



Zwischenbericht

der Hypoport AG zum 31. März 2010

Berlin, 14. Mai 2010



Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009*	Veränderung
Fortzuführende Geschäftsbereiche			
Umsatz	12.089	12.657	-4 %
Rohertrag	7.134	8.748	-18 %
EBITDA	-28	2.075	-101 %
EBIT	-1.078	1.182	-191 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	-15,1	13,5	-212 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,19	0,09	-311 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,19	0,09	-311 %
Hypoport-Konzern			
Konzernergebnis nach Steuern	-1.153	518	-323 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.151	-477	-341 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,19	0,08	-338 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,19	0,08	-338 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)			
	31.03.2010	31.12.2009	
Kurzfristiges Vermögen	21.592	26.277	-18 %
Langfristiges Vermögen	29.604	28.525	4 %
Eigenkapital	22.772	23.925	-5 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	22.574	23.725	-5 %
Eigenkapitalquote in %	44,1	43,3	2 %
Bilanzsumme	51.196	54.802	-7 %

*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,

der Hypoport-Konzern schließt das erste Quartal 2010 mit einem deutlichen Verlust ab. Sowohl die strategischen Erfolge als auch die in 2009 eingeleiteten Maßnahmen zur Ertragssteigerung konnten hierbei die durch die Finanzkrise bedingten Verwerfungen bei den Produkthanbietern von Immobilienfinanzierungen nicht kompensieren. Zusätzlich führte speziell in den Monaten Januar und Februar eine ungewöhnlich geringe Nachfrage nach beratungsintensiven Finanzdienstleistungen – im Besonderen nach privaten Immobilienfinanzierungen – zu einer zusätzlichen Belastung des Konzernergebnisses. Erst im März erreichte die Nachfrage nach Finanzdienstleistungen wieder ein für den Jahresauftakt typisches Niveau. Die Gründe für diesen Nachfrageausfall in den Wintermonaten sind mit Sicherheit vielfältig. Zum einen drückte das gesamtwirtschaftliche Umfeld die Stimmung der Verbraucher. Zum anderen kam es nach unserer Einschätzung auch witterungsbedingt zu einer Dämpfung der Immobilientransaktionen in dieser Zeit. Das Ergebnis des ersten Quartals 2010 kann Sie, liebe Aktionäre, und uns insofern auf kein Fall zufrieden stellen. Die im März eingetretene und auch im April spürbare Normalisierung lässt jedoch eine Stabilisierung der Nachfrage im zweiten Quartal erwarten.



Besonders betroffen vom Nachfrageausfall war erneut der Geschäftsbereich Finanzdienstleister, dessen Produktspektrum noch immer am deutlichsten von der privaten Immobilienfinanzierung abhängig ist. Hier ging das Transaktionsvolumen um 12 % im Quartalsvergleich mit dem Vorjahr zurück. Umso erfreulicher sind die deutlichen Zuwächse der beiden jüngeren Produktbereiche Ratenkredit (plus 20 % gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal) und Bausparen (plus 555 % gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal). Der durch hohe Aufwendungen in die strategische Markterschließung (Sparkassen, Genossenschaftlicher Bankensektor, Niederlande) und technische Weiterentwicklung (EUROPACE 2) belastete Geschäftsbereich rutschte im ersten Quartal erneut tief in die roten Zahlen. Wir erwarten hier langfristig – nach dem Wirksamwerden der vorgenannten Investitionsmaßnahmen – eine Rückkehr zur historisch starken Profitabilität des Geschäftsbereichs.

Leider wurde auch unser größter Geschäftsbereich – Privatkunden – vom deutlichen Nachfragerückgang erfasst, der hier an der rückläufigen Zahl der generierten Kundenanfragen („Leads“) zu erkennen ist. Nur der in den letzten Quartalen erfolgreich durchgeführte Ausbau der Anzahl der Vertriebspartner hat hier zu einem stabilen Umsatz geführt. Da wir auch in diesem Geschäftsbereich zum Quartalsende eine Belebung der Nachfrage beobachten konnten, gehen wir von einer deutlichen Verbesserung des Privatkundengeschäftes in den folgenden Quartalen aus.

Im Immobilienfirmenkundengeschäft verzeichneten wir im ersten Quartal 2010 einen erfreulichen Anstieg der Abschlüsse verbunden mit einem spürbaren Neukundenwachstum. Leider fehlten gerade im Vorjahresvergleich großvolumige Abschlüsse. Hier blicken wir auf einen vergleichsweise hohen Nachfragebestand, die Abschlussneigung der Kunden wird jedoch durch das leicht fallende langfristige Zinsniveau gehemmt. Insofern konnte einzig der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden erneut an seine erfolgreichen Vorquartalsergebnisse anknüpfen. Hier profitieren wir weiterhin von einem optimalen Produktportfolio für die aktuelle Bedarfssituation unserer Kunden.

Angesichts der Unsicherheit in der weiteren Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen aktuell stets mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Gerade die ersten beiden Monate des Jahres haben – nach der deutlichen wirtschaftlichen Abschwächung des letzten Jahres – die immer noch hohe Anfälligkeit der Nachfrage sichtbar gemacht. Dennoch sind wir für die weitere Entwicklung der Ertragskraft des Hypoport-Konzerns optimistisch. Unter der Annahme einer Stabilisierung unseres Umfeldes rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit einem moderaten Wachstum von Umsatz und Rohertrag und einem Ergebnis auf Vorjahresniveau.

