



# Zwischenbericht

der Hypoport AG zum 30. September 2010

Berlin, 08. November 2010



## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009*	Veränderung
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	44.927	37.458	20 %
Rohertrag	27.134	23.935	13 %
EBITDA	6.910	4.174	66 %
EBIT	3.530	1.391	154 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	13,0	5,8	124 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,03	800 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,26	0,03	767 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	1.613	128	1.160 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.627	127	1.181 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,27	0,02	1.250 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,26	0,02	1.200 %
<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>01.07. - 30.09.2010</b>	<b>01.07. - 30.09.2009*</b>	
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	16.892	12.309	37 %
Rohertrag	10.138	7.399	37 %
EBITDA	3.610	1.189	204 %
EBIT	2.398	244	883 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	23,7	3,3	617 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,24	-0,03	900 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,23	-0,03	867 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	1.472	-169	971 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.453	-168	965 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,24	-0,03	900 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,22	-0,03	867 %
<b>Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	
Kurzfristiges Vermögen	30.011	26.277	14 %
Langfristiges Vermögen	30.892	28.525	8 %
Eigenkapital	25.707	23.925	7 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	25.521	23.725	8 %
Eigenkapitalquote in %	41,9	43,3	-3 %
Bilanzsumme	60.903	54.802	11 %

\*Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend unter 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) erklärt.

# Inhalt

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



## 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

zum zweiten Mal in Folge ist es uns im dritten Quartal gelungen, Umsatz- und Ergebniskennzahlen über den Vorjahreswerten zu erwirtschaften. Damit ist das vorliegende Ergebnis das beste Quartal der vergangenen drei Jahre. Hier zeigt sich, dass Hypoport nach der Finanzkrise seinen langfristigen Wachstumspfad erfolgreich fortsetzt.

Das gute Ergebnis wurde von der gesamten Breite des Geschäftsmodells getragen. Hervorzuheben ist das gute Wachstum im Bereich Privatkunden, welches zusätzlich das Plattformgeschäft positiv beeinflusst.

In den ersten neun Monaten 2010 erhöhten sich die Erlöse um 20 % auf 44,9 Mio. €. Das Gesamtergebnis liegt mit einem EBITDA von 6,9 Mio. € um 66 % über seinem Vorjahreswert. Die drei großen Geschäftsbereiche Privatkunden, Immobilienfirmenkunden und Finanzdienstleister steuerten jeweils mit über 2 Mio. € EBITDA zum guten Ergebnis bei. Dies unterstreicht, dass jede Säule des Geschäftsmodells solide in ihrem Markt verankert ist und dass alle Segmente optimal zusammenspielen.



v.l.n.r.: Thilo Wiegand, Ronald Slabke, Hans Peter Trampe und Stephan Gawarecki

Der größte Geschäftsbereich ‚Privatkunden‘, steigerte seinen Umsatz um 22 % auf 27,6 Mio. €. Die Idee der Kundengewinnung über das Internet zahlt sich hier ebenso aus, wie die zunehmende Bedeutung der Unabhängigkeit. Statt die breite Masse anzusprechen, gehen wir primär auf Kunden zu, die im Internet ein Interesse an unseren Produkten gezeigt haben. Verbraucher möchten heute erst nach bekundetem Interesse gezielt angesprochen werden und sie erwarten in Zeiten der Vertrauenskrise eine transparente und unabhängige Beratung. Hier trifft unser Geschäftsmodell den Nerv der Zeit. Dies führte zu starkem Beraterwachstum und zur kontinuierlichen Stärkung der Marke Dr. Klein. Im Ergebnis weist der Geschäftsbereich für die ersten neun Monate 2010 ein EBITDA von 2,7 Mio. € aus. Dies entspricht einer Zunahme von 29 % gegenüber dem Vorjahreswert. Da der Geschäftsbereich als Vertrieb die EUROPACE-Plattform nutzt, wirkt sich der Erfolg dieses Geschäftsmodells auch positiv auf das Transaktionsvolumen der Plattform aus.

Der Geschäftsbereich ‚Finanzdienstleister‘ erzielte im dritten Quartal 2010 mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,5 Milliarden einen neuen Rekord. Sowohl die stetige Ausweitung der Partnerbasis auf EUROPACE, als auch die Erholung des Marktumfeldes ermöglichten diese positive Entwicklung. Insbesondere ist hier die steigende Zustimmung zu GENOPACE im genossenschaftlichen, und zu FINMAS im öffentlich-rechtlichen Bankensektor, zu erwähnen. Dies zeigt sich auch im Umsatz, der sich um 29 % auf 10 Mio. € erhöhte. Das EBITDA liegt mit 2,3 Mio. € deutlich über dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes.

Der Geschäftsbereich ‚Immobilienfirmenkunden‘ steigerte seinen Umsatz um 17 % auf 5,7 Mio. €. Hier erweist sich die zunehmende Diversifizierung über die breitere Produktpalette und die Ausweitung des Kundenstamms als Erfolgsrezept. Das EBITDA von 2,5 Mio. € ist mit einem leichten Plus von 7 % stabil. Die sehr gute Durchdringung des niederländischen Marktes führte bei dem kleinsten Geschäftsbereich ‚Institutionelle Kunden‘ zu einer Umsatz- und Ertragsstabilität. Dem stabilen Umsatz von 2,5 Mio. € steht ein leichter Ergebnisanstieg um 3,9 % auf 0,8 Mio. € gegenüber.

Die aktuell positiven Indikatoren der deutschen Volkswirtschaft stimmen uns auch für die Zukunft optimistisch. Der Finanzdienstleistungsmarkt ist jedoch noch immer sehr volatil. Entsprechend unterliegen alle Zukunftsprognosen in diesem Bereich einer erhöhten Unsicherheit und Rückschläge in der Wachstumsdynamik sind nicht komplett auszuschließen. Für das Geschäftsjahr 2010 rechnen wir dennoch mit einem signifikanten Umsatz- und Ergebniswachstum. Und auch bei gegebener Unsicherheit werden wir im kommenden Jahr erfolgreich auf unserem Wachstumspfad fortschreiten.

