

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr**

der HYPOPORT AG 2009

Berlin, 26. Februar 2010

## **Inhalt**

### **I. Wirtschaftsbericht**

- 1. Geschäft und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Vermögenslage**
- 4. Finanzlage**
- 5. Investitionen und Finanzierung**
- 6. Nicht bilanziertes Vermögen**
- 7. Beschaffung und Vertrieb**
- 8. Mitarbeiter**
- 9. Marketing**
- 10. Vergütungsbericht**
- 11. Übernahmerechtliche Angaben**
- 12. Erklärung zur Unternehmensführung**

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

- 1. Integriertes Risikomanagementsystem**
- 2. Gesamtrisiko**
- 3. Umfeldrisiko**
- 4. Operative Risiken**
- 5. Finanzrisiken**
- 6. Strategische Risiken**
- 7. Angaben nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB**
- 8. Einschränkende Hinweise**
- 9. Chancen**

### **III. Nachtragsbericht**

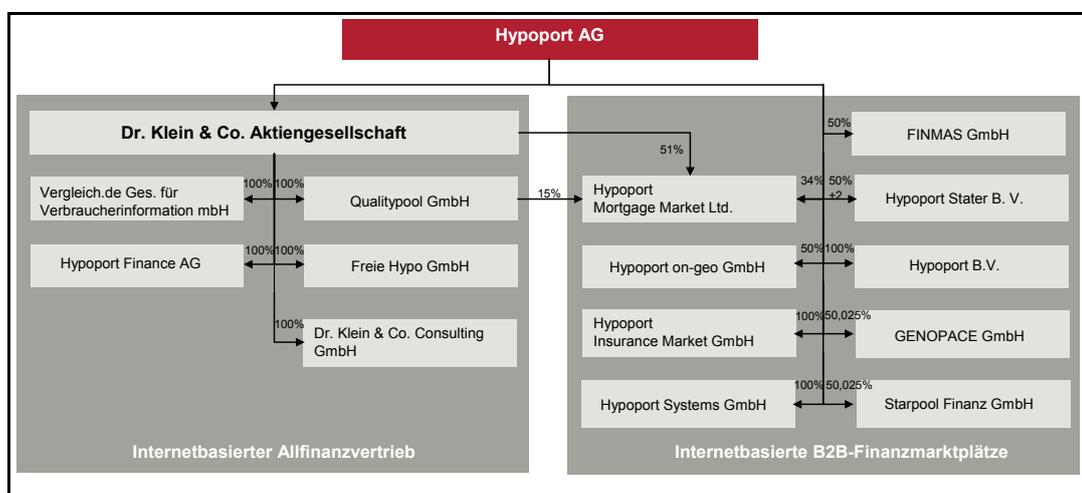
### **IV. Prognosebericht**

# I. Wirtschaftsbericht

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

### Geschäftsmodell und Strategie

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



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

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Finanzierungs-

produkten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren tausend Finanzberatern und ermöglicht so den schnellen, direkten Vertragsabschluss. Die hoch automatisierten Prozesse der Plattform führen zu deutlichen Kostenvorteilen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EUROPACE abgewickelt.

Die weiterhin steigende Akzeptanz des Internets, die Überlegenheit des unabhängigen Vertriebsmodells für Finanzdienstleistungen und die einmalige Verbindung von Finanzvertriebs-, Prozess- und IT-Kompetenz in einem Geschäftsmodell lassen uns auch für 2010 eine weiterhin gute Entwicklung des Hypoport-Konzerns erwarten.

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

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiter durch die Auswirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Die Weltwirtschaft hat die schwerste Rezession seit dem zweiten Weltkrieg überwunden. Seit dem Frühjahr 2009 steigen Produktion und Handel wieder.

Um einen Zusammenbruch des globalen Finanzsystems zu verhindern, griff der Staat in nahezu allen Industrieländern durch großvolumige Rettungsmaßnahmen massiv ins Wirtschaftsgeschehen ein. Hierzu gehörten die Rekapitalisierung von Finanzinstituten, die Stellung von Garantien zu deren Gunsten sowie die Übernahme von Finanzinstituten und die Auflegung diverser Konjunkturprogramme. Zur Stützung der Konjunktur wurden weltweit Programme aufgelegt, zudem reagierten die wichtigsten Notenbanken mit massiven Zinssenkungen und in Teilen sogar mit quantitativen Lockerungen. In den USA, Großbritannien und Japan, wo die Leitzinsen bereits faktisch bei Null liegen, wird zudem mit dem Ankauf von privaten Schuldverschreibungen und Staatsanleihen die Zentralbankgeldmenge stark ausgeweitet, um so die Finanzmittel der Kreditinstitute aufzupolstern. 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 Februar 2010 beschlossen, die Leitzinsen auf dem historischen Tiefstand von 1,0% zu belassen.

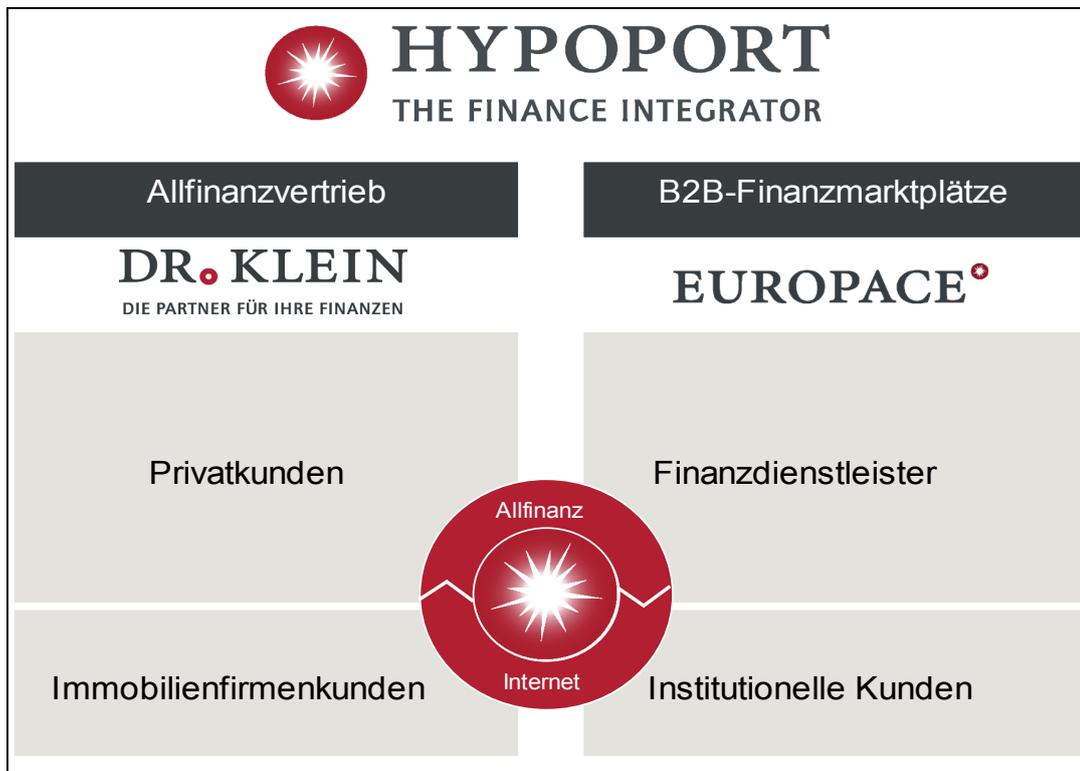
Belastend bleibt weiterhin die Schwächung der internationalen Finanzmärkte, deren Funktionsfähigkeit in wichtigen Segmenten nach wie vor eingeschränkt ist. Zudem musste das Bankensystem gewaltige Eigenkapitalverluste hinnehmen, die sich aus dem hohen Wertberichtigungsbedarf bei strukturierten Wertpapieren ergeben hatten. In wichtigen Industrieländern kommt eine Krise am Immobilienmarkt hinzu, die dort den Abschreibungsbedarf bei Banken erhöht. Die Kreditbedingungen bleiben damit weltweit restriktiv, was die Finanzierung von Investitionen und neuen Arbeitsplätzen massiv beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die bisher aufgelegten kreditfinanzierten Konjunkturprogramme auslaufen, wodurch das Wachstumstempo wohl niedrig bleiben wird.