Mit den besten Grüßen



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



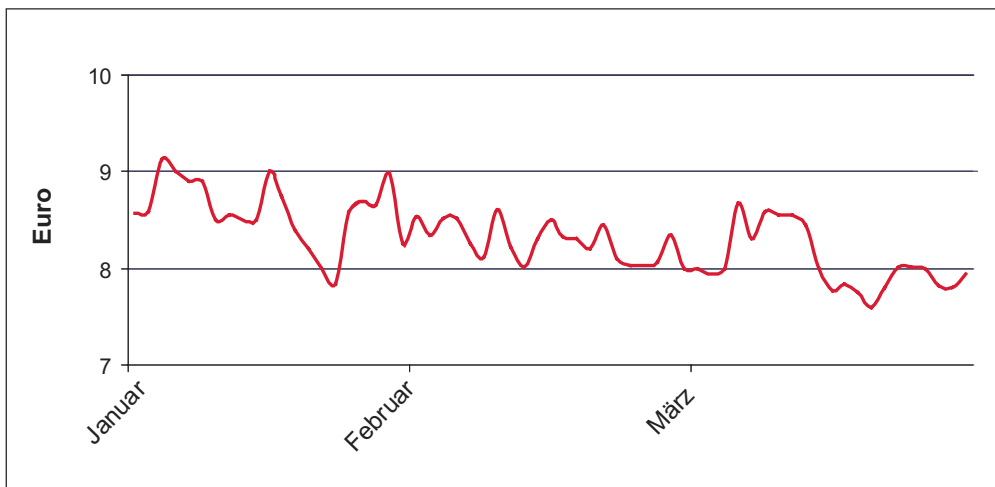
Ronald Slabke
Sprecher des Vorstands, Co-CEO



2. Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Die Hypoport-Aktie ermäßigte sich leicht um 6,6 % im ersten Quartal 2010: Sie sank von 8,50 € zum Jahresende 2009 auf 7,94 € am 31. März 2010. Der Höchstkurs lag bei 9,12 € am 6. Januar, der Tiefstkurs bei 7,60 € am 22. März.



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

Ergebnis je Aktie

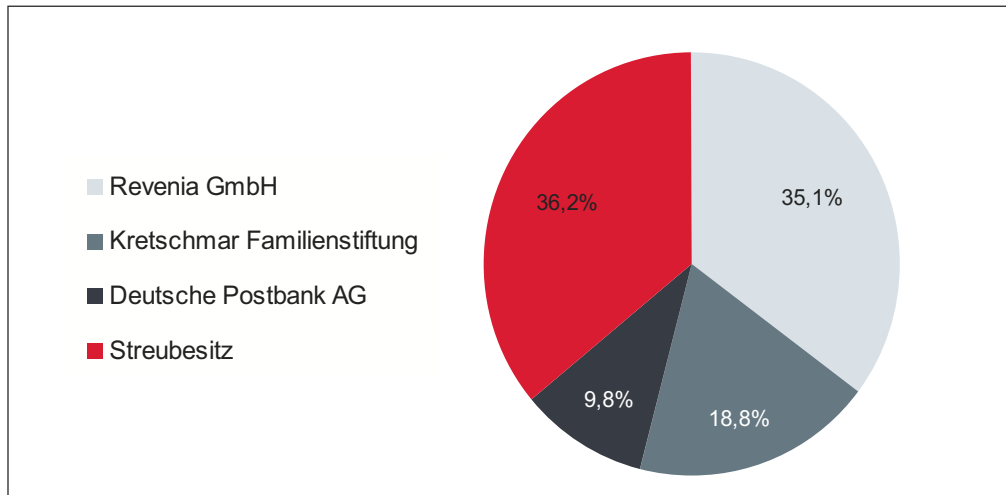
Im ersten Quartal 2010 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,19 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Gewinn von 0,08 € zu Buche stand. Dabei erzielten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Verlust je Aktie von 0,19 € (Q1/2009: Gewinn von 0,09 €).

Handelsvolumen

Im ersten Quartal 2010 stieg das Handelsvolumen deutlich gegenüber dem Vorjahresquartal. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 1.218 Stück pro Tag im März umgeschlagen. In den Monaten Januar mit durchschnittlich 806 Stück und Februar mit durchschnittlich 1.036 Stück verlief der Handel ruhiger.

Aktionärsstruktur

36,2 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. März 2010

Directors' Dealings-Meldungen

Für das erste Quartal 2010 liegen uns keine Directors' Dealings-Meldungen vor.

