsichtsvorsitzender, Rechtsanwalt, Fürth, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing, Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Vorstand Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, ab 4. Juni 2010
Diplom-Kaufmann Christian Schröder	Aufsichtsratsmitglied, Wirtschaftsprüfer, Lübeck
Diplom-Kaufmann Jochen Althoff	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Unternehmensberater, Berlin, bis 4. Juni 2010

### 4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2010 876 T€; die der Mitglieder des Aufsichtsrats 80 T€. Herr Trampe und Herr Gawarecki sind als Vorstand in die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft entsandt und nehmen diese Entsendung als ihre Hauptaufgabe wahr.

Entsprechend übernimmt die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft ihre Vergütung.

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 2010 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2010 [T€]
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck <sup>x)</sup>	100	0	3.069
FINMAS GmbH	50	0	302
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50	-1.608	2.644
Hypoport B.V., Amsterdam	100	548	1.084
Freie Hypo GmbH, Lübeck <sup>x)</sup>	100	0	200
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher- information mbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	25
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Insurance Market GmbH, Lübeck	100	./6	-17
Qualitypool GmbH, Lübeck <sup>x)</sup>	100	0	371
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Finance AG, Berlin	100	./7	737
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport	100	911	2.427
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	51		
Qualitypool GmbH	15		
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50	./3	22
GENOPACE GmbH, Berlin <sup>x)</sup>	50	0	200
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	./23	177
Hypoport Systems GmbH, Berlin <sup>x)</sup>	100	0	58

<sup>x)</sup> Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

## 4.5 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.128.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2008: 6.128.958) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2010	6.128.958,00
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen (Zeichnung aus dem bedingten Kapital)	66.000,00
Stand 31. Dezember 2010	6.194.958,00

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 10.964.816,49 € 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 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.186.663,50 €, davon im Geschäftsjahr 2010 148.500,00 €), 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 sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5.224,76 €).

## 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 war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente 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 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 122.650,00 € (Vorjahr: 188.650,00 €).

## 4.9 Eigene Anteile

Die Entwicklung der Eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2010	Stückzahl	Anteil am Grundkapital	Anschaffungskosten	Veräußerungspreis	Veräußerungsergebnis
	Aktien	%	€	€	€
Anfangsbestand 01.01.2010	0	0,00	0,00		
Zukauf Dezember 2010	13.600	0,22	17.000,00		
Verkauf Dezember 2010	680	0,01	850,00	0,00	-850,00
Stand 31.12.2010	12.920	0,21			

Eigene Aktien wurden zur Weitergabe an Mitarbeiter erworben. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 12.920 Aktien entsprechen 0,21% des Gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

## 4.10 Ausschüttungsgesperrte Beträge im Sinne des § 268 Absatz 8 HGB

Aus der Aktivierung von selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen und steuerlichen Verlustvorträgen ergibt sich, nach Abzug der Passiven latenten Steuern auf die Herstellungskosten der selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenständen, ein nicht zur Ausschüttung verfügbarer Betrag von 1.165 T€ (davon aktivierte Eigenleistungen abzüglich passiver latenter Steuern 194 T€ und aktive latente Steuern 971 T€). Den ausschüttungsgesperrten Beträgen von insgesamt 1.165 T€ stehen frei verfügbare Gewinnrücklagen von 7.855 T€ gegenüber. Eine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Bilanzgewinn von 13.524 T€ besteht daher nicht.



## 4.11 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 36,19% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,67% der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 3,48% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,48% der Stimmrechtsanteile der Kretschmar Research GmbH, Potsdam, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Kretschmar Research GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Mitglied des Aufsichtsrates der Hypoport AG, gehalten.

Die Deutsche Bank AG, Frankfurt, hält 9,69% der Hypoport Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Hans Peter Trampe, Stahnsdorf, hält 3,04% der Hypoport Aktien.