Insgesamt geht der Internationale Währungsfonds für das Gesamtjahr 2009 von einem globalen Wirtschaftsrückgang um 2,2% aus, dies bedeutet seit Jahrzehnten erstmals eine Schrumpfung. Deutschland als Exportnation ist besonders von der internationalen Konjunkturschwäche betroffen. Das ifo Institut prognostiziert für 2009 den schärfsten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Gründung der Bundesrepublik. Das Bruttoinlandsprodukt werde dem Institut zufolge in 2009 um 4,9% schrumpfen. Die Ausrüstungsinvestitionen sanken um drastische 20%. Die schlechte Auftragslage veranlasste viele Unternehmen dazu, auf Kurzarbeit umzustellen oder Mitarbeiter zu entlassen. Die Arbeitslosenrate, die sich gewöhnlich zeitversetzt zum Konjunkturverlauf entwickelt, stieg nur moderat von 7,5% auf 7,9%. Der private Konsum trat mit einem minimalen Anstieg von 0,3% förmlich auf der Stelle. Die Sparquote der privaten Haushalte dürfte angesichts der flauen Wirtschaftsentwicklung und den Turbulenzen auf den Finanzmärkten im Verlauf von 2009 hoch geblieben sein.

## **Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung**

Die Hypoport AG übernimmt innerhalb des Hypoport-Konzerns die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding und beherbergt die Zentralbereiche Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt sowie das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 15 (Vorjahr: 14) in- und ausländische Tochtergesellschaften abgewickelt.

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



### ***Allfinanzvertrieb Privatkunden***

Der Trend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch in 2009 im Markt weiter fortgesetzt. Dieser Trend wird jedoch von anderen Entwicklungen überlagert, die zwischenzeitlich ein nach Vertriebsform und Produktarten differenziertes Bild erfordern. Die Privatkunden erkennen im Internet weiterhin deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und Produktauswahl bietet. Insofern entwickelten sich online-basierte Vertriebsformen auch im Jahr 2009 weiterhin dynamisch. Im stationären Vertrieb erfuhren Allfinanzvertriebe im Jahr 2009 eine deutlich härtere Konkurrenzsituation beim Kunden als in der Vergangenheit. Im Besonderen bei Immobilienfinanzierungen und Altersvorsorgeprodukten konnten regionale Banken beflügelt durch das veränderte Wettbewerbsumfeld im Banksektor deutlich an Wettbewerbsfähigkeit gewinnen. Dies lies innerhalb der stationären Finanzvertriebe nur noch ein differenziertes Wachstum zu.

Dr. Klein konnte insgesamt über den zentralen Vertriebsweg Internet sowie die drei sekundären Vertriebskanäle (Telefonvertrieb, Filialvertrieb und Maklervertrieb) seine Marktposition weiter ausbauen. Hierbei überkompensierten Zugewinne in den Bereichen Online- und Filialvertriebs die Rückgänge im Telefonvertrieb.

Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal profitiert weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. Immer mehr Kunden nutzen das Internet zunehmend auch, um Produkte anzufragen oder um gerade bei einfachen, standardisierten Produkten einen direkten Abschluss online zu tätigen. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein im Besonderen.

Der Markt der unabhängigen Anbieter von Finanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wurden im Vorjahr noch 176,4 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so stieg die Nachfrage laut Bundesbank in 2009 um 10,6% auf 195,2 Mrd. €. Wir gehen davon aus, dass dieses statistische Wachstum durch Portfoliotransaktionen und andere verwässernde Effekte begründbar ist und nicht mit der realen Entwicklung am Immobilienfinanzierungsmarkt übereinstimmt. Etwas schwächer entwickelte sich indessen auch laut Bundesbank das Ratenkreditgeschäft. Hier erhöhte sich das Marktvolumen lediglich um 3,5% von 72,4 Mrd. € auf 74,9 Mrd. €. Dabei dürften Sonderkreditprogramme der Autofinanzierer im Rahmen der Abwrackprämie einen wesentlichen „Wachstumstreiber“ darstellen.

Die Finanzmarktkrise führte auch zu erheblichen Schwankungen bei der Entwicklung des langfristigen Zinsniveaus. So stiegen die Zinsen im ersten Halbjahr 2009 noch an, um im zweiten Halbjahr 2009 noch unter das Niveau des Vorjahres zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöht es temporär in der Phase des Zinsanstiegs den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie den klassischen Haus- und Regionalbanken.

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

Die regelmäßigen Veränderungen der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung führen weiterhin zu einem erhöhten Beratungsbedarf und einer erhöhten Nachfrage von Endkunden in diesem Bereich. Gerade der im Rahmen des Gesundheitsfonds 2009 eingeführte einheitliche Beitragssatz für gesetzlich Krankenversicherte sowie die aufkommende Diskussion über Zusatzprämien der gesetzlichen Krankenkassen unterstützen den Vertrieb privatrechtlicher Policen.

Trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung bleiben die Nachfrage nach Versicherungsschutz in Deutschland und damit auch die Beitragseinnahmen der deutschen Versicherer weitestgehend stabil. Insgesamt erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2009 leicht steigende Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten von 3,1%.