Ad-hoc-Mitteilungen

Die einzige Ad-hoc-Mitteilung im ersten Quartal 2010 erfolgte am 15. März:

„Prof. Dr. Thomas Kretschmar hat dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Hypoport AG heute mitgeteilt, dass er für eine Verlängerung seines Ende 2010 auslaufenden Vorstandsanstellungsvertrages - wie bereits bei der letzten Vertragsverlängerung in 2006 mitgeteilt - nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Er beabsichtigt aber die Gesellschaft weiterhin als Aufsichtsrat zu begleiten. Um einen reibungslosen Übergang zu ermöglichen hat Herr Prof. Dr. Kretschmar daher den Aufsichtsrat gebeten, sein Vorstandsmandat vorzeitig zum 31. Mai 2010 zu beenden, um in der Hauptversammlung am 4. Juni 2010 bei den Wahlen zum Aufsichtsrat kandidieren zu können. Der Aufsichtsrat wird in seiner Sitzung am 24. März 2010 über die vorzeitige Beendigung des Vertrages von Prof. Dr. Kretschmar beschließen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Großaktionäre den Wechsel unterstützen.“ Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite www.hypoport.de abrufbar.

Designated Sponsoring

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

Research

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

Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Halten	11,00 €	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

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.128.958,00 €
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 4. Januar 2010	8,57 € (Frankfurt)
Kurs zum 31. März 2010	7,94 € (Frankfurt)
Höchstkurs 1. Quartal 2010	9,12 € (6. Januar 2010)
Tiefstkurs 1. Quartal 2010	7,60 € (22. März 2010)
Marktkapitalisierung	48,7 Mio. € (31. März 2010)
Handelsvolumen	8.634,84 € (Tagesdurchschnitt 1. Quartal 2010)



3. Konzernzwischenlagebericht

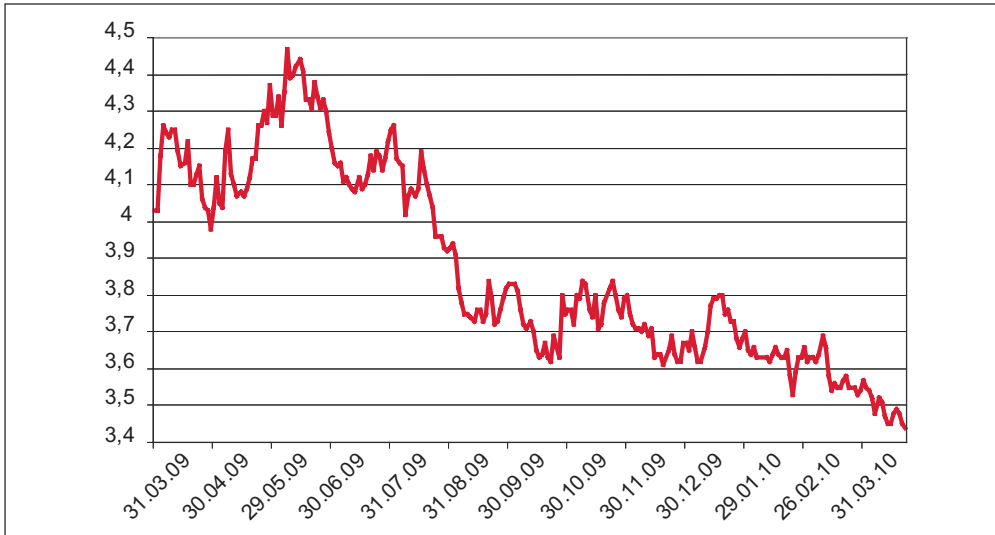
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit erholt sich die Weltwirtschaft allmählich. Die in der zweiten Jahreshälfte 2009 begonnene Belebung setzte sich im ersten Quartal 2010 fort. Die Rückkehr zu Wachstum wurde durch die von der Geld- und Fiskalpolitik gesetzten Impulse, ein gestiegenes Verbraucher- und Unternehmensvertrauen sowie einen verlängerten Lagerzyklus unterstützt. Deutschland als Exportnation profitierte von dem gestiegenen Welthandel, jedoch wird die Arbeitslosigkeit aufgrund der weiteren notwendigen Reduzierung von Produktionskapazitäten und der zunehmenden Zahl von Unternehmensinsolvenzen steigen und damit die private Konsumnachfrage dämpfen.

Anhaltende Risiken wie die schwache Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, eine schleppende Kreditvergabe sowie Sorgen um die Finanzstabilität einzelner Staaten gefährden jedoch nach Ansicht führender Wirtschaftsexperten die einsetzende konjunkturelle Erholung. Insbesondere die eingeschränkte Kreditvergabe für Unternehmen stellt ein wachsendes Risiko für die Erholung der Realwirtschaft dar.

Im Kampf gegen die weltweite Rezession und Finanzkrise haben die wichtigsten Notenbanken mit massiven Zinssenkungen und in Teilen sogar mit quantitativen Lockerungen reagiert. So liegen die Leitzinsen in den USA, Großbritannien und Japan bereits faktisch bei Null und zusätzlich wurde die Zentralbankgeldmenge mit dem Ankauf von privaten Schuldverschreibungen und Staatsanleihen stark ausgeweitet. Dieses zusätzliche Geld sollen die Banken dann nach dem Willen der Währungshüter an ihre Kunden für die dringend benötigten Kredite weitergeben. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins im Euro-Raum zuletzt am 7. Mai 2009 auf 1,0 %, den niedrigsten Stand seit der Euro-Einführung 1999. Aufgrund der Konjunkturabschwächung und der daraus resultierenden gedämpften Preisentwicklung wurde Anfang März 2010 beschlossen, die Leitzinsen auf dem historischen Tiefstand von 1,0 % zu belassen. Zusätzlich beschloss der EZB-Rat, mit der seit Mitte Dezember 2009 begonnenen allmählichen Rücknahme der außergewöhnlichen Liquiditätsmaßnahmen fortzufahren.