Mit den besten Grüßen



**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie legte in den ersten neun Monaten 2010 leicht zu: Sie gewann 10,0 % und stieg von 8,50 € zum Jahresende 2009 auf 9,35 € am 30. September 2010. Der Höchstkurs lag bei 9,89 € am 24. September, der Tiefstkurs bei 5,90 € am 2. Juli.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis September 2010 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

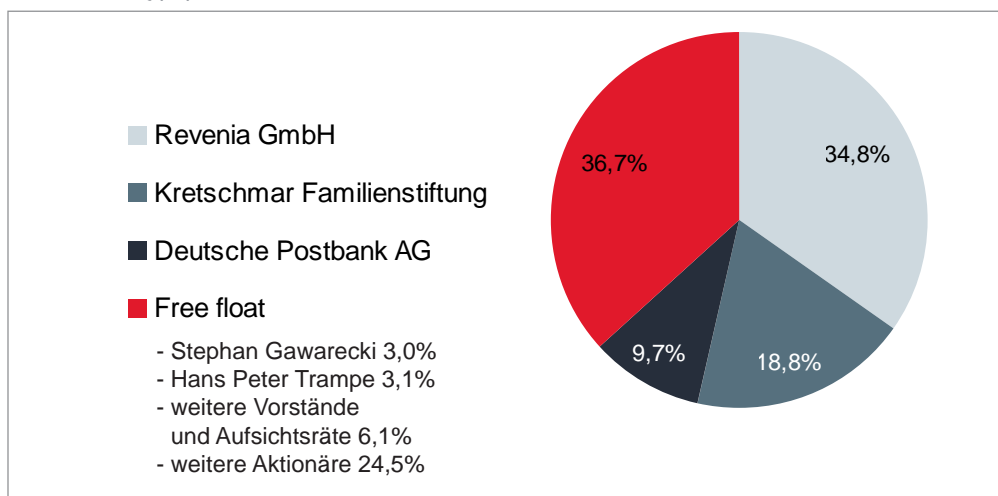
Im dritten Quartal 2010 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,24 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Verlust von 0,03 € zu Buche stand. Dabei erwirtschafteten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,24 € (Q3/2009: Verlust je Aktie von 0,03 €). Damit haben wir in den ersten neun Monaten 2010 einen Gewinn von 0,27 € pro Aktie erreicht, während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum ein Gewinn je Aktie von 0,02 € erzielt wurde. Hierzu beigetragen haben die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn von 0,27 € pro Aktie (Vorjahr: 0,03 €).

### Handelsvolumen

Im dritten Quartal 2010 stieg das Handelsvolumen im Vergleich zum Vorquartal. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 4.727 Stücken pro Tag im September umgeschlagen. In den Monaten Juli mit durchschnittlich 193 Stücken und August mit durchschnittlich 270 Stücken verlief der Handel deutlich ruhiger.

### Aktionärsstruktur

36,7 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 30. September 2010

### Directors' Dealings-Meldungen

Für das dritte Quartal 2010 liegen uns folgende Directors' Dealings-Meldungen vor.

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
16. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	1.600	7,30 €
24. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	Frankfurt	1.000	9,87 €
24. September 2010	Kretschmar Research GmbH*	Verkauf	außerbörslich	50.000	8,00 €
28. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	300	9,65 €

\* Prof. Dr. Kretschmar ist geschäftsführender Gesellschafter der Kretschmar Research GmbH.

### Ad-hoc-Mitteilungen

Im dritten Quartal 2010 gab es keine Ad-hoc-Mitteilung.

### Designated Sponsoring

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

### Research

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

Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Halten	7,00 €	01. Juni 2010
Halten	11,00 €	15. März 2010
Halten	11,00 €	05. März 2010
Halten	11,00 €	09. November 2009
Halten	11,00 €	02. November 2009
Halten	11,00 €	30. Oktober 2009
Halten	11,00 €	14. August 2009
Halten	7,20 €	20. Mai 2009
Halten	6,10 €	18. März 2009
Halten	6,10 €	11. November 2008

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.180.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 01. Juli 2010	6,00 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. September 2010	9,35 € (Frankfurt)
Höchstkurs 3. Quartal 2010	9,89 € (24. September 2010)
Tiefstkurs 3. Quartal 2010	5,90 € (02. Juli 2010)
Marktkapitalisierung	57,8 Mio. € (30. September 2010)
Handelsvolumen	14.012,52 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2010)





## 3. Konzernzwischenlagebericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat im dritten Quartal 2010 ihren Erholungskurs fortgesetzt – wenn auch in gebremstem Tempo.

Die Zweifel an einer umfassenden, globalen Erholung sind dennoch nicht geringer geworden, wenngleich sich die Ursachen etwas verschoben haben. Standen zu Beginn des Sommers einerseits Europa mit seinen Verschuldungsproblemen sowie einem in Stabilitätsdiskussionen geratenen Euro und andererseits China mit Zweifeln an der Nachhaltigkeit seiner Wachstumsraten im Vordergrund der kritischen Diskussion, stellt sich heute zunehmend die Frage, wie weit die USA in der Lage sind, die in sie gesetzten Erwartungen in Bezug auf einen anhaltenden Wirtschaftsaufschwung zu erfüllen.

So entwickelte sich die Wirtschaft in den USA im Berichtszeitraum weiter stabil, jedoch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Insbesondere der Arbeitsmarkt bleibt weiter sehr angespannt, die Zahl der neu geschaffenen Arbeitsplätze lag im Berichtszeitraum deutlich unter den Erwartungen. 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.

Auch in Europa setzte sich im Berichtszeitraum die leichte wirtschaftliche Erholung fort. 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.

Deutschland als Exportnation profitiert weiterhin im hohen Maße von dem gestiegenen Welthandel. Auch die Konsumnachfrage der privaten Haushalte hat sich erholt. Hier spielt vor allem eine Rolle, dass der vielfach befürchtete Einbruch am Arbeitsmarkt ausgeblieben ist und sich die Beschäftigungsaussichten sogar verbessert haben.

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 japanische Zentralbank hat ihre Politik der quantitativen Lockerung bereits nochmals verstärkt. Die Europäische Zentralbank (EZB) ist zwar bislang nicht von ihrem Fahrplan zum Ausstieg aus der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik abgewichen, sie hat aber Anfang Oktober deutlich gemacht, dass sie die unbegrenzte Zuteilung von Liquidität zum Hauptrefinanzierungssatz bis auf Weiteres beibehalten wird. Auf seiner Sitzung am 7. Oktober 2010 beschloss der EZB-Rat aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen und monetären Rahmenbedingungen, den Leitzins auf dem historischen Tiefstand von 1,0 % zu belassen.

Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zu dem historisch niedrigsten langfristigen Zinsniveau in der modernen Wirtschaftsgeschichte Deutschlands. Der Rückgang der 10-jährigen Swap-Sätze

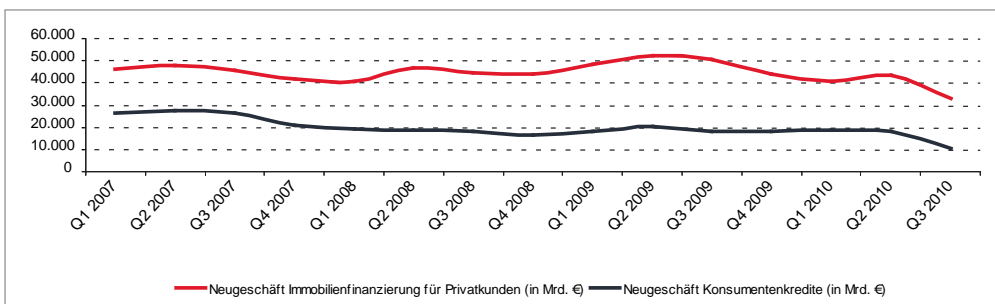
anderen erhöht es - in der Phase des Zinsrückgangs – temporär den Wettbewerbsdruck auf die sogenannten Tableau-Anbieter, wie die klassischen Haus- und Regionalbanken, gegenüber unabhängigen Vermittlern.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze der letzten 365 Tage

Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten acht Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig. Wurden bis einschließlich August im Vorjahr noch 136,2 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2010 um 13,6 % auf 117,7 Mrd. €. Aus unserer Perspektive zeichnen die Bundesbankzahlen ein stark 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 in den ersten neun Monaten 2010 das Transaktionsvolumen der privaten Immobilienfinanzierung auf unserer EUROPACE-Plattform im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 9,5 % von 8,8 Mrd. € auf 9,6 Mrd. €.

Leicht unter Vorjahresniveau bewegt sich laut Bundesbank das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen nach den statistischen Angaben in den ersten acht Monaten 2010 von 51,0 Mrd. € um 7,2 % auf 47,3 Mrd. €.



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

Das Interesse am Bausparen nahm gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Laut Statistik der Deutschen Bundesbank stieg die neu vermittelte Bausparsumme in den ersten acht Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahr von 56,3 Mrd. € um 5,4 % auf 59,4 Mrd. €.

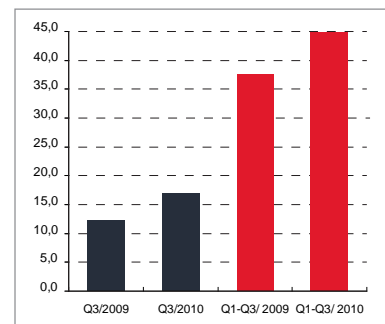
Laut der Investmentstatistik des ‚Bundesverbands Investment und Asset Management‘ (BVI) hat sich in den ersten acht Monaten 2010 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland leicht erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. August 2010 ein Fondsvermögen von 1.472 Mrd. € (31.12.2009: 1.376 Mrd. €), davon entfallen 679 Mrd. € (31.12.2009: 650 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 793 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. August 2010 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 2,2 % von 1.467,3 Mrd. € (31. Dezember 2009) auf 1.499,9 Mrd. € leicht anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

Schwierig gestaltet sich der Versicherungsmarkt. So erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2010 eine leicht rückläufige Beitragsentwicklung von etwa 0,5 % über alle Versicherungssparten.

### Umsatzentwicklung

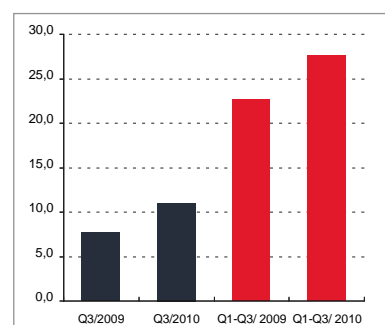
Im dritten Quartal 2010 konnte der Hypoport-Konzern in einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld seinen Umsatz gegenüber dem dritten Quartal 2009 deutlich um 37,2 % von 12,3 Mio. € auf 16,9 Mio. € steigern. Auch der Neumonatsvergleich zeigt mit einem Plus von 19,9 % bei einem Konzernumsatz von 44,9 Mio. € (Vorjahr: 37,5 Mio. €), dass unser Unternehmen wieder auf Wachstumskurs ist. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten stärker als die Umsätze, so dass in den ersten neun Monaten 2010 der erwirtschaftete Rohertrag nur um 13,4 % von 23,9 Mio. € stieg. Im Quartalsvergleich erhöhte sich der Rohertrag ähnlich stark wie die Umsätze um 37,0 % von 7,4 Mio. € auf 10,1 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld seinen Umsatz deutlich zu steigern. Der Umsatz stieg im dritten Quartal 2010 um 42,8 % auf 11,0 Mio. € (Q3/2009: 7,7 Mio. €). Für die ersten neun Monate 2010 ergibt sich ein Umsatzanstieg von 21,7 % auf 27,6 Mio. € (Vorjahr: 22,7 Mio. €).



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung konnte deutlich von dem niedrigen Zinsniveau in der privaten Immobilienfinanzierung profitieren und verzeichnete einen spürbaren Anstieg der vermittelten Abschlüsse und des vermittelten Neugeschäftsvolumens. Entsprechend stiegen die Umsatzerlöse und der Rohertrag.

Immobilienfinanzierung	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Anzahl Abschlüsse	6.285	4.780	2.600	1.578
Abschlussvolumen (Mio. €)	903	713	375	241
Umsatzerlöse (Mio. €)	12,0	8,7	4,3	2,9
Vertriebskosten (Mio. €)	6,3	3,5	2,4	1,1
Rohertrag (Mio. €)	5,7	5,2	1,9	1,8

Dem Produktsegment Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte gelang es erneut, mit dem Absatz von sonstigen Bank- und Versicherungsprodukten in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld, seinen Umsatz in den ersten neun Monaten 2010 um 11,3 % auf 15,6 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €) zu steigern. Im dritten Quartal konnte dieses Produktsegment seine Umsätze sogar um 38,3 % erhöhen. Der fortschreitende Ausbau des Filialvertriebs induziert erwartungsgemäß höhere Vertriebskosten, was sich in einer niedrigeren Rohertragsquote widerspiegelt.

Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Anzahl Abschlüsse	9.899	11.595	3.053	3.543
Umsatzerlöse (Mio. €)	15,6	14,0	6,8	4,9
Vertriebskosten (Mio. €)	8,9	7,8	3,5	3,0
Rohertrag (Mio. €)	6,7	6,2	3,3	1,9

Gegen den Trend verringerte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in den ersten neun Monaten 2010 gegenüber dem Rekord aus dem Vorjahr um 1,1 Mio. auf 3,2 Mio. (Vorjahr: 4,3 Mio.). Hier spüren wir die aktuelle Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des äußerst niedrigen kurzfristigen Zinsniveaus.