Generell positiv entwickelte sich auch in 2009 das verwaltete Fondsvermögen. Das Gesamtvolumen stieg in 2009 laut dem Bundesverband Investment und Asset Management von 1.217 Mrd. € um 13,0% auf 1.376 Mrd. €. Davon entfallen 650 Mrd. € (Vorjahr: 576 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 726 Mrd. € (Vorjahr: 641 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Die privaten Haushalte suchten im Verlauf des Jahres auch vermehrt konservative Anlagen, wodurch ihr Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand im Jahr 2009 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 6,2% von 1.382,1 Mrd. € auf 1.467,3 Mrd. € deutlich anstieg. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein durch die Stellung als führender Onlinevertrieb für Tages- und Festgeldprodukte.

#### ***Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden***

Die primäre Zielgruppe dieses in der Dr. Klein & Co. AG beheimateten Geschäftsbereichs sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Diese Branche ist von einer hohen Kontinuität gekennzeichnet. Der Wohnungsneubau stagniert seit Jahren auf niedrigem Niveau. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Bestandsoptimierung. Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fließen ca. drei Viertel der Investitionen in die Bestandentwicklung – Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude – und damit nur ein Viertel in den Neubau. Das nachgefragte Finanzierungsvolumen diene insofern im Wesentlichen der Optimierung bestehender Darlehensportfolien durch Umschuldungen und der Durchführung von vor allem energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil einfacher erstrangiger Finanzierungen nimmt weiterhin ab und wird durch komplexere Finanzierungen mit entsprechender Aufbereitung im Vorfeld der eigentlichen Platzierung ersetzt.

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

Gleichzeitig veranlasst der Ausfall von Bankpartnern viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Hierzu wird die mit der Hypoport AG entwickelte Portfoliomanagementplattform EUROPACE WoWi zunehmend genutzt.

Der Markt für Versicherungsleistungen in der Wohnungswirtschaft ist auf Seiten des Vertriebs von einer hohen Zersplitterung gekennzeichnet. Dies führt zu einer geringen Spezialisierung der einzelnen vertretenen Makler, was eine optimale Beratung und einen optimalen Versicherungseinkauf verhindert. Das Thema Nebenkosten als „2. Miete“ - und damit als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb – steht weiterhin hoch im Bewusstsein der Entscheidungsträger in den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die Versicherungsprämien sind ein wesentlicher Bestandteil der Nebenkosten. Eine Optimierung der Versicherungsleistung kann die Nebenkosten (und damit die Warmmiete) und gleichzeitig Risikokosten des Wohnungsunternehmens senken.

Zusätzlich ist durch das Gesetz zur Neuregelung des Vermittlerrechts der Status des Versicherungsmaklers im Segment der Firmenkunden deutlich stärker in den Fokus der Betrachter gelangt. Auch die umfangreichen Medienberichte über die Finanzmarktkrise haben das grundsätzliche Risikobewusstsein vieler Unternehmer geschärft.

In diesem Marktumfeld konnte sich die Dr. Klein & Co. AG im vergangenen Jahr mit entsprechend spezialisierten Beratungsangeboten weiter positionieren.

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

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

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

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

Unabhängige Vertriebe (wie Dr. Klein) beraten den Kunden unabhängig von den Interessen eines einzelnen Produkthanbieters und wählen gemeinsam mit diesem das optimale Produkt aus einer breiten Angebotsrange unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozesse beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch im Jahr 2009 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Durch die Schwächung einiger großer Produktgeber fiel jedoch insgesamt das Transaktionsvolumen (vor Storno) auf EUROPACE im Jahr 2009 um 12 Prozent auf 12,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,7 Mrd.). Das Transaktionsvolumen (vor Storno) der Immobilienfinanzierung sank um 15,5% auf 11,4 Mrd. € (Vorjahr: 13,5 Mrd. €). Leider konnte hier der deutliche Rückgang im Segment der Finanzvertriebe nicht durch die positive Entwicklung von GENOPACE kompensiert werden. GENOPACE ist das im Rahmen eines Joint Ventures (GENOPACE GmbH) mit Vertretern des genossenschaftlichen Finanzverbundes betriebene Plattformangebot für Volks- und Raiffeisenbanken. Das im Oktober gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründete Gemeinschaftsunternehmen FINMAS – Finanzmarktplatz Sparkassen – hat seine Geschäftstätigkeit erst zum Jahreswechsel aufgenommen und konnte somit noch nicht zum Transaktionsvolumen beitragen.

Erfreulich ist im Jahresvergleich die Entwicklung im Produktbereich Privatkredit. Erneut übertraf dieser die Milliardengrenze und steigerte sein Transaktionsvolumen (vor Storno) um 15,8 % auf 1,3 Mrd. € (Vorjahr: 1,1 Mrd. €).

Der jüngste Produktbereich Bausparen entwickelte sich noch deutlicher. Hier erhöhte sich das Transaktionsvolumen (vor Storno) um 486,1% auf 211 Mio. € (Vorjahr: 36 Mio. €).

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

Auch im Jahr 2009 war das Geschehen auf dem europäischen Verbriefungsmarkt weiterhin durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise geprägt. Verbriefungstransaktionen konnten faktisch kaum platziert werden.

Über unsere Tochtergesellschaften Hypoport B.V. in Amsterdam bieten wir Emittenten von Verbriefungen für das laufende Reporting von Verbriefungstransaktion eine maßgeschneiderte Software an. Aufgrund laufender Verbriefungen und anstehender Portfolioverkäufe besteht hier seitens der Emittenten weiterhin eine hohe Nachfrage.

## Umsatzentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 hat sich der Umsatz der Hypoport AG als Strategie- und Managementholding des Konzerns leicht um 4% von 11,6 Mio. € auf 12,1 Mio. € erhöht. Bereichsbezogen wurden die Erlöse im Wesentlichen zu 68% (Vorjahr: 60%) im Bereich Informationstechnologie und zu 32% (Vorjahr: 33%) im Bereich Finanzdienstleister erzielt. Insbesondere im Bereich Informationstechnologie, der mit der Neu- und Weiterentwicklung der EUROPACE-Plattformen einen Umsatzanstieg um 1,2 Mio. € auf 8,2 Mio. € erreichen konnte, reflektiert die Innovationskraft des Hypoport-Konzerns.