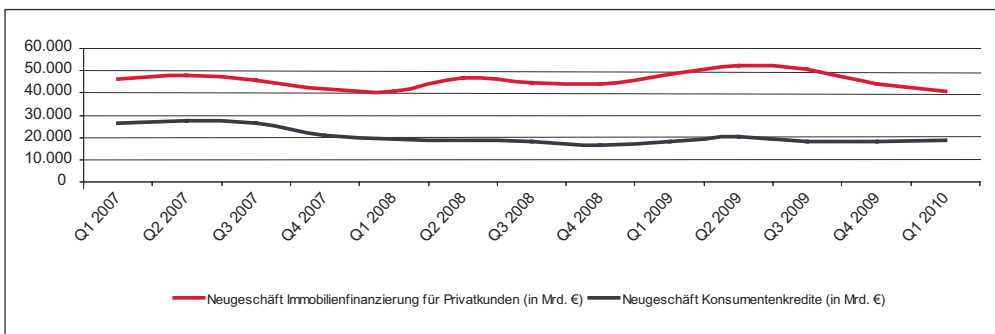
Der Rückgang der 10-jährigen Swap-Sätze im ersten Quartal 2010 begünstigt zum einen den Vertrieb von Kreditprodukten und zum anderen erhöht es - in der Phase des Zinsrückgangs - temporär den Wettbewerbsdruck auf die sogenannten Tableau-Anbieter, wie die klassischen Haus- und Regionalbanken, gegenüber unabhängigen Vermittlern.



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

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten drei Monaten 2010 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Wurden bis einschließlich März im Vorjahr noch 48,2 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2010 um 15,0 % auf 41,0 Mrd. €. Witterungsbedingt waren der Januar und der überwiegende Teil des Februars von einer deutlichen Nachfragezurückhaltung in Beratungsintensiven Finanzdienstleistungsprodukten – im Besonderen nach Immobilienfinanzierungen – geprägt. Erst im März konnten wir wieder ein normales Nachfrageverhalten der Kunden verzeichnen. Die Bundesbankzahlen, verwässert auch durch Bestandsverkäufe und Prolongationen, zeichnen hier ein aus unserer Perspektive verzerrtes Bild.

Leicht besser entwickelte sich indessen das Ratenkreditgeschäft. Hier erhöhte sich das Marktvolumen von 18,3 Mrd. € um 2,9 % auf 18,9 Mrd. €.



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

Obwohl das Interesse am Bausparen auch durch die Finanzkrise grundsätzlich gestärkt ist, reduzierte sich laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten drei Monaten 2010 im Vergleich zum

Vorjahr die neu vermittelte Bausparsumme von 22,9 Mrd. € um 7,0 % auf 21,3 Mrd. €.

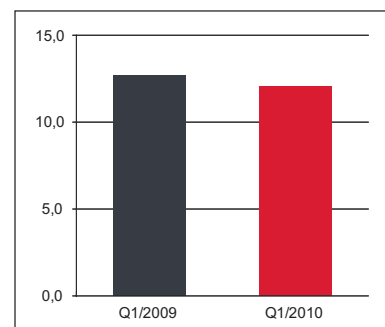
Laut der Investmentstatistik des ‚Bundesverbands Investment und Asset Management‘ (BVI) hat sich in den ersten drei Monaten 2010 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland leicht erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. März 2010 ein Fondsvermögen von 1.438 Mrd. € (31.12.2009: 1.376 Mrd. €), davon entfallen 681 Mrd. € (31.12.2009: 650 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 757 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. März 2010 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 1,0 % von 1.467,3 Mrd. € (31. Dezember 2009) auf 1.481,6 Mrd. € leicht anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

Schwierig gestaltet sich auch 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

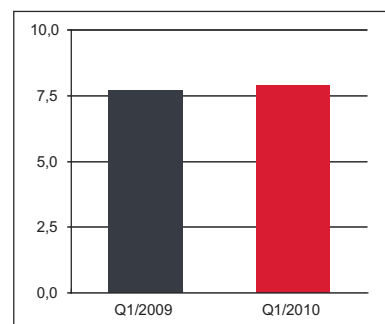
Im ersten Quartal 2010 konnte sich der Konzernumsatz in einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld gegenüber dem ersten Quartal 2009 mit einem nur leichten Rückgang um 4,5 % von 12,7 Mio. € auf 12,1 Mio. € gut behaupten. Hierbei kam es jedoch zu deutlichen Verschiebungen zwischen höhermargigen und niedrigmargigen Erlösmodellen. Insofern sank bei deutlich gestiegenen Vertriebskosten der erwirtschaftete Rohertrag um 18,4 % von 8,7 Mio. € auf 7,1 Mio. €.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld seinen Umsatz leicht um 2 % auf 7,9 Mio. € (Q1/2009: 7,7 Mio. €) zu steigern.