Anzahl Leads in Stück

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. September 2010 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.

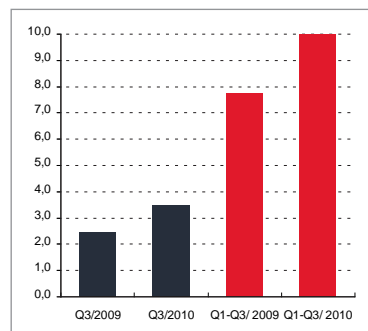


Entwicklung Vertriebskraft	30.09.2010	30.09.2009*
Berater im Filialvertrieb	505	437
Filialen von Franchisenehmern	173	173
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	2.795	2.178

\* Die Mitarbeiter im Telefonvertrieb wurden in den Filialvertrieb integriert.

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

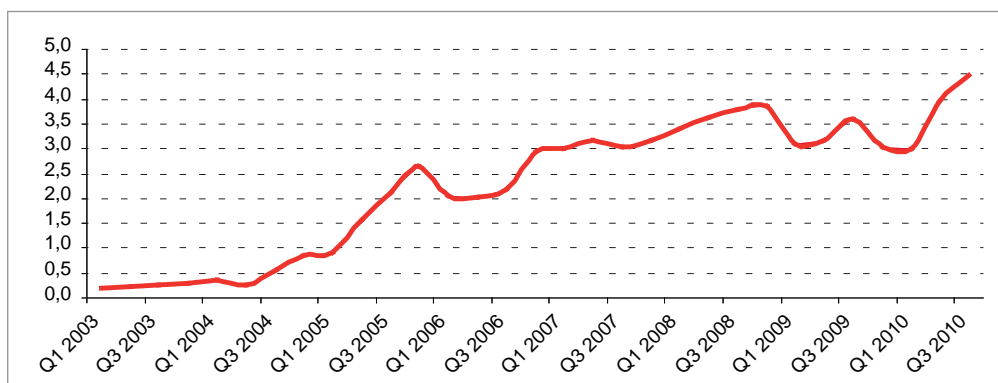
Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte trotz des anspruchsvollen Marktumfeldes das Transaktionsvolumen und die Umsatzerlöse sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich deutlich steigern. Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichte im dritten Quartal 2010 mit 4,5 Mrd. € einen neuen Rekord. Die Produktparten Immobilienfinanzierung, Privatkredit und Bausparen trugen alle zu der Steigerung von 24,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal bei. Im Neunmonatsvergleich betrug der Anstieg 15,9 %.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

EUROPACE	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	11,4	9,9	4,4	3,6
davon Immobilienfinanzierung	9,7	8,8	3,9	3,2
davon Privatkredite	0,9	1,0	0,2	0,4
davon Bausparen	0,8	0,1	0,3	0,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	10,0	7,8	3,5	2,5
Vertriebskosten (Mio. €)	2,5	1,6	0,9	0,6
Rohertrag (Mio. €)	7,6	6,2	2,7	1,9

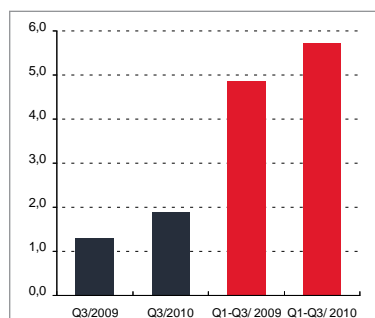
Bei der im September stattgefundenen 16. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 195 Teilnehmer eingefunden. Gerade die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2 stießen hier auf breiten Zuspruch unserer Kunden.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

### Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Geschäftsbereich Finanzierung innerhalb des Geschäftsbereiches Immobilienfirmenkunden profitierte weiterhin von der Ausweitung der Kundenbasis auf gewerbliche Immobilieninvestoren und Kommunen. Das vermittelte Finanzierungsvolumen bewegte sich auf Vorjahres- bzw. Vorjahresquartalsniveau, konnte jedoch zunehmend durch attraktive Zusatzprodukte und Dienstleistungen ergänzt werden.

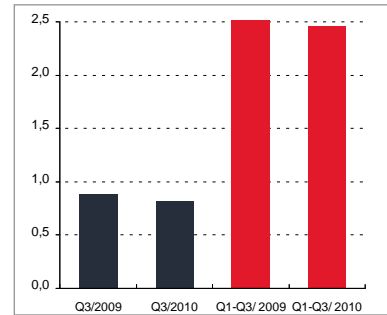


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
<b>Finanzierungsvermittlung</b>				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	985	1.047	342	386
Prolongationsvolumen (Mio. €)	236	159	83	42
Umsatzerlöse (Mio. €)	5,1	4,6	1,8	1,2
<b>sonstige Finanzdienstleistungsprodukte/Beratungen</b>				
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,6	0,3	0,1	0,1
<b>Umsatzerlöse (Mio. €)</b>	<b>5,7</b>	<b>4,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>
Vertriebskosten (Mio. €)	0,4	0,2	0,2	0,0
Rohrertrag (Mio. €)	5,3	4,7	1,7	1,3

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (Emittenten) Umsatzerlöse knapp unter Vorjahres- bzw. Vorjahresquartalsniveau erwirtschaften.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,4	2,5	0,8	0,9
Vertriebskosten (Mio. €)	0,2	0,3	0,1	0,1
Rohrertrag (Mio. €)	2,2	2,2	0,7	0,8

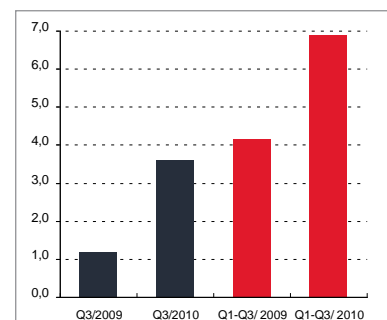
### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Ungeachtet der allgemeinen Wirtschaftskrise kam auch im dritten Quartal 2010 der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum der Geschäftsbereiche Finanzdienstleister, Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im dritten Quartal weitere Bausteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und die Einführung von EUROPACE 2 in Deutschland entwickelt.