## 2. Ertragslage

	2009		Vorjahr		Ergebnisveränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	12.079	100,0	11.592	100,0	487	4,2
<b>Gesamtleistung</b>	12.079	100,0	11.592	100,0	487	4,2
Sonstige betriebliche Erträge	2.073	17,2	2.062	17,8	11	0,5
<b>Betriebsleistung</b>	14.152	117,2	13.654	117,8	498	3,6
Personalaufwand	-10.514	-86,9	-9.550	-82,4	-964	-10,1
Planmäßige Abschreibungen	-56	-0,5	-68	-0,6	12	17,6
Übrige betriebliche Aufwendungen	-4.550	-37,7	-5.479	-47,3	929	17,0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	-968	-8,0	-1.443	-12,5	475	32,9
Finanzergebnis	4.857	40,2	6.679	57,6	-1.822	-27,3
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	3.889	32,2	5.236	45,2	-1.347	-25,7
Außerordentliche Aufwendungen	0	0,0	-1.984	-17,1	1.984	100,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	3.889	32,2	3.252	28,1	637	19,6
Ertragsteuern	-108	-0,9	-58	-0,5	-50	-86,2
<b>Jahresüberschuss</b>	3.781	31,3	3.194	27,6	587	18,4

Mit einem leichten Umsatzanstieg um 4% auf 12,1 Mio. € konnte die Hypoport AG das ununterbrochene Wachstum der Vorjahr fortsetzen. Das Geschäftsergebnis konnte nicht mit dem Umsatzwachstum Schritt halten und verringerte sich hauptsächlich aufgrund geringerer Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen um 26% auf 3,9 Mio. €. Entsprechend deutlich sank im Berichtsjahr die EBT-Marge von 45,2% auf 32,2%.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 1.527 T€ (Vorjahr: 1.548 T€) die Konzernumlage.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 206 auf 218.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	1.220	1.242	-22
Vertriebsaufwendungen	343	1.378	-1.035
Verwaltungsaufwendungen	2.758	2.238	520
Sonstige Personalaufwendungen	206	470	-264
Sonstige Aufwendungen	23	151	-128
	4.550	5.479	-929

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 643 T€ (Vorjahr: 601 T€) und Mietnebenkosten von 321 T€ (Vorjahr: 449 T€). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 213 T€ (Vorjahr: 406 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich IT-Aufwendungen von 1.376 T€ (Vorjahr: 1.287 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 927 T€ (Vorjahr: 561 T€). Die zusätzlichen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 169 T€ (Vorjahr: 337 T€).

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
<b>Finanzerträge</b>			
Erträge aus Beteiligungen	942	1.443	-501
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	4.455	5.674	-1.219
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	2	-1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	186	270	-84
	5.584	7.389	-1.805
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	727	710	17
	4.857	6.679	-1.822

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleiche Vereinnahmung der Dividenden der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 545 T€ und der Hypoport B.V. mit 397 T€.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Gewinnabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 4.519 T€), der Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 153 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 217 T€).

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport AG am 31. Dezember 2009 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.

VERMÖGEN	31.12.2009		Vorjahr		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	13	0,0	-9	-69,2
Sachanlagen	154	0,4	200	0,5	-46	-23,0
Finanzanlagen	29.718	67,7	23.124	59,4	6.594	28,5
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>29.876</b>	<b>68,0</b>	<b>23.337</b>	<b>60,0</b>	<b>6.539</b>	<b>28,0</b>
Kundenforderungen	2.429	5,5	2.011	5,2	418	20,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.918	24,8	10.685	27,5	233	2,2
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	80	0,2	136	0,3	-56	-41,2
Sonstige kurzfristige Posten	89	0,2	378	1,0	-289	-76,5
Flüssige Mittel	554	1,3	2.360	6,1	-1.806	-76,5
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>14.070</b>	<b>32,0</b>	<b>15.570</b>	<b>40,0</b>	<b>-1.500</b>	<b>-9,6</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>43.946</b>	<b>100,0</b>	<b>38.907</b>	<b>100,0</b>	<b>5.039</b>	<b>13,0</b>
<b>KAPITAL</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.129	13,9	6.113	15,7	16	0,3
Kapitalrücklage	1.784	4,1	1.748	4,5	36	2,1
Gewinnrücklagen	6.525	14,8	6.525	16,8	0	0,0
Bilanzgewinn	10.965	25,0	7.183	18,5	3.782	52,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>25.403</b>	<b>57,8</b>	<b>21.569</b>	<b>55,4</b>	<b>3.834</b>	<b>17,8</b>
Langfristige Rückstellungen	134	0,3	168	0,4	-34	-20,2
Mittel- und langfristige Bankschulden	11.434	26,0	12.839	33,0	-1.405	-10,9
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>11.568</b>	<b>26,3</b>	<b>13.007</b>	<b>33,4</b>	<b>-1.439</b>	<b>-11,1</b>
Übrige Rückstellungen	1.281	2,9	1.164	3,0	117	10,1
Kurzfristige Bankschulden	1.405	3,2	1.128	2,9	277	24,6
Lieferantenschulden	368	0,8	241	0,6	127	52,7
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	3.434	7,8	1.460	3,8	1.974	135,2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	41	0,1	0	0,0	41	> 100,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	446	1,0	338	1,0	108	32,0
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>6.975</b>	<b>15,9</b>	<b>4.331</b>	<b>11,2</b>	<b>2.644</b>	<b>61,0</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>43.946</b>	<b>100,0</b>	<b>38.907</b>	<b>100,0</b>	<b>5.039</b>	<b>13,0</b>

Bei einer um 5.039 T€ gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich zum Teil deutliche Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 6.539 T€ (28%).

Die Zunahme betrifft im Wesentlichen die Finanzanlagen mit der Erhöhung des vorhandenen Darlehens an die Beteiligungsgesellschaft Hypoport Stater B.V. um 1.100 T€ auf 3.215 T€ und der anschließend zum Ende des Berichtsjahres erfolgten Umwandlung des gesamten Darlehens in Eigenkapital in Form der Ausgabe

neuer Aktien und eines neu gewährten Darlehens in Höhe von 5.200 T€ an die Hypoport Mortgage Market Ltd.

Das kurzfristig gebundene Vermögen verringerte sich um 1.500 T€ (10%). Ursache hierfür sind vorwiegend die niedrigeren liquiden Mittel mit 1.806 T€. Gegenläufig entwickelten sich im Wesentlichen die Kundenforderungen mit 418 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss sowie die Erhöhung des Gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage infolge der Ausübung der Optionsrechte aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 um 3.834 T€ (18%). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 55,4% auf 57,8%.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um 2.644 T€ (61%) betrifft hauptsächlich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit 1.974 T€.