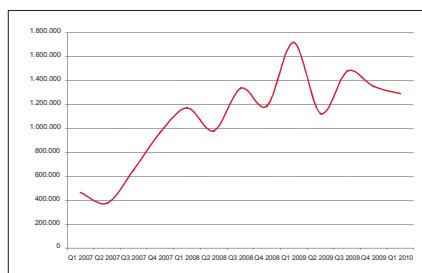


Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte deutlich den verschärften Wettbewerbsdruck in der privaten Immobilienfinanzierung und verzeichnete trotz eines Anstiegs der vermittelten Abschlüsse und des vermittelten Neugeschäftsvolumens aufgrund höherer Vertriebskosten einen Rückgang des Rohertrages.

Immobilienfinanzierung	01.01.–31.03.2010	01.01.–31.03.2009
Anzahl Abschlüsse	1.778	1.599
Abschlussvolumen (Mio. €)	245	242
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,2	2,8
Vertriebskosten (Mio. €)	1,6	1,2
Rohertrag (Mio. €)	1,6	1,6

Ebenso verringerte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in den ersten drei Monaten 2010 gegenüber dem Rekord aus dem Vorjahresquartal um 0,4 Mio. auf 1,3 Mio. (Q1/2009: 1,7 Mio.)



Anzahl Leads in Stück

Dem Produktsegment ‚Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte‘ gelang es aufgrund eines deutlichen Rückgangs der Abschlüsse von Bank- und Versicherungsprodukten nicht, den Umsatz zu steigern. Der Ausbau dieses Geschäftsfeldes induziert erwartungsgemäß höhere Vertriebskosten, was sich in einem niedrigeren Rohertrag widerspiegelt.

Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	01.01.–31.03.2010	01.01.–31.03.2009
Anzahl Abschlüsse	3.601	5.105
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,7	4,9
Vertriebskosten (Mio. €)	2,7	2,4
Rohertrag (Mio. €)	2,0	2,5

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 31. März 2010 einen neuen Höchststand. Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.

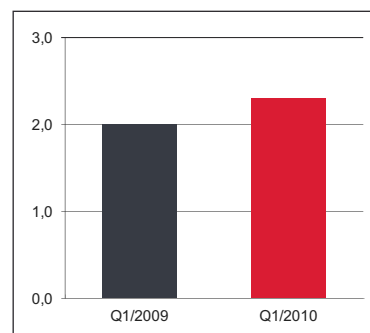


Entwicklung Vertriebskraft	31.03.2010	31.03.2009*
Berater im Filialvertrieb	457	312
Filialen von Franchisenehmern	174	163
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	2.582	1.785

* Die Mitarbeiter im Telefonvertrieb wurden in den Filialvertrieb integriert.

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte sich im ersten Quartal 2010 dem ungünstigen Marktumfeld nicht entziehen. Durch eine witterungsbedingt deutlich zurückhaltende Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen in den Monaten Januar und Februar konnte nur ein deutlich niedrigeres Transaktionsvolumen erzielt werden. Das Volumen abgewickelter Immobilienfinanzierungen (vor Storno) ging hierbei um 12,5 % auf 2,4 Mrd. € zurück. In der Folge ging das Quartalsvolumen aller Produktsegmente im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,8 % auf 3,0 Mrd. € zurück.



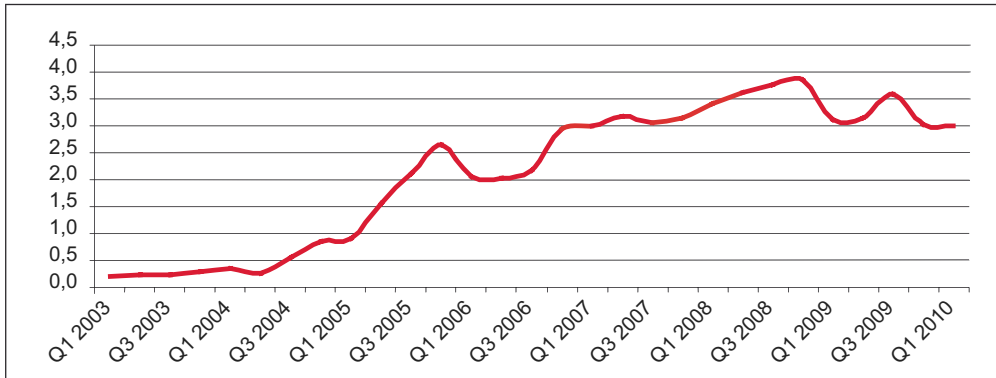
Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Erfreulich gegen diesen Trend entwickelten sich die Transaktionszahlen der Produktbereiche Privatkredit und Bausparen. Hier konnten die Vergleichszahlen des Vorjahresquartals deutlich mit Privatkrediten um 19,6 % auf 360 Mio. € und bei Bausparen um 554,8 % auf 203 Mio. € gesteigert werden. Durch dieses Wachstum gewinnen die beiden Produktbereiche zunehmend an Bedeutung und konnten zumindest zum Teil bereits die Rückgänge bei Immobilienfinanzierungen kompensieren.