Insgesamt wurden im dritten Quartal 2010 1,6 Mio. € (Q3/2009: 1,7 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2010 5,1 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2010 1,4 Mio. € (Q3/2009: 1,3 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2010 4,3 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) aktiviert. Der Anstieg des aktivierbaren Anteils resultiert aus dem deutlich verstärkten Fokus auf die Neuentwicklung von EUROPACE 2 seit Jahresanfang. Die Aktivierung entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

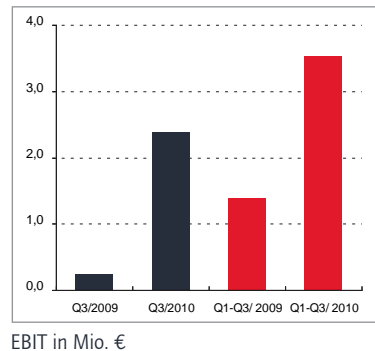
### Ertragsentwicklung

Der sich seit dem zweiten Quartal 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Ertragsentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich im dritten Quartal eindrucksvoll fort. Das dritte Quartal 2010 ist das beste Quartal der vergangenen drei Jahren. Die historisch niedrigen Zinsen fördern weiterhin den Immobilienerwerb und die Umschichtung von Darlehen, wodurch wir ein erneutes Rekordniveau des Transaktionsvolumens auf unserer EUROPACE-Plattform und erfreuliche Zahlen sowohl im Privatkundengeschäft wie auch bei den Immobilienfirmenkunden verzeichnen konnten.



EBITDA in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen im dritten Quartal EBITDA und EBIT aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 3,6 Mio. € (Q3/2009: 1,2 Mio. €) bzw. 2,4 Mio. € (Q3/2009: 0,2 Mio. €). In den ersten neun Monaten 2010 wurde ein EBITDA in Höhe von 6,9 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) bzw. ein EBIT von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) erwirtschaftet. Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag stieg entsprechend für die ersten neun Monate 2010 von 5,8 % auf 13,0 %. Im Quartalsvergleich erhöhte sich die EBIT-Marge deutlich auf 23,7 % (Q3/2009: 3,3 %).



### Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2010 infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 442 auf 451 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Betriebsaufwendungen	2.780	2.562	956	883
Vertriebsaufwendungen	1.429	1.250	354	347
Verwaltungsaufwendungen	2.808	3.202	910	1.223
Sonstige Personalaufwendungen	276	319	68	129
Sonstige Aufwendungen	404	310	41	31
	<b>7.697</b>	<b>7.643</b>	<b>2.329</b>	<b>2.613</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.563 T€ (Vorjahr: 1.500 T€) und Fahrzeugkosten von 740 T€ (Vorjahr: 630 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.529 T€ (Vorjahr: 1.530 T€) sowie Telefon und andere Kommunikationskosten von 428 T€ (Vorjahr: 412 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 202 T€ (Vorjahr: 176 T€).

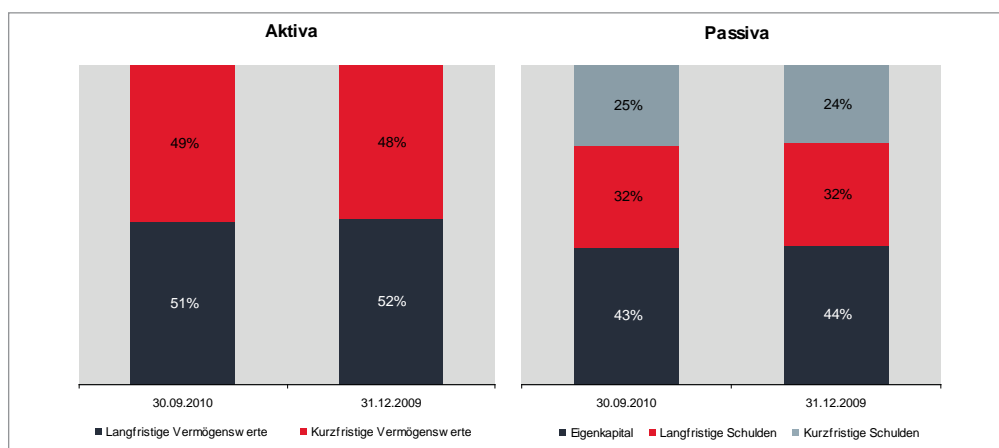
### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €).



## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2010 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 60,9 Mio. € und liegt damit 11 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2009 (54,8 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 30,9 Mio. € (Vorjahr: 28,5 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 3,7 Mio. € auf 30,0 Mio. €. Ursache hierfür sind im Wesentlichen die um 1,0 Mio. € gestiegenen Kundenforderungen und die Erhöhungen der liquiden Mittel mit 1,9 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2010 erhöhte sich um 7,6 % bzw. 1,8 Mio. € auf 25,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich aufgrund der höheren Bilanzsumme leicht von 43,3 % auf 41,9 %.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 2,1 Mio. € auf 19,7 Mio. € resultiert aus höheren Finanzverbindlichkeiten mit 0,9 Mio. € und höheren latenten Steuerschulden mit 1,2 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 2,2 Mio. € auf 15,5 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesteigener Lieferantenschulden mit 0,7 und Finanzverbindlichkeiten mit 1,0 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich aufgrund einer Darlehensaufnahme von 18,9 Mio. € auf 20,7 Mio. €.

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 2,1 Mio. € auf 5,0 Mio. €. Dem gestiegenen Konzernergebnis standen im Wesentlichen höhere Abschreibungen gegenüber.

Insgesamt wurde zum 30. September 2010 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,2 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,3 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 4,4 Mio. €.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 2,0 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss von 0,9 Mio. €) betrifft im Wesentlichen eine Kreditaufnahme von 3,0 Mio. € und die Tilgung von Darlehen mit 1,2 Mio. €.

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

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 9,0 Mio. € zum 30. September 2010 um 1,9 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

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

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen leicht erhöht und betrug im Konzern zum 30. September 2010 453 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2009 um 2 % (31.12.2009: 444 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2010 betrug 451 Mitarbeiter (Vorjahr: 442 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Die Aussichten für die Weltkonjunktur haben sich zuletzt zwar eingetrübt, ein Rückfall in eine Rezession erscheint aber sowohl für die Weltwirtschaft insgesamt als auch für die großen Wirtschaftsräume in den Industrieländern derzeit wenig wahrscheinlich. Wiederhergestellte Lagerbestände und auslaufende Konjunkturprogramme dämpfen weltweit das Wachstum; 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. Führende Wirtschaftsexperten gehen daher für die verbleibenden Monate des Jahres 2010 von einer leichten Eintrübung der wirtschaftlichen Situation in den wichtigsten Regionen der Welt aus.