Stephan Gawarecki, Preetz, hält 3,03% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,03% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

## 4.12 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 Ausgabebetrag 100 %, im zweiten Jahr nach dem Ausgabebetrag 110 %, im dritten Jahr nach dem Ausgabebetrag 120 % und ab dem vierten Jahr nach dem Ausgabebetrag 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 2010 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002-2004
Zum 1.1.2010 in Umlauf	66.000
Ausgeübt	66.000
Verfallen	0
Zum 31.12.2010 in Umlauf	0

Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endete am 31.12.2010. Im Behebungszeitpunkt der Aktienoptionen wurde kein Personalaufwand erfasst.

## 4.13 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 215 Angestellte (Vorjahr: 218) beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:

	2010		2009		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	53	25	69	32	-16	-23
Informationstechnologie	97	45	109	50	-12	-11
Privatkunden	27	12	2	1	25	100
Administration	38	18	38	17	0	0
	215		218		-3	-1

## 4.14 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.

## 4.15 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 und einer Versicherung jeweils eine zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärung abgegeben. Das Kreditinstitut gewährte dem verbundenen Unternehmen ein Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 100 T€ valutiert. Von der Versicherung erhielt das verbundene Unternehmen einen Courtagevorschuss, der zum Bilanzstichtag noch 1.389 T€ beträgt.

Für Leasingverpflichtungen in Höhe von 173 T€ eines verbundenen Unternehmens hat die Gesellschaft selbstschuldnerische Bürgschaften gestellt.

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

## 4.16 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 3.475 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 872 T€ innerhalb eines Jahres und 2.603 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

## 4.17 Außerbilanzielle Geschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt, die von vorn herein dauerhaft keinen Eingang in die Handelsbilanz finden oder einen dauerhaften Abgang von Vermögensgegenständen oder Schulden aus der Handelsbilanz nach sich ziehen.

## 4.18 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen und Personen sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Hypoport AG Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem maßgeblichen Einfluss durch die Hypoport AG unterliegen.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen werden insbesondere mit Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen abgeschlossen. Es handelt sich vor allem um Miet-, Dienstleistungs- und Finanzierungsgeschäfte. Sofern für derartige Geschäfte ein entsprechender Markt besteht, werden sie regelmäßig zu auf dem jeweiligen Markt üblichen Konditionen abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2010 erfolgten keine Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

### **4.19 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2010 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 56 T€.

### **4.20 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist im Internet unter [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) veröffentlicht.

Berlin, 18. Februar 2011  
Der Vorstand

Ronald Slabke

Thilo Wiegand

Stephan Gawarecki

Hans Peter Trampe

Hypoport Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2010 €	Stand 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2010 €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Selbstgeschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	286.139,00	0,00	0,00	286.139,00	0,00	8.490,00	0,00	277.649,00	0,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.305,67	43.346,64	0,00	0,00	95.652,31	48.170,67	11.253,00	0,00	36.228,64	4.135,00
	52.305,67	329.485,64	0,00	0,00	381.791,31	48.170,67	19.743,00	0,00	313.877,64	4.135,00
II. Sachanlagen										
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	359.193,07	12.624,59	0,00	0,00	371.817,66	205.445,07	38.985,59	0,00	127.387,00	153.748,00
	359.193,07	12.624,59	0,00	0,00	371.817,66	205.445,07	38.985,59	0,00	127.387,00	153.748,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.696.438,53	0,00	0,00	0,00	20.696.438,53	0,00	0,00	0,00	20.696.438,53	20.696.438,53
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.200.000,00	5.000.000,00	650.000,00	0,00	9.550.000,00	0,00	0,00	0,00	9.550.000,00	5.200.000,00
3. Beteiligungen	3.477.501,00	0,00	0,00	0,00	3.477.501,00	0,00	0,00	0,00	3.477.501,00	3.477.501,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	750.000,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00
5. Genossenschaftsanteile	199.635,33	33.003,96	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
6. Sonstige Ausleihungen	29.573.824,86	5.783.003,96	670.841,65	0,00	211.797,64	0,00	180.427,26	0,00	31.370,38	199.635,33
	29.985.323,60	6.125.114,19	670.841,65	0,00	34.685.987,17	0,00	180.427,26	0,00	34.505.559,91	29.573.824,86
						253.615,74	239.155,85	0,00	34.946.824,55	29.731.707,86