Der Rückgang der mittel- und langfristigen Bankschulden resultiert aus den planmäßigen Tilgungen von Darlehen.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Veränderung T€
Kurzfristig fällige Fremdmittel	6.975	4.331	2.644
Flüssige Mittel	554	2.360	-1.806
	6.421	1.971	4.450
übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	13.516	13.210	306
<b>Überdeckung</b>	<b>7.095</b>	<b>11.239</b>	<b>-4.144</b>

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

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	29.876	23.337	6.539
Eigenkapital	25.403	21.569	3.834
	4.473	1.768	2.705
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	11.568	13.007	-1.439
<b>Überdeckung</b>	<b>7.095</b>	<b>11.239</b>	<b>-4.144</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 6.975 T€ (Vorjahr: 4.331 T€) sind zu 202% (Vorjahr: 360%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 85% (Vorjahr: 92%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

		31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	85,0 : 100	92,4 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	123,7 : 100	147,4 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	68,0 : 100	60,0 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	57,8 : 100	55,4 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	137,0 : 100	124,4 : 100

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

	2009 T€	Vorjahr T€
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	3.781	3.194
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	56	314
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	83	169
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	0
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	100
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.506	-5.223
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.250	1.290
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>666</b>	<b>-156</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen (-)	-3	-82
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	46	115
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-1.440	-1.741
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.397</b>	<b>-1.708</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	52	63
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	0	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	0	9.900
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.127	-5.801
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.075</b>	<b>4.162</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.806	2.298
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.360	62
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>554</b>	<b>2.360</b>

Der Mittelzufluss aus der laufender Geschäftstätigkeit von 666 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit von 1.397 T€ und

1.075 T€ nicht kompensieren. Entsprechend verminderte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2009 um 1.806 T€ auf 554 T€.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 4.244 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 873 T€ innerhalb eines Jahres und 3.371 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

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

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

## **5. Investitionen und Finanzierung**

Die neben den Investitionen in die Weiterentwicklung der EUROPACE Finanzmarktplätze bedeutsamsten Investitionen des Geschäftsjahres 2009 waren die Gründungen der Hypoport on-geo GmbH, Berlin, zusammen mit der on-geo GmbH, München, und der FINMAS GmbH, Berlin, zusammen mit der GSD Gesellschaft für Sparkassendienstleistungen mbH, Berlin, der Beteiligungsgesellschaft des Ostdeutschen Sparkassenverbandes (OSV).

Ziel der FINMAS GmbH ist die Vermittlung sowie die Mitwirkung an der Vermittlung von Krediten bzw. Darlehen, Versicherungen, Passivprodukten und Girokonten sowohl an Sparkassen und Mitglieder der Sparkassen-Finanzgruppe als auch von Sparkassen und Mitgliedern der Sparkassen-Finanzgruppe an dritte Produktanbieter auf der Grundlage des Finanzmarktplatzes EUROPACE.

Gegenstand der Gesellschaft Hypoport on-geo GmbH ist der gemeinsame Aufbau und Betrieb einer Internet-Plattform zur Bewertung von Immobilien unter gleichzeitiger Erkennung und Bewertung von Risiken des Immobilienwertes für die Kreditbesicherung.

Beide Gesellschaften werden zum weiteren Wachstum des Hypoport-Konzerns beitragen.

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

Die Investitionen wurden aus dem positiven operativen Cashflow finanziert.

## **6. Nicht bilanziertes Vermögen**

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

Die Hypoport AG und ihre Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden genutzt werden können. Darüber hinaus kann sich insbesondere Dr. Klein z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten.

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

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

## **7. Beschaffung und Vertrieb**

### ***Allfinanzvertrieb Privatkunden***

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

Auch der systematische Aufbau des Franchisekonzeptes unter den Marken Freie Hypo und Dr. Klein wurde in 2009 mit erhöhtem Druck fortgesetzt. Für unseren stationären Vertriebsweg „Freie Hypo, der Dr. Klein Baufinanzierungsspezialist vor Ort“ konnten bisher 137 Franchisenehmer (Vorjahr: 123) gewonnen werden. Dem Franchisesystem unter der Marke Dr. Klein, das sich der Vermittlung von Vorsorge- und Anlageprodukten widmet, waren zum Ende des Berichtszeitraums 38 Partner (Vorjahr: 36) angeschlossen.

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2009 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweise weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

### ***Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden***

Die Finanzmarktkrise hat weiterhin Auswirkungen auf den Produzentenmarkt. Insbesondere Banken zogen sich zeitweise zurück oder erhöhten ihre Konditionen spürbar. Daher arbeiteten wir auch in 2009 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften zusammen, um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produzenten deutlich zu minimieren. Insgesamt wurden mit 28 (Vorjahr: 20) Darlehensgebern Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner führten zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette von Dr. Klein und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Kunden weiter ab. Zusätzlich bieten wir seit Mitte 2007 über unsere Tochtergesellschaft Hypoport Finance AG das Produkt „Dr. Klein Kapitalmarktfinanzierung“ an. Hiermit erhalten Wohnungsunternehmen einen alternativen Finanzierungsweg in Form von Inhaberschuldverschreibungen. Dies soll die strategische Unabhängigkeit von Dr. Klein dauerhaft sicherstellen und die Abhängigkeit von der Kreditpolitik deutscher Banken weiter verringern.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2009 starteten die beiden bedeutsamen strategischen Kooperationen Hypoport on-geo GmbH und FINMAS GmbH.

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

Hypoport on-geo GmbH ist eine Kooperation mit der on-geo GmbH. Ziel der Zusammenarbeit ist die Bereitstellung der Geoinformationen für die Partner von EUROPACE, der B2B-Transaktionsplattform für Finanzierungsprodukte. On-geo als Spezialanbieter für raumbezogene Informationen bindet seine Immobiliensoftware LORA an EUROPACE an. Durch die Vernetzung der beiden Systeme erhalten Produkthanbieter über EUROPACE direkten und digitalisierten Zugang zu den jeweils aktuellsten Geo- und Sachdaten Deutschlands. Damit können sie verlässliche und voll automatisierte Beleihungswertermittlungen für die betreffenden Immobilien durchführen. Durch die Integration sinken zudem der Bearbeitungsaufwand und die Fehlerquote. Diese zusätzliche Dienstleistung für die Produkthanbieter der Plattform ist ein konsequenter Schritt hin zur all-in-one Lösung.

Zusätzlich konnten wir in 2009 auch die Partnerschaft mit der PSD Bankengruppe – den genossenschaftlichen Direktbanken – bekannt geben. Dieser Schritt stärkt das Produktangebot auf dem EUROPACE Marktplatz im Segment der günstigen Regionalbanken und unterstützt sowohl unsere eigenen, als auch die mit uns partnerschaftlich verbundenen EUROPACE-Vertriebe.

Die Zahl der aktiv den Marktplatz nutzenden Vertriebsorganisationen konnte zum 31. Dezember 2009 deutlich auf 49, nach 42 Vertrieben zum 31. Dezember 2008, gesteigert werden. Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produkthanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2009 zu einer fortschreitenden Belebung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2009 durch unsere Tochtergesellschaften erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur getätigt. Diese führten zu deutlichen Leistungsreserven, was sich in einer verbesserten Performance der Plattformen niederschlägt.

