



HYPOPORT
THE FINANCE INTEGRATOR



Zwischenbericht

der Hypoport AG zum 30. September 2008

Berlin, 10. November 2008

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 30.09.2008	01.01. – 30.09.2007	Veränderung
Umsatz	37.703	29.240	29 %
Gesamtleistung	40.849	31.531	30 %
Sondereffekt	-3.586	-1.024	250 %
EBIT vor Sondereffekt	3.748	5.380	-30 %
EBIT nach Sondereffekt	162	4.356	-96 %
EBIT-Marge vor Sondereffekt in %	9,9	18,4	-46 %
EBIT-Marge nach Sondereffekt in %	0,4	14,9	-97 %
Konzernergebnis nach Steuern	-940	3.675	-126 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-890	3.675	-124 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,15	0,59	-125 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,14	0,58	-124 %
Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.07. – 30.09.2008	01.07. – 30.09.2007	
Umsatz	12.585	10.218	23 %
Gesamtleistung	13.407	10.984	22 %
Sondereffekt	-2.532	-370	584 %
EBIT vor Sondereffekt	1.140	1.476	-23 %
EBIT nach Sondereffekt	-1.392	1.106	-226 %
EBIT-Marge vor Sondereffekt in %	9,1	13,4	-33 %
EBIT-Marge nach Sondereffekt in %	-11,1	10,8	-202 %
Konzernergebnis nach Steuern	-1.637	1.384	-218 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-1.621	1.384	-217 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,27	0,23	-217 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,26	0,22	-218 %
Vermögens- und Ertragslage (in TEUR)	30.09.2008	31.12.2007	
Kurzfristiges Vermögen	23.471	20.161	16 %
Langfristiges Vermögen	29.145	28.070	4 %
Eigenkapital	22.251	22.930	-3 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	22.101	22.930	-4 %
Eigenkapitalquote in %	42,3	48,0	-12 %
Bilanzsumme	52.616	48.231	9%

Inhalt

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

1

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im dritten Quartal 2008 wurde nun auch Hypoport von der sich verschärfenden Finanzmarktkrise erreicht und musste den im Aufbau befindlichen Produktbereich EUROPACE for investors schließen. Im aktuellen Marktumfeld sehen wir leider keine hinreichende Sicherheit mehr, die selbst gesteckten Ziele dieses Investments zu verwirklichen. Die Abwicklung belastet unser Ergebnis einmalig in diesem Jahr mit 3,6 Mio. Euro, was zu einem deutlichen Ergebnisrückgang in 2008 führen wird. Durch die Schließung führen wir im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden nur noch die in Amsterdam angesiedelten, seit vielen

Jahren profitablen Aktivitäten EUROPACE for issuers fort. Insofern verfügt Hypoport nunmehr ausschließlich über profitable Geschäftsbereiche.



Dieses Großereignis überschatten die erfreulichen Erfolge bei der Gewinnung von Marktanteilen in unseren Kerngeschäftsfeldern. Trotz negativem Marktumfeld konnten wir sowohl im Geschäftsbereich Privatkunden als auch im Geschäftsbereich Finanzdienstleister im dritten Quartal die Vorjahreswerte deutlich übertreffen und weiterhin massiv wachsen. Darüber hinaus setzte sich die Diversifizierung unseres Produktspektrums weiter fort. So konnten die Umsatzanteile außerhalb der Immobilienfinanzierung im Geschäftsbereich Privatkunden weiter gesteigert werden, was angesichts der steigenden Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung des Hypothekenmarktes eine sehr erfreuliche Entwicklung darstellt.

Die im zweiten Quartal gestarteten strategischen Kooperationen Starpool und GENOPACE konnten im abgelaufenen Quartal erste Erfolge erzielen und befinden sich auf einem erfreulichen Wachstumskurs. Gleiches gilt für die durch Packaging-Dienstleistungen ausgeweitete Angebotspalette rund um den EUROPACE-Marktplatz. Hier konnten im dritten Quartal zwei große deutsche Bausparkassen als neue Partner gewonnen werden.

Mit 1,1 Mio. Euro Betriebsergebnis (EBIT) vor Sondereffekt konnten wir zwar noch nicht die Ertragslage des noch nicht von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise belasteten Vorjahresquartals erreichen, sehen unser Unternehmen jedoch auf einem guten Weg, die gewonnenen Marktanteile auch in eine entsprechende Ergebnisentwicklung umzuwandeln. Im Ergebnis rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit einem zweistelligen Wachstum des Umsatzes und nach den Belastungen aus der Abwicklung des Produktbereiches EUROPACE for investors mit einem deutlich positiven Unternehmensergebnis.