Für den Euroraum bleiben angesichts der Griechenlandkrise, der Liquiditätsengpässe zahlreicher öffentlicher Haushalte und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung die konjunkturellen Aussichten moderat.

Deutschland profitiert weiterhin von der intakten Binnennachfrage; im Hinblick auf die schwächere Auslandsnachfrage bleibt die Konjunkturdynamik verhalten.

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

Nach wie vor hat die selbst genutzte Immobilie bei der privaten Vorsorge einen besonders hohen Stellenwert, da diese als krisen- und inflationssicher gilt. Das Versicherungs- und Geldanlagegeschäft profitiert weiterhin von der dringenden Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen. Weiterhin eröffnen die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung und der sinkenden Geburtenrate auf das staatliche Gesundheitssystem den privaten Krankenversicherern und Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein attraktive Geschäftsmöglichkeiten.

Wir sind trotz des sich wieder etwas eintrübenden makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch, denn wir fühlen uns mit unseren wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen auch für das Geschäftsjahr 2011 gut aufgestellt. Insgesamt rechnen wir für das Geschäftsjahr 2010 mit dem besten Konzernergebnis der letzten drei Jahre. Für das kommende Jahr gehen wir von einem moderaten Umsatz- und Ergebniswachstum aus.

## 4. Konzernzwischenabschluss

### Konzernbilanz zum 30. September 2010

Aktiva	30.09.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.061	25.620
Sachanlagen	2.199	1.758
Finanzielle Vermögenswerte	431	435
Sonstige Vermögenswerte	26	13
Latente Steueransprüche	1.175	699
	<b>30.892</b>	<b>28.525</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.760	16.803
Sonstige Vermögenswerte	2.987	2.200
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	216	117
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.048	7.157
	<b>30.011</b>	<b>26.277</b>
	<b>60.903</b>	<b>54.802</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.181	6.129
Rücklagen	19.340	17.596
	<b>25.521</b>	<b>23.725</b>
Anteile anderer Gesellschafter	186	200
	<b>25.707</b>	<b>23.925</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	18.033	17.169
Rückstellungen	28	42
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	1.597	355
	<b>19.668</b>	<b>17.576</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	87	121
Finanzverbindlichkeiten	2.685	1.686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.393	5.736
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	505	195
Sonstige Verbindlichkeiten	5.858	5.563
	<b>15.528</b>	<b>13.301</b>
	<b>60.903</b>	<b>54.802</b>

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

	01.01. bis 30.09.2010 TEUR	01.01. bis 30.09.2009* TEUR	01.07. bis 30.09.2010 TEUR	01.07. bis 30.09.2009* TEUR
Umsatzerlöse	44.927	37.458	16.892	12.309
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-17.793	-13.523	-6.754	-4.910
<b>Rohertrag</b>	<b>27.134</b>	<b>23.935</b>	<b>10.138</b>	<b>7.399</b>
Aktiviert Eigenleistungen	4.302	3.506	1.416	1.280
Sonstige betriebliche Erträge	945	678	265	239
Personalaufwand	-17.774	-16.302	-5.880	-5.116
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.697	-7.643	-2.329	-2.613
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>6.910</b>	<b>4.174</b>	<b>3.610</b>	<b>1.189</b>
Abschreibungen	-3.380	-2.783	-1.212	-945
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.530</b>	<b>1.391</b>	<b>2.398</b>	<b>244</b>
Finanzerträge	52	110	28	38
Finanzaufwendungen	-834	-830	-326	-273
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.748</b>	<b>671</b>	<b>2.100</b>	<b>9</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.135	-482	-628	-178
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.613</b>	<b>189</b>	<b>1.472</b>	<b>-169</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.613</b>	<b>128</b>	<b>1.472</b>	<b>-169</b>
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-14	1	19	-1
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>1.627</b>	<b>127</b>	<b>1.453</b>	<b>-168</b>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,02</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,03</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,27	0,03	0,24	-0,03
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	0,00	0,00
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert)</b>	<b>0,26</b>	<b>0,02</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,03</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,26	0,03	0,23	-0,03
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	0,00	0,00

\* Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend unter 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) erklärt.

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

	01.01. bis 30.09.2010 TEUR	01.01. bis 30.09.2009** TEUR	01.07. bis 30.09.2010 TEUR	01.07. bis 30.09.2009** TEUR
Konzernergebnis	1.613	128	1.472	-169
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
Gesamtergebnis	1.613	128	1.472	-169
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallen	-14	1	19	-1
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.627	127	1.453	-168

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

\*\* Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend unter 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) erklärt.

## Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2009	6.113	1.748	14.849	22.710	200	22.910
Anpassung	-	-	1.309	1.309	-	1.309
Eigenkapital zum 01.01.2009 angepasst	6.113	1.748	16.158	24.019	200	24.219
Ausgabe neuer Aktien	14	31	-	45	-	45
Gesamtergebnis	-	-	127	127	1	128
<b>Stand 30.09.2009</b>	<b>6.127</b>	<b>1.779</b>	<b>16.285</b>	<b>24.191</b>	<b>201</b>	<b>24.392</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2010	6.129	1.784	15.812	23.725	200	23.925
Ausgabe neuer Aktien	52	117	-	169	-	169
Gesamtergebnis	-	-	1.627	1.627	-14	1.613
<b>Stand 30.09.2010</b>	<b>6.181</b>	<b>1.901</b>	<b>17.439</b>	<b>25.521</b>	<b>186</b>	<b>25.707</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

	30.09.2010 TEUR	30.09.2009* TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	3.530	1.340
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.530	1.391
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-51
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-1.081	-456
Zinseinnahmen (+)	52	110
Zinsausgaben (-)	-834	-830
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-57	-11
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	3	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.380	2.783
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-6
<b>Cashflow</b>	<b>4.993</b>	<b>2.930</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-34	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.331	551
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.542	-1.100
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>177</b>	<b>-549</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.170</b>	<b>2.381</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	36
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	0	95
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-5.264	-3.843
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen (-)	0	-40
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	49	442
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-44	-209
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.259</b>	<b>-3.555</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	169	45
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.189	-918
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.980</b>	<b>-873</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.891	-2.047
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.157	7.458
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>9.048</b>	<b>5.411</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0

\* Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend unter 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) erklärt.

## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>						
01.01.-30.09.2010	5.599	27.491	9.330	2.462	45	44.927
01.01.-30.09.2009	4.684	22.618	7.202	2.513	441	37.458
01.07.-30.09.2010	1.845	10.990	3.226	819	12	16.892
01.07.-30.09.2009	1.289	7.712	2.277	887	144	12.309
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>						
01.01.-30.09.2010	120	120	680	0	-920	0
01.01.-30.09.2009	184	74	558	0	-816	0
01.07.-30.09.2010	45	51	255	0	-351	0
01.07.-30.09.2009	3	18	156	0	-177	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>						
01.01.-30.09.2010	5.719	27.611	10.010	2.462	-875	44.927
01.01.-30.09.2009	4.868	22.692	7.760	2.513	-375	37.458
01.07.-30.09.2010	1.890	11.041	3.481	819	-339	16.892
01.07.-30.09.2009	1.292	7.730	2.433	887	-33	12.309
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>						
01.01.-30.09.2010	2.485	2.715	2.251	775	-1.316	6.910
01.01.-30.09.2009	2.324	2.097	166	746	-1.210	4.123
01.07.-30.09.2010	753	2.031	1.311	260	-745	3.610
01.07.-30.09.2009	424	513	167	355	-270	1.189
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>						
01.01.-30.09.2010	2.485	2.715	2.251	775	-1.316	6.910
01.01.-30.09.2009	2.324	2.097	166	797	-1.210	4.174
01.07.-30.09.2010	753	2.031	1.311	260	-745	3.610
01.07.-30.09.2009	424	513	167	355	-270	1.189
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>						
01.01.-30.09.2010	0	0	0	0	0	0
01.01.-30.09.2009	0	0	0	-51	0	-51
01.07.-30.09.2010	0	0	0	0	0	0
01.07.-30.09.2009	0	0	0	0	0	0



## Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 30. September 2010

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						
01.01.-30.09.2010	2.339	2.673	-352	634	-1.764	3.530
01.01.-30.09.2009	2.221	2.051	-1.801	610	-1.741	1.340
01.07.-30.09.2010	701	2.017	369	211	-900	2.398
01.07.-30.09.2009	386	497	-523	310	-426	244
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>						
01.01.-30.09.2010	2.339	2.673	-352	634	-1.764	3.530
01.01.-30.09.2009	2.221	2.051	-1.801	661	-1.741	1.391
01.07.-30.09.2010	701	2.017	369	211	-900	2.398
01.07.-30.09.2009	386	497	-523	310	-426	244
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>						
01.01.-30.09.2010	0	0	0	0	0	0
01.01.-30.09.2009	0	0	0	-51	0	-51
01.07.-30.09.2010	0	0	0	0	0	0
01.07.-30.09.2009	0	0	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>						
30.09.2010	12.631	20.860	20.457	5.067	1.888	60.903
31.12.2009	11.180	17.581	19.320	4.743	1.978	54.802



## 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### Informationen zum Unternehmen

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleistungskonzern. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Allfinanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätze.

Über die 100%ige Tochtergesellschaft Dr. Klein & Co. AG sowie deren Tochtergesellschaften Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Freie Hypo GmbH und Qualitypool GmbH bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte – vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung – an.

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

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Hypoport AG ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 74559 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Klosterstrasse 71, 10179 Berlin.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2010 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Im Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht mit Ausnahme der unter dem nachfolgenden Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellten Anpassungen auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2009 angewandt wurden.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

- IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen“
- IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“
- IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich im Konzern“
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27: „Konzern und separate Einzelabschlüsse“
- IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarung“
- IFRIC 15: „Vereinbarung über die Herstellung von Immobilien“
- IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17: „Sachausschüttung an Eigentümer“
- IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden“

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Gegenüber dem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2009 hat der Hypoport-Konzern zum 31. Dezember 2009 den anzuwendenden Steuersatz bei der Zwischengewinneliminierung geändert, indem nicht der Steuersatz des Leistungserbringers, sondern des Leistungsempfängers berücksichtigt wird. Zusätzlich erfolgte eine Anpassung bei steuerlich temporären Differenzen sowie aufgrund einer steuerlichen Organschaft die Möglichkeit der Verrechnung von aktiven und passiven latenten Steuern. Die zur besseren Vergleichbarkeit retrospektiv vorgenommenen Anpassungen führten zu Änderungen der latenten Steuern, Gewinnrücklagen sowie Ertragsteuern.

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Anpassungen gemäß IAS 8 für das Vorjahr auf die Bilanz, das Jahresergebnis und Ergebnis je Aktie sowie die Entwicklung des Eigenkapitals zusammen.

in TEUR	01.01. bis 30.09.2009 wie berichtet	Anpassung	01.01. bis 30.09.2009 angepasst
Aktive latente Steuern	1.602	-578	1.024
Passive latente Steuern	2.875	2.080	795
Gewinnrücklagen	16.562	1.502	18.064
Ertragsteuern und latente Steuern	-675	193	-482
Konzernjahresergebnis	-65	193	128
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	-66	193	127
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,01	0,03	0,02
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,03	0,03
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,01	0,03	0,02
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,00	0,03	0,03
Cashflow	2.737	193	2.930
Veränderung des Working Capitals	-356	-193	-549
in TEUR	01.07. bis 30.09.2009 wie berichtet	Anpassung	01.07. bis 30.09.2009 angepasst
Ertragsteuern und latente Steuern	-260	82	-178
Konzernjahresergebnis	-251	82	-169
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	-250	82	-168
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,04	0,01	-0,03
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,04	0,01	-0,03
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,04	0,01	-0,03
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,04	0,01	-0,03

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2010 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden. Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

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

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V., Hypoport on-geo GmbH und FINMAS GmbH (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotat) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Zur Verschlinkung der Konzernstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2010 die Dr. Klein & Co. Consulting GmbH auf die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft verschmolzen.

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 11,4 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €).

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

### **Ertragsteuern und latente Steuern**

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

### **Ergebnis je Aktie**

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

In den Jahren 2002-2004 wurden Optionsrechte an die Mitarbeiter ausgegeben. Durch diese Optionsrechte entstanden im Geschäftsjahr 2010 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009*	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009*
Konzernergebnis in TEUR	1.613	128	1.472	-169
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	1.627	127	1.453	-168
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.627	188	1.453	-168
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61	0	0
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.131	6.114	6.135	6.117
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,02</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,03</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,27	0,03	0,24	-0,03
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	0,00	0,00
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	64	83	60	80
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.169	6.166	6.171	6.174
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,26</b>	<b>0,02</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,03</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,26	0,03	0,23	-0,03
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	0,00	0,00

\* Die Vorjahreszahlen wurden im Bereich der Steuern angepasst und entsprechend unter 5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) erklärt.