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

Unsere Dienstleistung für Emittenten (Issuers) wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Die Vertriebsaktivitäten außerhalb der Niederlande wurden für dieses Produkt erheblich verstärkt. So konnten neben den Stammkunden in den Niederlanden zunehmend Projekte für Kunden in Deutschland, Großbritannien, Spanien und Griechenland bearbeitet werden.

## **8. Mitarbeiter**

Bedingt durch Prozessoptimierungen und Nichtbesetzung von frei werdenden Positionen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Jahresende 2008 um 9% auf 215 Mitarbeiter (31.12.2008: 235 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2009 betrug hingegen 218 und damit 6% mehr als im Vorjahr (2008: 206 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Somit ist auch für Hypoport die zentrale Herausforderung, Mitarbeiter zu gewinnen, zu binden und zu fördern. Mit Schwerpunkten im Bereich Aus- und Weiterbildung, zahlreichen Maßnahmen zur Alters- und Gesundheitsvorsorge sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf trug Hypoport auch in 2009 dazu bei, diesen Ansatz erfolgreich umzusetzen.

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

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

## **9. Marketing**

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

## **10. Vergütungsbericht**

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

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

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

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

Die Vorstandsmitglieder erhalten keine Bezüge für Organfunktionen bei Tochterunternehmen. Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2009 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

Vorstands keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

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

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt 751 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Festvergütung <sup>1)</sup>		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	180	166	0	0	4	3	184	169
Ronald Slabke	180	168	0	0	13	11	193	179
Marco Kisperth	180	166	0	0	2	2	182	168
Thilo Wiegand <sup>2)</sup>	180	92	0	0	12	7	192	99
Insgesamt	720	592	0	0	31	23	751	615

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

2) Mit Wirkung zum 1. Juni 2008 wurde Herr Thilo Wiegand zum weiteren Mitglied des Vorstands der Hypoport AG bestellt.

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

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

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

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in

angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009 betragen insgesamt 52 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Festvergütung		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	20	20	2	3	2	1	24	24
Jochen Althoff	15	15	2	2	0	0	17	17
Christian Schröder	10	10	1	2	0	1	11	13
Insgesamt	45	45	5	7	2	2	52	54

## 11. Übernahmerechtliche Annahmen

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.128.958,00 €. Es ist aufgeteilt in 6.128.958 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

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

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

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

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

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

Ronald Slabke, Lübeck, hält 36,06% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 35,14% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin, hält 4,36% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 4,36% der Stimmrechtsanteile der r4i GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der r4i GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten. Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,87% der Hypoport Aktien.

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

***Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen***

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

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

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

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

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

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

***Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen***

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem

Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Dezember 2010. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 16. Mai 2008 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Ermächtigungsbeschlusses aufgehoben. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu € 276.808,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 188.650,00 €.

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

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

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

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

## **12. Erklärung zur Unternehmensführung**

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

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

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

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

### **1. Integriertes Risikomanagementsystem**

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

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

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

#### ***Controlling***

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

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

### **Frühwarnsysteme**

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

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

## **2. Gesamtrisiko**

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

## **3. Umfeldrisiken**

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

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2009 getätigten und für 2010 geplanten Aufwendungen in Innovation, Vertrieb und Qualitätssteigerungen tragen dieser Tatsache Rechnung. Die Wettbewerbsposition des Hypoport-Konzerns hat sich aufgrund dieser Maßnahmen im vergangenen Jahr verbessert.

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bewegt sich hinsichtlich Preis- und Volumentwicklung bereits seit vielen Jahren in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum, der schwache Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge sowie die aufgrund des hohen Wett-

bewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem stabilen Umfeld für den Wohnimmobilienmarkt, so dass keine wesentlichen positiven oder negativen Marktveränderungen zu erwarten sind.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anlagen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem Erfolg sowohl des Allfinanzvertriebs Dr. Klein als auch der Finanzmarktplätze EUROPACE haben. Stark steigende langfristige Zinsen könnten die vorhandene Nachfrage nach Finanzierungen dämpfen, sinkende Zinssätze beleben. Bei der andauernden Finanzmarktkrise und der damit einhergehenden Eintrübung der Konjunktur gehen wir von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau aus. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2010 bestätigt diese Annahme.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Operative Risiken**

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

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

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

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

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

## **5. Finanzrisiken**

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

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

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

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

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

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

## **6. Strategische Risiken**

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

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

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

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

## **7. Angaben nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB**

Im Folgenden ist die nach § 289 Abs. 5 und § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess dargestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

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

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

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

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

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

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

## **8. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

## **9. Chancen**

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

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

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

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

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Private finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund

der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Die Bedeutung von professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen.

### **III. Nachtragsbericht**

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

### **IV. Prognosebericht**

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

Die globale Rezession neigt sich nach Einschätzung der Experten des Internationalen Währungsfonds (IWF) dem Ende entgegen. Euphorie erscheint jedoch angesichts der weiterhin fragilen Situation der Finanzindustrie und der Unsicherheiten für die Zeit nach dem Auslaufen der umfassenden Konjunkturprogramme fehl am Platz. Vielmehr wird ab 2010 mit einer langsamen, moderaten Erholung der Weltkonjunktur gerechnet.

Der IWF erwartet, dass das reale Welt-Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2010 um 3,9% und im Jahr 2011 um 4,2% wachsen wird.

Für Deutschland prognostiziert das ifo Institut für 2010 ein geringes Wachstum von 1,7%, für 2011 hält es sogar nur ein Wachstum von 1,2% für möglich.

Die immerhin moderaten Wachstumserwartungen werden begünstigt durch die nun zunehmend eintretenden positiven Wirkungen aus staatlichen Konjunkturprogrammen und die Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte. Sie bedingen aber auch eine weiterhin expansive Geldpolitik der führenden Zentralbanken.

Allerdings bestehen nach wie vor Gefahren für eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung. Kreditinstitute könnten einerseits durch die rezessionsbedingte Verschlechterung der Kreditqualität und andererseits aufgrund der Notwendigkeit, ihre Eigenkapitalbasis weiter zu stärken, die Kreditvergabe einschränken. Ein durch die Rezession erschüttertes Konsumentenvertrauen sowie die steigende Arbeitslosigkeit können zu anhaltender Kaufzurückhaltung, insbesondere in Europa und den

USA, führen. 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, und der Staat Sparmaßnahmen einleitet, um die Entwicklung der öffentlichen Finanzen auf eine konservativere Basis zu stellen.