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

Ronald Slabke
Sprecher des Vorstands, Co-CEO

2 Die Aktie

Aktienkursentwicklung

Unser Aktienkurs (Börse Frankfurt) stand in den ersten neun Monaten 2008 unter Druck und büßte gegenüber dem Schlusskurs des Vorjahres 45% ein. Auch im dritten Quartal gab die Notierung nach: In diesem Zeitraum verlor sie 26% und fiel von 10,80 € am 30. Juni auf 8,00 € am 30. September, dem letzten Handelstag im dritten Quartal. Der Höchstkurs lag in diesem Zeitraum bei 11,45 € am 2. Juli, der Tiefstkurs bei 8,00 € am 30. September.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie Januar bis September 2008 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

Ergebnis je Aktie

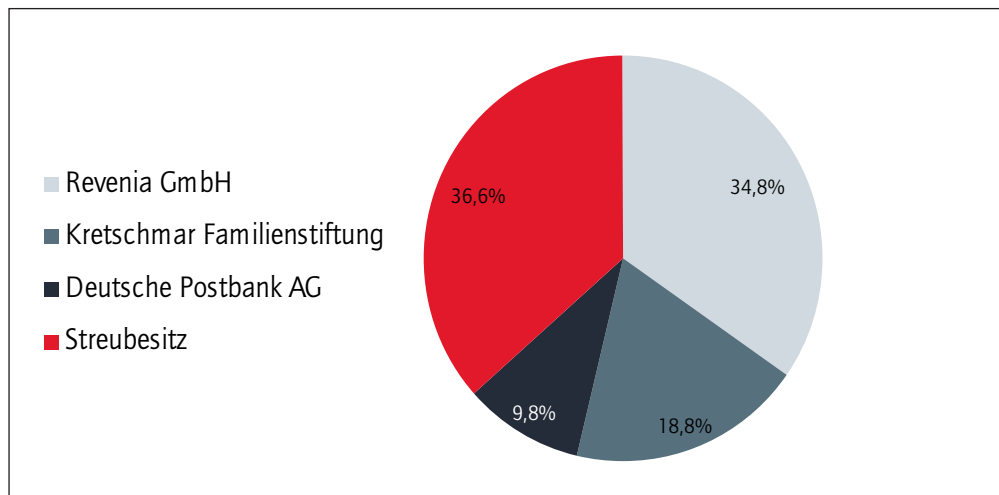
Im dritten Quartal 2008 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,27 €, nachdem im Vorjahresquartal ein Gewinn von 0,23 € zu Buche stand. Damit haben wir in den ersten neun Monaten einen Verlust von 0,15 € pro Aktie erwirtschaftet, während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum ein Gewinn je Aktie von 0,59 € erzielt wurde.

Handelsvolumen

Im dritten Quartal 2008 stieg das Handelsvolumen deutlich gegenüber dem Vorquartal. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 949 Stücken pro Tag im August umgeschlagen. Aber auch in den Monaten Juli mit durchschnittlich 785 Stücken und September mit durchschnittlich 775 Stücken fand ein regerer Handel statt.

Aktionärsstruktur

36,6% der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz. Im dritten Quartal 2008 wurden uns keine neuen Stimmrechtsmitteilungen übermittelt.



Aktionärsstruktur zum 30. September 2008

Directors' Dealings-Meldungen

Für das dritte Quartal 2008 liegen keine Directors' Dealings-Meldungen vor.

Ad-hoc-Mitteilungen

Im dritten Quartal 2008 gab es keine Ad-hoc-Mitteilungen.

Designated Sponsoring

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

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.112.090,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indezugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 1. Juli 2008	10,85 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. September 2008	8,00 € (Frankfurt)
Höchstkurs 3. Quartal 2008	11,45 € (2. Juli 2008)
Tiefstkurs 3. Quartal 2008	8,00 € (30. September 2008)
Marktkapitalisierung	48,9 Mio. € (30. September 2008)
Handelsvolumen	8.385,13 € (Tagesdurchschnitt 3. Quartal 2008)

3

Konzernzwischenlagebericht

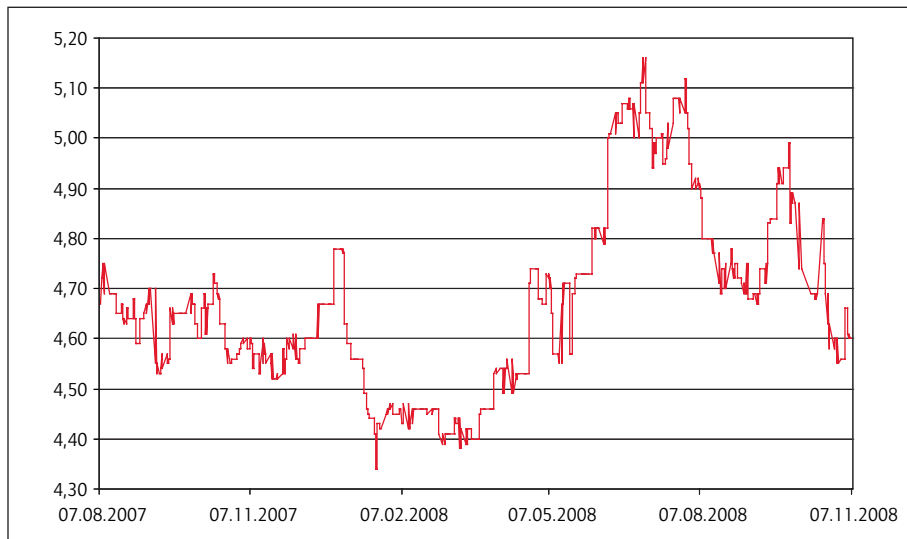
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit der Zuspitzung der Lage an den Finanzmärkten haben sich die Perspektiven für die Weltwirtschaft in den letzten Monaten deutlich eingetrübt. Die US-amerikanische Wirtschaft befindet sich am Rande einer Rezession und in der Europäischen Union hat sich die Konjunktur abgekühlt. Deutschland als Exportnation ist besonders von der internationalen Konjunkturschwäche betroffen. In dem jüngst vorgestellten Herbstgutachten sehen führende Wirtschaftsforschungsinstitute auch Deutschland am Rande einer Rezession. Im kommenden Jahr soll die deutsche Wirtschaft nur noch um 0,2 Prozent wachsen.