Die gestiegenen Umsatzerlöse resultieren aus höheren niedrigmargigen Kooperations- und Pakagergeschäften.

Europace	01.01.–31.03.2010	01.01.–31.03.2009
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	3,0	3,1
davon Immobilienfinanzierung	2,4	2,8
davon Privatkredite	0,4	0,3
davon Bausparen	0,2	0,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	2,3	2,0
Vertriebskosten (Mio. €)	0,6	0,1
Rohertrag (Mio. €)	1,7	1,9

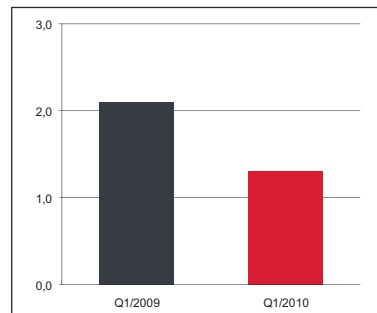
Bei der im Februar stattgefundenen 15. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 180 Teilnehmer eingefunden.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Bereich Finanzierungsvermittlung innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienfirmenkunden konnte nur 63 % des vermittelten Neugeschäftsvolumens des Vorjahresquartals erreichen. Demzufolge verringerten sich auch die Umsatzerlöse deutlich um 50 % auf 1,0 Mio. € (Q1/2009: 2,0 Mio. €). Hierbei stand einer erfreulich erhöhten Anzahl von kleineren Abschlüssen das Ausbleiben von Großabschlüssen gegenüber. Wichtigste Ursache hierfür war die das Abwarten fördernde Zinsentwicklung im langfristigen Bereich.

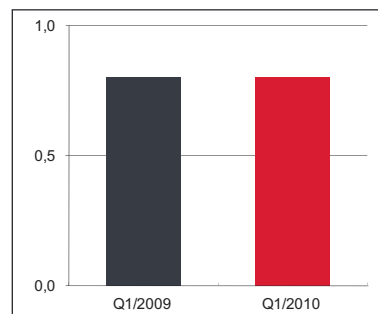


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	214	388
Prolongationsvolumen (Mio. €)	53	38
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,0	2,0
Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte/ Beratungen		
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,3	0,1
Umsatzerlöse (Mio. €)	1,3	2,1
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,1
Rohhertrag (Mio. €)	1,2	2,0

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit 14 Kunden (Q1/2009: 17) 0,8 Mio. € Umsatzerlöse auf Vorjahresquartalsniveau erwirtschaften.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	01.01.–31.03.2010	01.01.–31.03.2009
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,8	0,8
Vertriebskosten (Mio. €)	0,1	0,1
Rohertrag (Mio. €)	0,7	0,7

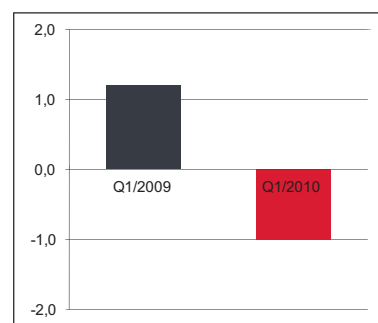
Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Ungeachtet der allgemeinen Wirtschaftskrise kam auch im ersten 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 und Institutionelle Kunden. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im ersten Quartal weitere Bausteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und die Einführung von EUROPACE 2 in Deutschland gelegt.

Insgesamt wurden im ersten Quartal 2010 1,7 Mio. € (Q1/2009: 1,8 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden 1,3 Mio. € (Q1/2009: 1,3 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

Ertragsentwicklung

Die in den Monaten Januar und Februar witterungsbedingt geringere Nachfrage nach beratungsintensiven Finanzdienstleistungen – allen voran nach Immobilienfinanzierungen – hat leider deutliche Spuren in den Ergebnissen des Hypoport-Konzerns hinterlassen. Diese Sondersituation belastete das Konzernergebnis zusätzlich zum weiterhin schwierigen Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung und den strategischen Entwicklungsprojekten (EUROPACE 2, EUROPACE Niederlande, Vertriebsausbau Privatkunden, FINMAS und GENOPACE).



EBIT in Mio. €

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs sowie der saisonalen Effekte verringerten sich EBITDA und EBIT aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 0,0 Mio. € (Q1/2009: 2,1 Mio. €) bzw. minus 1,1 Mio. € (Q1/2009: 1,2 Mio.). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend von 13,5 % auf minus 15,1 %.

Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der höher qualifizierten Mitarbeiter bei einer im Vergleich zum Vorjahresquartal etwas geringeren Anzahl der Beschäftigten.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 954 T€ (Q1/2009: 856 T€) und die sonstigen Aufwendungen mit 292 T€ (Q1/2009: 154 T€).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Q1/2009: 0,3 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Zum 31. März 2010 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 51,2 Mio. € und liegt damit 7 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2009 (54,8 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 29,6 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 verringerten sich um 4,7 Mio. € auf 21,6 Mio. €. Ursache hierfür sind die um 1,1 Mio. € gesunkenen Kundenforderungen und die liquiden Mittel mit 4,4 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Vermögenswerte (Anstieg um 0,8 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. März 2010 verringerte sich um 4,9 % bzw. 1,2 Mio. € auf 22,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich wegen der geringeren Bilanzsumme leicht von 43,3 % auf 44,1 %.