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 36 Tsd. Aktien im dritten Quartal 2010 (Q3/2009: 57 Tsd.) und in den ersten neun Monaten 2010 von 38 Tsd. Aktien (Vorjahr: 52 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

### Aufgegebene Geschäftsbereiche

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

In der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt.

in TEUR	01.01. bis 30.09.2010	01.01. bis 30.09.2009	01.07. bis 30.09.2010	01.07. bis 30.09.2009
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Vertriebskosten	0	0	0	0
<b>Rohhertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
Personalaufwand	0	-38	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-13	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Abschreibungen	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	0	15	0	0
Endkonsolidierungsergebnis	0	-25	0	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61	0	0
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €				
unverwässert	0,00	-0,01	0,00	0,00
verwässert	0,00	-0,01	0,00	0,00

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen im Vorjahr betrafen ausschließlich nachlaufende Aufwendungen für die ABS Service GmbH.

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2010	6.128.958,00
Ausgabe neuer Aktien	52.000,00
Stand 30. September 2010	6.180.958,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2010 6.180.958,00 € (31.12.2009: 6.128.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.180.958 (31.12.2009: 6.128.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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.

### **Genehmigtes Kapital**

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

### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 30. September 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 136.650,00 €.

### **Rücklagen**

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.156 T€) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien.

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

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

### **Anteile anderer Gesellschafter**

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

### **Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten Quartal 2010 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.



### Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar trat als Vorstand zum 31. Mai 2010 zurück und wurde auf der Hauptversammlung am 4. Juni 2010 in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Jochen Althoff ist zum 4. Juni dieses Jahres aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. 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.

### Nahe stehende Personen und Unternehmen

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport AG beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport AG und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien und Optionen an der Hypoport AG zum 30. September 2010 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2010	Aktien in Stück 31.12.2009	Optionen in Stück 30.09.2010	Optionen in Stück 31.12.2009
<b>Konzernvorstand</b>				
Ronald Slabke	2.241.831	2.209.831	0	32.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	194.990	174.990	0	20.000
<b>Aufsichtsrat</b>				
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	24.000	0	0
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.371.974	1.423.624	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2010 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 149 T€ (Q3/2009: 144 T€) bzw. 368 T€ (Vorjahr: 408 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2010 47 T€ (31. Dezember 2009: 40 T€) und die Verbindlichkeiten 1 T€ (31. Dezember 2009: 13 T€).

### **Chancen und Risiken**

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen in der gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2009 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

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

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen im dritten Quartal 2010 nicht vor. Im Bereich der Immobilienfinanzierung ist das erste Quartal eines jeden Jahres bekanntermaßen das saisonal Schwächste. Im Berichtszeitraum kam es allerdings in den Monaten Januar und Februar witterungsbedingt zu einer deutlich geringeren Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen gegenüber dem Vorjahresquartal. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

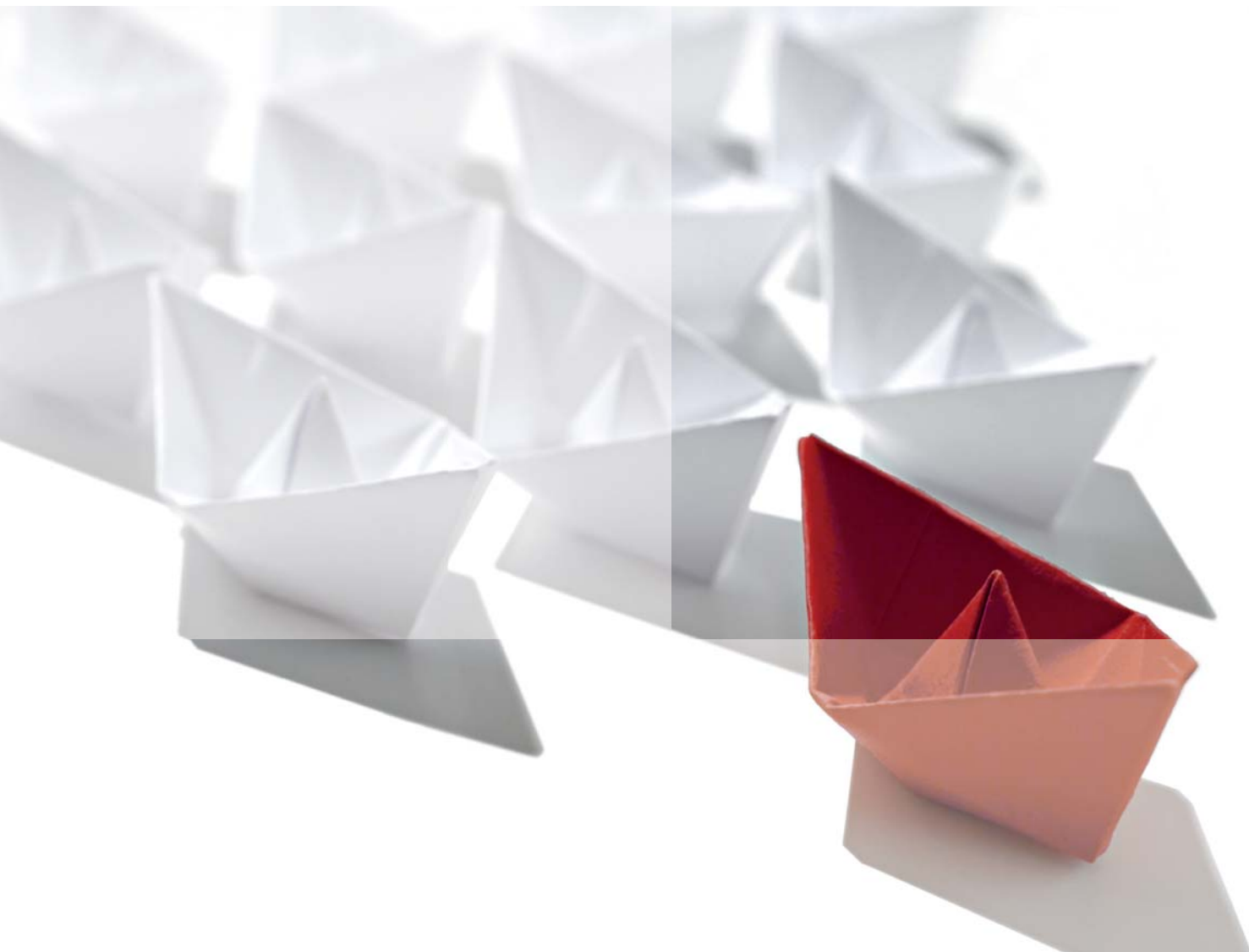
### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 08. November 2010

Hypoport AG – Der Konzernvorstand

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



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