Die Drohung des Zusammenbruchs der nationalen und internationalen Finanzsysteme zwangen u.a. die US-Regierung zur Übernahme von über 700 Mrd. Dollar für immobilienbesicherte Anleihenbestände bei US-Instituten, und in Deutschland wurden Garantien von über 500 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt.

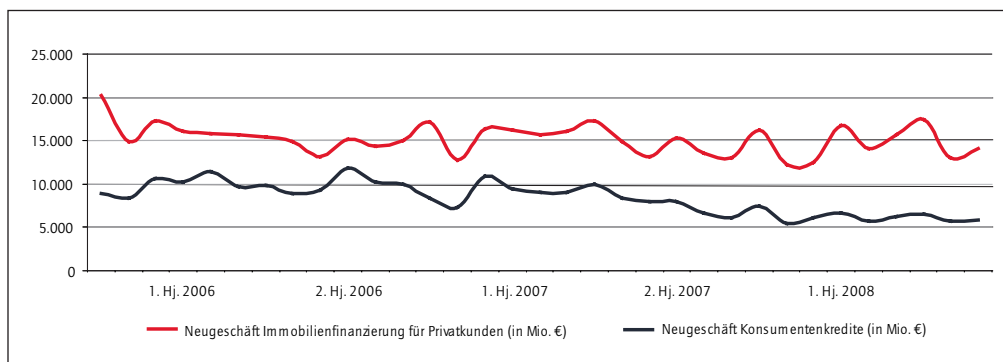
In einer konzertierten Aktion haben wichtige Notenbanken weltweit am 8. Oktober 2008 die Leitzinsen um 50 Basispunkte gesenkt. So reduzierte die Europäische Zentralbank ihren Leitzins auf 3,75%, die US-Notenbank auf 1,5% und die Bank of England auf 4,5%. Die Finanzmarktkrise hat die Abwärtsrisiken für das Wachstum erhöht und die Aufwärtsrisiken für die Inflation gedämpft. Der Inflationsdruck hat in einer Reihe von Ländern auch wegen gesunkener Energie- und Rohstoffpreise nachgelassen. Eine konzertierte Zinssenkung ist eine außergewöhnliche Aktion, zu der die Notenbanken nur bei besonders großen Krisen greifen. Zuletzt gab es eine gemeinsame Leitzinssenkung nach den Terroranschlägen vom 11. September 2001 in den USA. Die Europäische Zentralbank hatte auf ihrer Sitzung am 3. Juli 2008 den Leitzins wegen Inflationsgefahren noch um 25 Basispunkte auf 4,25% erhöht.

Diese Schwankungen zeigen sich auch in der Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze. So stiegen die Zinsen in den ersten Wochen des dritten Quartals noch an, um Anfang September wieder auf das Niveau des zweiten Quartals 2008 zu fallen. Diese Zinsturbulenzen beeinträchtigen zum einen das Nachfrageverhalten der Kunden und zum anderen erhöhen sie in der Phase des Zinsanstiegs temporär den Wettbewerbsdruck auf die unabhängigen Vermittler gegenüber sogenannten Tableau-Anbietern wie Sparkassen.



Entwicklung der 10-jährigen Swap-Sätze der letzten 360 Tage

Das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank in den ersten neun Monaten 2008 im Vergleich zum Vorjahr weiterhin deutlich rückläufig. Wurden bis einschließlich September im Vorjahr noch 139,9 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2008 um 5,5% auf 132,1 Mrd. €. Noch deutlicher ist der Rückgang beim Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen von 80,4 Mrd. € um 30,6% auf 55,8 Mrd. €.



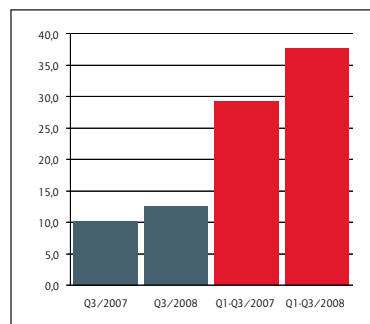
Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkredite (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Rückläufig entwickelte sich in den ersten acht Monaten 2008 auch das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 31. August 2008 ein Fondsvermögen von 1.385 Mrd. € (31.12.2007: 1.423 Mrd. €), davon entfallen 709 Mrd. € (31.12.2007: 731 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 676 Mrd. € (31.12.2007: 692 Mrd. €) auf Spezialfonds.