Bei den nahezu unveränderten langfristigen Schulden in Höhe von 17,6 Mio. € verringerten sich die Finanzverbindlichkeiten um 0,3 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich die latenten Steuerschulden (Anstieg um 0,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 2,4 Mio. € auf 10,9 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 1,8 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich um 0,3 Mio. € auf 18,5 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 1,5 Mio. € auf minus 0,1 Mio. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das gesunkene Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 31. März 2010 ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) generiert. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum resultiert auch aus der Zunahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 0,4 Mio. € auf 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 1,3 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die Tilgung von Darlehen.

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

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 2,7 Mio. € zum 31. März 2010 um 4,4 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres.

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

Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze.

Mitarbeiter

Der Hypoport-Konzern beschäftigte zum 31. März 2010 450 Mitarbeiter (31. März 2009: 465 Mitarbeiter). Im Vergleich zum Jahresende 2009 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 6 Mitarbeiter (31.12.2009: 444 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Kurzfristig kann mit verhaltenem Optimismus in das Jahr 2010 gegangen werden. Die unmittelbare Krise, wie sie 2009 geprägt hat, ist weitgehend überwunden; es werden wieder positive Wachstumsraten erwartet. Allerdings ist trotz dieser spürbaren Stabilisierung des wirtschaftlichen Umfelds die mittelfristige Zukunft mit einer Vielzahl von Risiken behaftet. So beruht der aktuelle Aufschwung zu nicht unwesentlichen Teilen auf staatlichen monetären und konjunkturellen Unterstützungsmaßnahmen. Derzeit ist noch nicht absehbar, wie die Wirtschaft auf eine Beendigung dieser Maßnahmen reagieren wird, insbesondere inwieweit die private Konsumnachfrage bereits selbsttragende Impulse für eine wirtschaftliche Aufwärtsbewegung leisten kann. Es besteht auch die Gefahr, dass die Wirtschaftspolitik zu früh und abrupt ihren expansiven Kurs korrigiert, indem die Notenbanken die eingeschleuste Liquidität aus den Märkten abschöpfen, um den Inflationsgefahren zu begegnen. Denn langfristig ist nicht damit zu rechnen, dass das aktuelle Umfeld mit historisch niedrigen Zinsniveaus und de facto nicht existenter Inflation nachhaltig Bestand haben wird.

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

Da wir im weiteren Jahresverlauf nicht mit größeren positiven Impulsen von Seiten des Marktes rechnen, gehen wir für die nächsten 18 Monate von einem moderaten Umsatzwachstum und einem Ergebnis auf Vorjahresniveau aus.

4. Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 31. März 2010

Aktiva	31.03.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26.014	25.620
Sachanlagen	1.922	1.758
Finanzielle Vermögenswerte	424	435
Sonstige Vermögenswerte	32	13
Latente Steueransprüche	1.212	699
	29.604	28.525
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.753	16.803
Sonstige Vermögenswerte	2.983	2.200
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	117	117
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.739	7.157
	21.592	26.277
	51.196	54.802
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.129	6.129
Rücklagen	16.445	17.596
	22.574	23.725
Anteile anderer Gesellschafter	198	200
	22.772	23.925
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	16.878	17.169
Rückstellungen	42	42
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10
Latente Steuerschulden	639	355
	17.569	17.576
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	121	121
Finanzverbindlichkeiten	1.663	1.686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.933	5.736
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	212	195
Sonstige Verbindlichkeiten	4.926	5.563
	10.855	13.301
	51.196	54.802

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. März 2010

	01.01. bis 31.03.2010 TEUR	01.01. bis 31.03.2009* TEUR
Umsatzerlöse	12.089	12.657
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-4.955	-3.909
Rohertrag	7.134	8.748
Aktivierete Eigenleistungen	1.269	1.328
Sonstige betriebliche Erträge	336	227
Personalaufwand	-6.021	-5.784
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.746	-2.444
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-28	2.075
Abschreibungen	-1.050	-893
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.078	1.182
Finanzerträge	14	35
Finanzaufwendungen	-250	-285
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.314	932
Ertragsteuern und latente Steuern	161	-353
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-1.153	579
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61
Konzernergebnis	-1.153	518
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-2	41
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.151	477
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,19	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,19	0,09
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,19	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,19	0,09
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01

* 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 31. März 2010

	01.01. bis 31.03.2010 TEUR	01.01. bis 31.03.2009** TEUR
Konzernergebnis	-1.153	518
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	-1.153	518
davon auf andere Gesellschafter entfallend	-2	41
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.151	477

* 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 31. März 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2009	6.113	1.748	14.849	22.710	200	22.910
Anpassung	-	-	1.309	1.309	-	-
Eigenkapital zum 01.01.2009 angepasst	6.113	1.748	16.158	24.019	200	24.219
Gesamtergebnis	-	-	477	477	41	518
Stand 31.03.2009	6.113	1.748	16.635	24.496	241	24.737
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Stand 01.01.2010	6.129	1.784	15.812	23.725	200	23.925
Gesamtergebnis	-	-	-1.151	-1.151	-2	-1.153
Stand 31.03.2010	6.129	1.784	14.661	22.574	198	22.772