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

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

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

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

Allerdings erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt einen leichten Rückgang der Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungssparten um 0,5%. Eine Hauptursache stellt die seit längerem nur verhaltene Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der privaten Haushalte dar, auf die über 80% der Versicherungsnachfrage entfallen. Gleichzeitig wirken branchenspezifische Sonderfaktoren wie der intensive Wettbewerb, der erreichte Grad an Marktdurchdringung oder die Auswirkungen politischer Reformen nach wie vor dämpfend auf die Beitragsentwicklung.

Ebenso gravierend sind die Auswirkungen der gesellschaftlichen Alterung und der sinkenden Geburtenrate auf das staatliche Gesundheitssystem. Dessen durchschlagende Reform durch die Politik ist bisher kaum erkennbar. Es zeichnet sich immer mehr ab, dass das umlagefinanzierte Gesundheitssystem zunehmend schwerer aufrecht zu erhalten ist und damit die Bürger einen Teil der Gesund-

heitskosten privat mitfinanzieren müssen; dies eröffnet den privaten Krankenversicherern und Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein weiterhin attraktive Geschäftsmöglichkeiten.

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

Auf der anderen Seite führt das Wachstum der Tochtergesellschaften zu einer weiteren deutlichen Verbesserung des Beteiligungsergebnisses, so dass wir trotz der gegenwärtig ungünstigen ökonomischen Rahmenbedingungen für die nächsten zwei Jahre von einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem moderaten Umsatzwachstum und Ertragsstabilität, ausgehen.

Die Strategie eines ausgewogenen internen und externen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2010 fortsetzen und selektiv Akquisitionen tätigen, die das Geschäftsmodell des Konzerns an entscheidenden Stellen ergänzen und komplettieren.

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

Berlin, 26. Februar 2010

Hypoport AG - Der Vorstand

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

Bilanz

A K T I V A	31.12.2009		Vorjahr TEUR	P A S S I V A	31.12.2009		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.135,00	13	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		6.128.958,00	6.113
<b>II. Sachanlagen</b> Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		153.748,00	200	<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.783.897,50	1.748
<b>III. Finanzanlagen</b>				<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.696.438,53		20.696	1. Gesetzliche Rücklage	7.102,36		7
2. Beteiligungen	3.477.501,00		100	2. Andere Gewinnrücklagen	6.517.725,50	6.524.827,86	6.518
3. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.200.000,00		0	<b>IV. Bilanzgewinn</b>		10.964.816,49	7.183
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		2.115			25.402.499,85	21.569
5. Genossenschaftsanteile	250,00		0	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
6. Sonstige Ausleihungen	199.635,33	29.573.824,86	213	1. Steuerrückstellungen	165.106,46		58
		29.731.707,86	23.337	2. Sonstige Rückstellungen	1.249.913,45		1.273
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>						1.415.019,91	1.331
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.432.153,10		2.011	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.839.691,08		13.968
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.917.676,67		10.685	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	367.985,45		240
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.384,39		136	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.434.423,77		1.460
4. Sonstige Vermögensgegenstände	219.377,67		363	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.732,62		0
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		13.649.591,83		5. Sonstige Verbindlichkeiten	445.200,68		338
		554.299,90	2.360	- davon aus Steuern: € 301.839,45 (Vorjahr: T€ 177) - - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.115,19 € (Vorjahr: T€ 12) -			
		14.203.891,73	15.555			17.128.033,60	16.006
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		10.886,85	15	<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		933,08	1
		43.946.486,44	38.907			43.946.486,44	38.907

Hypoport AG, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

Gewinn- und Verlustrechnung

	2009		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		12.079.094,67	11.592
2. Sonstige betriebliche Erträge		2.073.486,73	2.062
		14.152.581,40	13.654
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.999.440,35		8.022
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung:			
€ 7.610,84 (Vorjahr: T€ 54) -	1.515.028,55	10.514.468,90	1.528
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		55.537,49	68
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.549.422,12	5.474
6. Erträge aus Beteiligungen		942.329,44	1.443
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		4.672.176,32	5.855
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.461,49	26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		185.626,06	246
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
€ 148.820,67 (Vorjahr: T€ 233) -			
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		217.480,97	181
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		727.179,41	710
- davon an verbundene Unternehmen:			
€ 27.185,04 (Vorjahr: T€ 110) -			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.890.085,82	5.241
13. Außerordentliche Erträge		0,00	0
14. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1.983
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		108.365,56	59
16. Sonstige Steuern		359,21	5
17. Jahresüberschuss		3.781.361,05	3.194
18. Gewinnvortrag		7.183.455,44	3.990
19. Bilanzgewinn		10.964.816,49	7.184

## Hypoport AG, Berlin

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

## 2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG EINSCHLIESSLICH DER VORNAHME STEUERRECHTLICHER MASSNAHMEN

### 2.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis 150,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Bei

Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wenden wir die lineare Abschreibungsmethode über eine Abschreibungsdauer von fünf Jahren (Abschreibungspool) an.

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

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

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

### **2.2 Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Rahmen der Hypoport-Packaging Dienstleistung wurden im Vorjahr weiterzuleitende Superprovisionen in Höhe von 957 T€ jeweils als Umsatzerlöse und Vertriebskosten ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgt lediglich der Ausweis der Provisionsmarge in den Umsatzerlösen in Höhe von 672 T€ (Vorjahr: 283 T€).

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

### **3.1 Anlagevermögen**

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

### **3.2 Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen**

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus diesen laufenden Verrechnungen (7.493 T€) und aus Darlehensforderungen (3.425 T€) zusammen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus den laufenden Verrechnungen (917 T€) sowie aus Darlehensverbindlichkeiten (2.518 T€).

### **3.3 Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen mit 660 T€, für Mietaufwand mit 167 T€ und für noch nicht genommenen Urlaub mit 138 T€.

### 3.4 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus der planmäßigen Tilgung von zwei Bankdarlehen in Höhe von 1.128 T€.

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 7.840 T€ wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet.

### 3.5 Verbindlichkeiten

	31.12.2009 T€	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	12.840 (13.968)	1.405 (1.128)	11.435 (12.089)	0 (750)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	368 (240)	368 (240)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	3.434 (1.460)	3.434 (1.460)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	41 (0)	41 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	445 (338)	445 (338)	0 (0)	0 (0)
	17.128	5.693	11.435	0
(Vorjahr)	(16.006)	(3.166)	(12.089)	(750)

### 3.6 Aufgliederung der Umsatzerlöse

	2008 T€	Vorjahr T€
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	3.808	3.875
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	0	47
Informationstechnologie	8.211	6.970
Sonstige	60	700
	12.079	11.592

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

	2009 T€	Vorjahr T€
Deutschland	5.260	5.839
Europa (ohne Deutschland)	6.819	5.753
	12.079	11.592

### 3.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Konzernumlage in Höhe von 1.527 T€ (Vorjahr: 1.548 T€).

### 3.8 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die phasengleichen Vereinnahmungen der Dividenden der Hypoport Mortgage Market Ltd. mit 545 T€ und der Hypoport B.V. mit 397 T€.