Nach Schätzungen des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) entwickelte sich die Versicherungsnachfrage in Deutschland weiterhin stabil; eine Stagnation oder ein Rückgang des Beitragsaufkommens ist zukünftig aber nicht auszuschließen.

Umsatzentwicklung

Im dritten Quartal 2008 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem dritten Quartal 2007 erneut deutlich um 23% von 10,2 Mio. € auf 12,6 Mio. € steigern. Auch der Vergleich der ersten drei Quartale macht mit einem Plus von 29% bei einem Konzernumsatz von 37,7 Mio. € (Vorjahr: 29,2 Mio. €) transparent, mit welcher Wachstumsdynamik sich unser Unternehmen auch weiterhin gegen den Markt entwickelt.

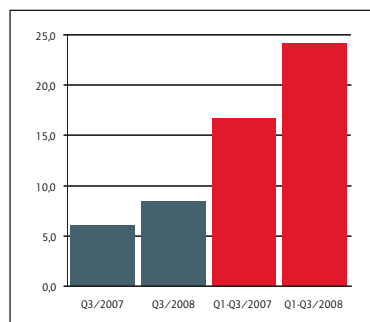


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es, in einem insgesamt stagnierenden Marktumfeld, bei einem deutlichen Rückgang der privaten Immobilienfinanzierungstätigkeit und einer ungünstigen Zinsentwicklung seinen Umsatz um 40% auf 8,5 Mio. € (Q3/2007: 6,1 Mio. €) zu steigern.

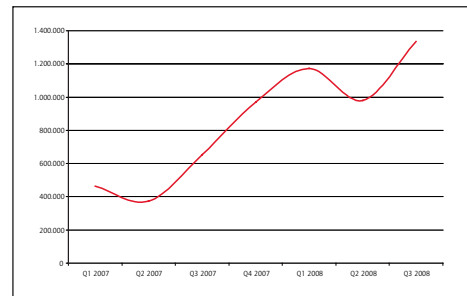
Damit konnte das größte Konzernsegment die Dynamik des ersten Halbjahres halten und in den ersten drei Quartalen 2008 mit einem Umsatz von 24,2 Mio. € den Vorjahreszeitraum um 45% deutlich übertreffen (Vorjahr: 16,6 Mio. €).



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Ebenso erreichte die für die Entwicklung des Geschäftsbereichs maßgebliche Kennzahl der gewonnenen Leads in den ersten neun Monaten 2008 mit ca. 3,5 Mio. (Vorjahr: 1,5 Mio.) einen neuen Rekord.

Das Produktsegment Immobilienfinanzierung spürte deutlich die allgemein regressive Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen und verzeichnete trotz eines leichten Anstiegs im dritten Quartal in den ersten neun Monaten 2008 insgesamt einen Rückgang des vermittelten Neugeschäftsvolumens.



Anzahl Leads in Stück

Immobilienfinanzierung	01.01. bis 30.09.2008	01.01. bis 30.09.2007	01.07. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2007
Anzahl Abschlüsse	6.735	7.622	2.268	2.285
Abschlussvolumen (Mio. €)	1.185	1.241	421	392
Rohertrag (Mio. €)	7,7	9,8	2,5	3,1
Marge (%)	0,65	0,79	0,59	0,80

Diese Entwicklung konnte jedoch durch die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den sonstigen Finanzdienstleistungsprodukten kompensiert werden. Hier stiegen durch den Absatz von Bank- und Versicherungsprodukten die Umsatzerlöse deutlich um 59% im Vergleich zum Vorjahresquartal. In den ersten neun Monaten 2008 konnte dieses Produktsegment seine Umsätze sogar um 94% steigern. Im aktuell schwierigen Marktumfeld zeigen sich deutlich die Vorteile der Diversifizierung unseres Privatkundenvertriebs hin zum Allfinanzansatz.

Sonstige Finanzdienstleistungsprodukte	01.01. bis 30.09.2008	01.01. bis 30.09.2007	01.07. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2007
Anzahl Abschlüsse	8.163	3.875	3.047	1.705
Umsatzerlöse (Mio. €)	13,2	6,8	4,7	2,9

Die Anzahl der Berater im Geschäftsbereich Privatkunden wurde in den einzelnen Vertriebskanälen deutlich gesteigert und erreichte zum 30. September 2008 einen neuen Höchststand. Die Karte rechts veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland.