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. März 2010

	31.03.2010 TEUR	31.03.2009* TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	-1.078	1.131
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-1.078	1.182
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0	-51
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	213	-333
Zinseinnahmen (+)	14	35
Zinsausgaben (-)	-250	-285
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-55	-5
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	3	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.050	893
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-8
Cashflow	-103	1.428
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	0	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-265	1.506
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.142	-3.517
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-2.407	-2.011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.510	-583
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-36
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	0	38
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-1.608	-1.367
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen (-)	0	-40
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	29	603
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-18	-218
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.597	-984
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-311	-304
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-311	-304
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.418	-1.871
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.157	7.458
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.739	5.587
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 31. März 2010

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	1.246	7.864	2.127	834	18	12.089
Vorjahr	2.105	7.706	1.908	829	109	12.657
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	38	10	182	0	-230	0
Vorjahr	53	22	93	0	-168	0
Segmenterlöse, gesamt	1.284	7.874	2.309	834	-212	12.089
Vorjahr	2.158	7.728	2.001	829	-59	12.657
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	348	78	-457	255	-252	-28
Vorjahr	1.327	691	52	240	-286	2.024
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	348	78	-457	255	-252	-28
Vorjahr	1.327	691	52	291	-286	2.075
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	0	-51	0	-51
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	303	65	-1.257	209	-398	-1.078
Vorjahr	1.296	676	-573	195	-463	1.131
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	303	65	-1.257	209	-398	-1.078
Vorjahr	1.296	676	-573	246	-463	1.182
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	0
Vorjahr	0	0	0	-51	0	-51
Segmentvermögen						
31.03.2010	10.635	16.164	17.529	4.917	1.951	51.196
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 31. März 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. In 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 Vergütungs-transaktion 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. IFRS 3 und IAS 27 können im Vergleich zu den früheren Versionen des Standards wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, wenn Akquisitionen und Veräußerungen getätigt werden.

Gegenüber dem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 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	31.03.2009 wie berichtet	Anpassung	31.03.2009 angepasst
Aktive latente Steuern	1.836	-1.341	495
Passive latente Steuern	3.422	-2.720	702
Gewinnrücklagen	17.004	1.379	18.383
Ertragsteuern	-423	70	-353
Konzernjahresergebnis	448	70	518
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	407	70	477
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,07	0,01	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,01	0,09
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,07	0,01	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,08	0,01	0,09
Cashflow	1.358	70	1.428
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-1.941	-70	-2.011

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 31. März 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
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, 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.

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 10,2 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,9 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 31.03.2010	01.01. bis 31.03.2009*
Konzernergebnis in TEUR	-1.153	518
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.151	477
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-1.151	538
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.129	6.113
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,19	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,19	0,09
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd.		
die einen Verwässerungseffekt verursachen	66	85
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.169	6.142
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,19	0,08
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,19	0,09
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01

* 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 40 Tsd. Aktien im ersten Quartal 2009 (Q1/2009: 29 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 aufzugebene 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	1. Quartal 2010	1. Quartal 2009
Umsatzerlöse	0	0
Vertriebskosten	0	0
Rohertrag	0	0
Aktiviertete Eigenleistungen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Materialaufwand	0	0
Personalaufwand	0	-38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-13
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	0	-51
Abschreibungen	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	0	-51
Finanzerträge	0	0
Finanzaufwendungen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-51
Ertragsteuern und latente Steuern	0	15
Endkonsolidierungsergebnis	0	-25
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €		
unverwässert	0,00	-0,01
verwässert	0,00	-0,01

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

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. März 2010 6.128.958,00 € (31.12.2009: 6.128.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.128.958 (31.12.2009: 6.128.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. März 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 188.650,00 €.

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 (1.039 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 ersten Quartal 2010 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Änderungen im Vorstand

Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar beabsichtigt auf der Hauptversammlung am 4. Juni 2010 als Aufsichtsrat zu kandidieren und erklärte daher seinen Rücktritt als Vorstand zum 31. Mai 2010. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 24. März 2010 dem Rücktritt zugestimmt und ihn zum 31. Mai 2010 abberufen. 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.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

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

Unter die Begriffbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport AG ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Aufsichtsrats der Hypoport AG, die Mitglieder des obersten operativen Entscheidungsgremiums das Group Executive Committee (Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Ronald Slabke, Thilo Wiegand, Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe) sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern des GEC und Aufsichtsrates direkt oder indirekt gehaltenen Aktien und Optionen an der Hypoport AG zum 31. März 2010 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.03.2010	Aktien in Stück 31.12.2009	Optionen in Stück 31.03.2010	Optionen in Stück 31.12.2009
GEC				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.423.624	1.423.624	0	0
Ronald Slabke	2.209.831	2.209.831	32.000	32.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
Aufsichtsrat				
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	24.000	0	0
Jochen Althoff	131.000	131.000	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des GEC 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 ersten Quartal 2010 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 121 T€ (Q1/2009: 152 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. März 2010 44 T€ (31. Dezember 2009: 40 T€) und die Verbindlichkeiten 0 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

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 als 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, 14. Mai 2010

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



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