### 3.9 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Gewinnabführungsverträgen resultieren aus dem Gewinnabführungsverträgen mit der Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft (Ertrag: 4.519 T€), Hypoport Systems GmbH (Ertrag: 153 T€) und mit der GENOPACE GmbH (Verlust: 217 T€).

## 4 SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

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

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2009 ist Herr Marco Kisperth von seinem Vorstandsamt zurückgetreten. Herr Ronald Slabke wird zukünftig zusätzlich den Geschäftsbereich Informationstechnologie verantworten.

### 4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2009 751 T€; die der Mitglieder des Aufsichtsrats 52 T€.

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

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

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

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahresergebnis 2009 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2009 [T€]
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck*	100	0	3.055
FINMAS GmbH	50	1	301
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50	-1.291	4.252
Hypoport B.V., Amsterdam	100	397	933
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100	14	-13
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Freie Hypo GmbH, Lübeck*	100	0	200
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher- information mbH, Berlin*	100	0	25
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Insurance Market GmbH, Lübeck	100	-1	-12
Qualitypool GmbH, Lübeck*	100	0	368
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Finance AG, Berlin	100	2	744
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	100		
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport	100	1.785	2.427
davon mittelbar über			
Dr. Klein & Co. AG	51		
Qualitypool GmbH	15		
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	50	0	25
GENOPACE GmbH, Berlin*	50	0	200
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50	0	200
Hypoport Systems GmbH, Berlin*	100	0	58

\* Jahresergebnis nach Ergebnisabführung.

## 4.5 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.128.958,00 € (Vorjahr: 6.112.890,00 €) und ist aufgeteilt in 6.128.958 (31.12.2008: 6.112.890) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2009	6.112.890,00
Erhöhung durch Ausübung Aktienoptionen (Zeichnung aus dem bedingten Kapital)	16.068,00
Stand 31. Dezember 2009	6.128.958,00

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.

## 4.6 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400.000,00 €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.038.563,50 €, davon im Geschäftsjahr 2009 36.153,00 €) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien.

## 4.7 Genehmigtes Kapital

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

## 4.8 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2009 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 188.650,00 € (Vorjahr: 204.718,00 €).

## 4.9 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

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

Ronald Slabke, Lübeck, hält 36,06% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 35,14% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Berlin, hält 4,36% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 4,36% der Stimmrechtsanteile der r4i GmbH, Berlin, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der r4i GmbH werden von Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, gehalten. Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 18,87% der Hypoport Aktien.

Die Deutsche Post AG, Bonn, hält 9,79% der Hypoport Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Stephan Gawarecki, Preetz, hält 3,06% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 3,06% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Preetz, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### 4.10 Aktienoptionspläne

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

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

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

Der Stand des Aktienoptionsprogramms des Unternehmens zum 31. Dezember 2009 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002-2004
Zum 1.1.2009 in Umlauf	84.748
Ausgeübt	16.068
Verfallen	2.680
Zum 31.12.2009 in Umlauf	66.000

Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endet am 31.12.2010. Im Begebungszeitpunkt der Aktienoptionen wurde kein Personalaufwand erfasst.

## 4.11 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 218 Angestellte (Vorjahr: 206) beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche wie folgt:

	2009		2008		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Transaktionsplattform Finanzdienstleister	69	32	56	27	13	23
Transaktionsplattform Institutionelle Kunden	0	0	2	1	-2	-100
Informationstechnologie	109	50	108	52	1	1
Privatkunden	2	1	0	0	2	100
Administration	38	17	40	19	-2	-5
	218		206		12	6

## 4.12 Konzernverhältnisse

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

## 4.13 Haftungsverhältnisse

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

Weiterhin wurde zugunsten eines verbundenen Unternehmens für die Geschäftsbeziehungen mit einem Kreditinstitut und einer Versicherung jeweils eine zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärung abgegeben. Das Kreditinstitut gewährte dem verbundenen Unternehmen ein Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit 200 T€ valutiert. Von der Versicherung erhielt das verbundene Unternehmen einen Courtagevorschuss, der zum Bilanzstichtag noch 1.418 T€ beträgt.

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

## 4.14 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 4.244 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 873 T€ innerhalb eines Jahres und 3.371 T€ im Zeitraum fällig.

Für die Hypoport Stater B.V. besteht seitens der Hypoport AG eine zugesagte Darlehensvergabe in Höhe von 1.100 T€ (Inanspruchnahme zum 31.12.2009: 0 T€).

## 4.15 Außerbilanzielle Geschäfte

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

### **4.16 Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Im Geschäftsjahr 2009 erfolgten keine Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

### **4.17 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2009 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 43 T€ und andere Bestätigungsleistungen mit 8 T€.

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

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

Die Entsprechungserklärung ist im Internet unter [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) veröffentlicht.

Berlin, 26. Februar 2010  
Der Vorstand

Prof. Dr. Thomas Kretschmar

Ronald Slabke

Thilo Wiegand

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2009 EUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2009 EUR	Buchwerte	
	Stand 1.1.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Stand 1.1.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR		Stand 31.12.2009 EUR	Stand 31.12.2009 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	50.786,92	1.518,78	0,00	0,00	52.305,70	37.779,92	10.390,75	0,00	48.170,67	4.135,03	13.007,00
<b>II. Sachanlagen</b> Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.706,69	1.075,20	5.588,82	0,00	359.193,07	164.111,19	45.146,74	3.812,86	205.445,07	153.748,00	199.595,50
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.342.153,70	0,00	645.715,17	0,00	20.696.438,53	645.714,17	0,00	645.714,17	0,00	20.696.438,53	20.696.439,53
2. Beteiligungen	100.001,00	162.500,00	0,00	3.215.000,00	3.477.501,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.477.501,00	100.001,00
3. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	5.200.000,00	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.115.000,00	1.100.000,00	0,00	-3.215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.115.000,00
4. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
5. Sonstige Ausleihungen	212.796,66	18.172,60	31.333,93	0,00	199.635,33	0,00	0,00	0,00	0,00	199.635,33	212.796,66
	23.770.201,36	6.480.672,60	677.049,10	0,00	29.573.824,86	645.714,17	0,00	645.714,17	0,00	29.573.824,86	23.124.487,19
	24.184.694,97	6.483.266,58	682.637,92	0,00	29.985.323,63	847.605,28	55.537,49	649.527,03	253.615,74	29.731.707,89	23.337.089,69