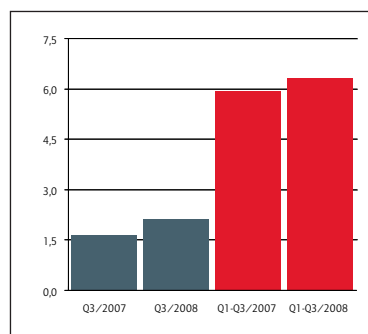


Filialen der Franchisenehmer

Entwicklung Vertriebskraft	30.09.2008	30.09.2007
Mitarbeiter im Telefonvertrieb	46	41
Berater im Filialvertrieb	237	133
Filialen von Franchisenehmern	116	80
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	1.681	1.206

Geschäftsbereich Finanzdienstleister

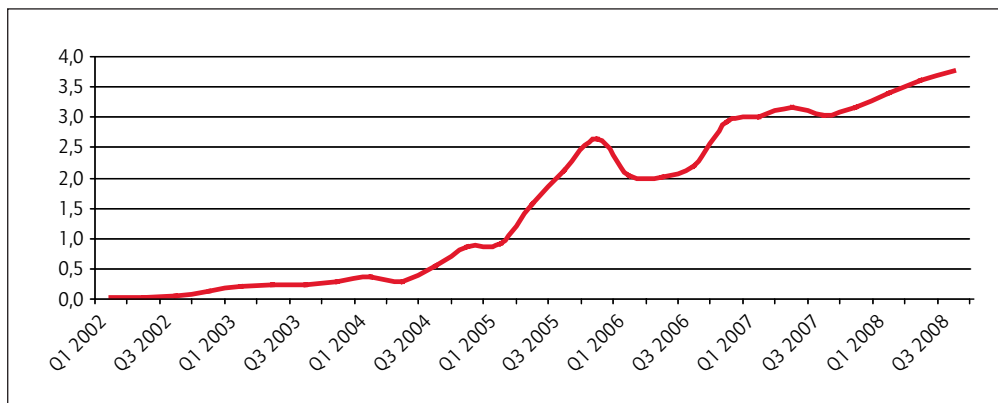
Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte trotz des rezessiven Marktumfeldes in der privaten Immobilienfinanzierung das Transaktionsvolumen sowohl im Quartals- als auch im Neunmonatsvergleich deutlich steigern. Dem gestiegenen Transaktionsvolumen standen geringere Umsatzerlöse aus Projektgeschäften gegenüber.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

EUROPACE	01.01. bis 30.09.2008	01.01. bis 30.09.2007	01.07. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2007
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	10,8	9,2	3,8	3,1
Umsatzerlöse (Mio. €)	6,3	5,9	2,1	1,6

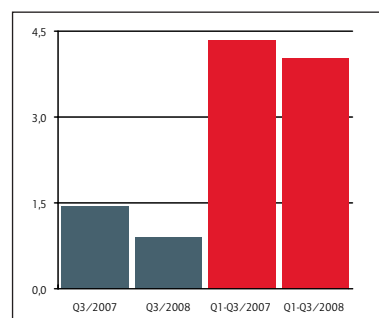
Zu der im September stattgefundenen 12. EUROPACE-Konferenz hatten sich wieder mehr als 160 Teilnehmer eingefunden. Hier zeigt sich eindrucksvoll der weitere Bedeutungsgewinn des EUROPACE-Marktplatzes im Finanzdienstleistungsmarkt.



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden profitierte weiterhin von der Intensivierung seiner regionalen Präsenz. Ungeachtet des Zinsanstiegs konnte der Bereich Finanzierungsvermittlung das vermittelte Neugeschäftsvolumen sowohl im dritten Quartal als auch in den ersten neun Monaten 2008 leicht steigern. Das Prolongationsvolumen fiel erwartungsgemäß geringer aus, da in den ersten drei Quartalen 2008 weniger Darlehen zur Zinsanpassung anstanden.



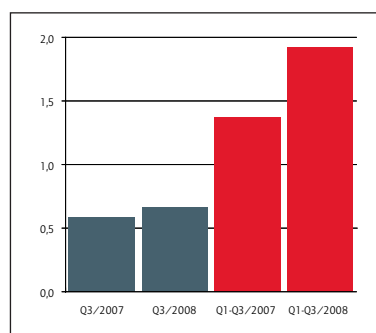
Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	01.01. bis 30.09.2008	01.01. bis 30.09.2007	01.07. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2007
Finanzierungsvermittlung				
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	757	707	258	254
Prolongationsvolumen (Mio. €)	323	339	133	87
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,2	2,9	0,9	0,9
sonstige Finanzdienstleistungsprodukte/ Beratungen				
Umsatzerlöse (Mio. €)	0,8	1,4	0,0	0,5
Umsatzerlöse (Mio. €)	4,0	4,3	0,9	1,4

Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Durch die Schließung des verlustreichen Geschäftsfeldes EUROPACE for investors besteht der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zukünftig nur noch aus dem jungen und erfolgreichen Geschäftsfeld EUROPACE for issuers in Amsterdam. Durch die Unsicherheiten der Subprime Krise gibt es einerseits im Markt keine Emissionen mehr, andererseits besteht durch Portfolioverkäufe und Umstrukturierungen weiterhin hoher Beratungsbedarf für Emittenten.

Insgesamt konnten die erwirtschafteten Umsatzerlöse in dem Geschäftsfeld EUROPACE for issuers im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres von 0,6 Mio. € auf 0,7 Mio. € gesteigert werden. Vergleicht man die ersten neun Monate 2008 mit dem Vorjahreszeitraum, so erhält man eine deutliche Steigerung um 0,5 Mio. € bzw. 40% auf 1,9 Mio. €.



Umsatzerlöse EUROPACE for issuers in Mio. €

Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2008 kam der Investition in den weiteren Ausbau der B2B-Finanzmarktplätze eine sehr hohe Bedeutung zu. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum des Geschäftsbereiches Finanzdienstleister. Neben der Erhaltung des Wettbewerbsvorsprungs in den bestehenden Produktsegmenten wurden auch im dritten Quartal wichtige Grundsteine für die Ausweitung des EUROPACE-Marktplatzes auf die Niederlande und auf weitere Finanzdienstleistungsprodukte in Deutschland gelegt.

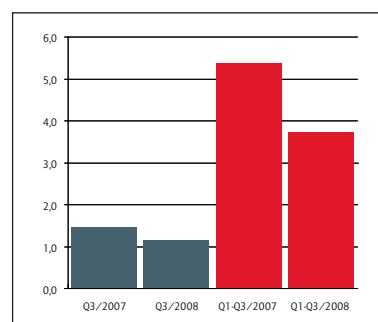
Insgesamt wurden im dritten Quartal 2008 1,5 Mio. € (Q3/2007: 1,2 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2008 4,7 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) in den Ausbau der Marktplätze investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2008 0,8 Mio. € (Q3/2007: 0,8 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2008 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) aktiviert. Dieser Betrag entspricht jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

Ertragsentwicklung

Der Gewinn weiterer Marktanteile in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister, gerade auch im aktuell schwierigen Marktumfeld, belastet erwartungsgemäß die Ertragslage des Konzerns. Die Schließung des verlustreichen Geschäftsfeldes EUROPACE for investors belastet das Ergebnis neben dem operativen Verlust von 1,6 Mio. € (Q1-3/2007: 1,0 Mio. €) zusätzlich durch Sonderabschreibungen auf Software mit 1,3 Mio. € und Rückstellungen für Vertragsauflösungen mit 0,7 Mio. €. Im Ergebnis konnte die Ertragslage des Hypoport-Konzerns im dritten Quartal und auch insgesamt in den ersten neun Monaten 2008 nicht mit der sehr dynamischen Umsatzentwicklung mithalten.

Eliminiert man den oben beschriebenen Sondereffekt, ergibt sich ein bereinigtes Betriebsergebnis (EBIT vor Sondereffekt) für die ersten neun Monaten 2008 von 3,7 Mio. €, welches deutlich unter

dem Vergleichswert des Vorjahres mit 5,4 Mio. € liegt. Die bereinigte EBIT-Marge sank entsprechend von 18,4% (unbereinigt 14,9%) auf 9,9% (unbereinigt 0,4%). Im dritten Quartal 2008 sank das bereinigte Betriebsergebnis auf 1,1 Mio. € (Q3/2007: 1,5 Mio. €), welches einer bereinigten EBIT-Marge von 9,1% (Q3/2007: 13,4%) und einer unbereinigten EBIT-Marge von minus 11,1% (Q3/2007: 10,8%) entsprach.



EBIT vor Sondereffekt in Mio. €

Der Rückgang der EBIT-Margen betrifft auch eine leichte Verwässerung aufgrund der zunehmenden Anbindung externer Vertriebspartner in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister mit „durchlaufenden“ Vertriebsprovisionen in Höhe von 3,4 Mio. € in den ersten neun Monaten 2008 (Q3/2008: 1,3 Mio. €). Der hieraus resultierende höhere Ausweis an Umsatzerlösen und Vertriebskosten wird zukünftig die EBIT-Margen in diesen beiden Geschäftsfeldern und auf Konzernebene kalkulatorisch verringern, wodurch die Vergleichbarkeit der EBIT-Margen mit den Vorquartalen nur eingeschränkt gegeben ist.

Entwicklung der Aufwendungen

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 353 (Q1-3/2007) auf 448 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich überproportional zu den Umsatzerlösen. Ursache hierfür sind die deutlich gestiegenen Vertriebsaufwendungen, die mit einem Betrag von 14,7 Mio. € (Q1-3/2007: 7,6 Mio. €) zu Buche schlagen. Diese erhebliche Ausweitung der Vertriebsaufwendungen verdeutlicht die aggressive Umsetzung der Wachstumsstrategie speziell im Geschäftsbereich Privatkunden.

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen in Höhe von 0,7 Mio. € (Q1-3/2007: 0,6 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2008 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 52,6 Mio. € und liegt damit 9% über dem Niveau vom 31. Dezember 2007 (48,2 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 29,1 Mio. € (Vorjahr: 28,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition darstellt.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 3,3 Mio. €. Ursache hierfür sind vorwiegend die um 1,7 Mio. € erhöhten Kundenforderungen im Zuge des Anstiegs der Umsatzerlöse.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2008 verringerte sich um 3,0 % bzw. 0,8 Mio. € auf 22,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,0% (Vorjahr: 47,5%), was für ein börsennotiertes Unternehmen nach wie vor außerordentlich hoch ist.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 5,5 Mio. € auf 21,0 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren Finanzverbindlichkeiten mit 5,8 Mio. €. Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 0,4 Mio. € auf 9,3 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gesunkener Lieferantenschulden mit 1,1 Mio. €. Der Anstieg der kurzfristigen Rückstellungen betrifft die möglichen Aufwendungen für Vertragsauflösungen aus dem stillgelegten Geschäftsbereich EUROPACE for investors.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich aufgrund von Darlehensaufnahmen von 13,4 Mio. € auf 19,3 Mio. €.

Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 3,0 Mio. € auf 2,7 Mio. € (Q1-3/2007: 5,7 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das deutlich unter Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 5,3 Mio. € (Q1-3/2007: Mittelzufluss von 0,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 3,3 Mio. €.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 5,6 Mio. € (Q1-3/2007: Mittelabfluss von 2,5 Mio. €) resultiert überwiegend aus Kreditaufnahmen von 10,9 Mio. € und der Tilgung von Darlehen mit 5,6 Mio. €.

Entsprechend ist der Finanzmittelfonds mit 3,7 Mio. € zum 30. September 2008 um 0,6 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

Investitionen

Die neben den Investitionen in die Weiterentwicklung der EUROPACE-Finanzmarktplätze bedeutendsten Investitionen der ersten neun Monate 2008 waren die Gründungen der Starpool Finanz GmbH, Berlin, zusammen mit der Deutsche Postbank AG, Bonn, und der GENOPACE GmbH, Berlin.

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

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

Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerungen kontinuierlich erhöht und betrug im Konzern zum 30. September 2008 484 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2007 um 20% (31.12.2007: 402 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten drei Quartalen 2008 betrug 448 Mitarbeiter und damit 27% mehr als im Vorjahreszeitraum (353 Mitarbeiter).

Prognosebericht

Das Umsatzwachstum der ersten drei Quartale 2008 macht die dynamische Entwicklung des Hypoport-Konzerns deutlich. In einem weitgehend von Stagnation geprägten Finanzdienstleistungsmarkt gelingt es Hypoport nun bereits seit mehreren Jahren, ein erhebliches Umsatzwachstumstempo zu realisieren. Mit der Schließung des verlustreichen Geschäftsfeldes EUROPACE for investors betreibt der Hypoport-Konzern ab dem vierten Quartal 2008 ausschließlich profitable Geschäftsbereiche. Trotz der erheblichen Belastung aus diesem Sondereffekt rechnet Hypoport für das Gesamtjahr 2008 mit einem positiven Konzernergebnis. In Anbetracht der sich abzeichnenden Auswirkungen der Finanzkrise auf die Volkswirtschaften gehen wir für die nächsten 18 Monate von einem moderaten Unternehmenswachstum aus.

4

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30. September 2008

Aktiva	30.09.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.528	23.319
Sachanlagen	2.099	1.553
Finanzielle Vermögenswerte	1.082	522
Latente Steueransprüche	2.436	2.676
	29.145	28.070
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.509	15.847
Sonstige Vermögenswerte	2.105	1.019
Laufende Ertragssteuererstattungsansprüche	156	195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.701	3.100
	23.417	20.161
	52.616	48.231
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.112	6.094
Rücklagen	15.989	16.836
	22.101	22.930
Anteile anderer Gesellschafter	150	0
	22.251	22.930
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	17.906	12.059
Rückstellungen	45	0
Latente Steuerschulden	3.085	3.520
	21.036	15.579
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	713	21
Finanzverbindlichkeiten	1.354	1.341
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.342	3.399
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	528	319
Sonstige Verbindlichkeiten	4.392	4.642
	9.329	9.722
	52.616	48.231

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung 2008

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 30. September 2008

	01.01. bis 30.09.2008 TEUR	01.01. bis 30.09.2007 TEUR	01.07. bis 30.09.2008 TEUR	01.07. bis 30.09.2007 TEUR
Umsatzerlöse	37.703	29.240	12.585	10.218
Aktivierete Eigenleistungen	3.146	2.291	822	766
Sonstige betriebliche Erträge	640	318	316	106
Materialaufwand	-294	-40	-87	-16
Personalaufwand	-16.221	-12.454	-5.689	-4.178
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.125	-12.952	-7.250	-5.095
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	3.849	6.403	697	1.801
Abschreibungen	-3.687	-2.047	-2.089	-695
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	162	4.356	-1.392	1.106
Finanzerträge	82	64	26	14
Finanzaufwendungen	-695	-598	-223	-206
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-451	3.822	-1.589	914
Ertragsteuern und latente Steuern	-489	-147	-48	470
Konzernergebnis	-940	3.675	-1.637	1.384
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend	-50	0	-16	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-890	3.675	-1.621	1.384
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,15	0,59	-0,27	0,23
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,14	0,58	-0,26	0,22

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2008

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2007	6.288	1.350	11.182	18.820	-	18.820
Ausgabe neuer Aktien	3	7	-	10	-	10
Einzug eigener Aktien	-247	247	-308	-308	-	-308
Konzernergebnis	-	-	3.675	3.675	-	3.675
Stand 30.09.2007	6.041	1.604	14.549	22.197	-	22.197
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Minderheitenanteil Konzernfremder am Eigenkapital	Eigenkapital
Stand 01.01.2008	6.094	1.704	15.132	22.930	-	22.930
Ausgabe neuer Aktien	18	43	-	61	-	61
Einzahlungen durch Minderheitengeschafter	-	-	-	0	200	200
Konzernergebnis	-	-	-	-890	-50	-940
Stand 30.09.2008	6.112	1.747	15.132	22.101	150	22.251

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 30. September 2008

	30.09.2008 TEUR	30.09.2007 TEUR
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	162	4.356
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+) aus Ertragsteuern	-444	-111
Zinseinnahmen (+)	82	64
Zinsausgaben (-)	-695	-598
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-50	-36
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	5	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.687	2.047
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	-21
Cashflow	2.749	5.701
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	692	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.169	-5.645
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-931	3.076
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	-2.408	-2.569
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	341	3.132
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	11	3.532
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-4.455	-3.435
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen (-)	-300	-100
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	40	461
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-600	-303
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.304	155
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	61	10
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter (+)	200	0
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (-)	0	-308
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	10.900	500
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-5.597	-2.722
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.564	-2.520
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	601	767
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.100	3.180
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.701	3.947

Verkürzte Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis zum 30. September 2008

in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden						
01.01. - 30.09.2008	4.034	24.175	6.335	2.213	946	37.703
01.01. - 30.09.2007	4.340	16.637	5.931	1.742	590	29.240
01.07. - 30.09.2008	902	8.478	2.144	752	309	12.585
01.07. - 30.09.2007	1.439	6.072	1.646	746	315	10.218
Segmenterlöse mit anderen Segmenten						
01.01. - 30.09.2008	42	2	288	28	-360	0
01.01. - 30.09.2007	14	0	234	33	-281	0
01.07. - 30.09.2008	18	0	142	4	-164	0
01.07. - 30.09.2007	0	0	17	6	-23	0
Segmenterlöse, gesamt						
01.01. - 30.09.2008	4.076	24.177	6.623	2.241	586	37.703
01.01. - 30.09.2007	4.354	16.637	6.165	1.775	309	29.240
01.07. - 30.09.2008	920	8.478	2.286	756	145	12.585
01.07. - 30.09.2007	1.439	6.072	1.663	752	292	10.218
Segmentergebnis (EBIT)						
01.01. - 30.09.2008	1.251	2.348	1.660	-3.150	-1.946	162
01.01. - 30.09.2007	1.183	2.849	3.099	-601	-2.174	4.356
01.07. - 30.09.2008	171	1.264	172	-2.437	-561	-1.392
01.07. - 30.09.2007	397	969	776	-207	-829	1.106

5

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2008 der Hypoport AG wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss sollte im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 und den darin enthaltenen Anhangsangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2008 sind neben der Hypoport AG grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport AG beherrscht werden.

Gegenüber dem 31. Dezember 2007 wurde die Starpool Finanz GmbH, Berlin, und die GENOPACE GmbH, Berlin, neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Im Februar 2008 wurde zusammen mit der Deutsche Postbank AG, Bonn, die Starpool Finanz GmbH, Berlin, gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermittlung von Krediten auf Basis der EUROPACE-Plattform. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt. Die Hypoport AG hält eine Stammeinlage in Höhe von 100.100,00 €.

Ebenfalls im Februar 2008 wurde die GENOPACE GmbH, Berlin, gegründet. Kern der Geschäftstätigkeit von GENOPACE ist die Vermittlung von Krediten von genossenschaftlichen Primärbanken an dritte Produktanbieter auf Basis der EUROPACE-Plattform. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 200.100,00 € und ist voll eingezahlt.

Im April 2008 wurden Geschäftsanteile von der GENOPACE GmbH in Höhe von 30.000,00 € an die DSL Bank, Bonn, in Höhe von jeweils 20.000,00 € an die Volksbank Düsseldorf Neuss eG, Düsseldorf, und Volksbank Münster eG, Münster, sowie in Höhe von jeweils 10.000,00 € an die Münchener Hypothekenbank eG, München, R+V Lebensversicherung Aktiengesellschaft, Wiesbaden, und WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster, veräußert. Die Hypoport AG hält somit noch 50,02% der Anteile an der GENOPACE GmbH. Aus der Veräußerung der Anteile

an der GENOPACE GmbH hat sich kein Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem als Minderheiten auszuweisenden Anteil der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital ergeben.

Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	Anteilshöhe in %
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein & Co. Capital AG, Berlin	100,00
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,02
Freie Hypo GmbH, Lübeck	100,00
Hypoport Capital Market AG, Berlin	100,00
Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Netherlands B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport PFE GmbH, Lübeck	100,00
Hypoport Stater B.V., Amsterdam	50,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,02
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00

Mit Ausnahme der Hypoport Stater B.V. (Joint Venture, Bilanzierung quotal) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Zwischenberichtes und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, wie im Anhang des Konzernabschlusses 2007 beschrieben, angewandt.

Durch die Gründung der Starpool Finanz GmbH und der GENOPACE GmbH sind erstmalig Minderheitenanteile auszuweisen. Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Hypoport-Konzern zuzurechnen ist. Minderheitenanteile werden in der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt von dem auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden Eigenkapital.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert mit 14,8 Mio. € und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 7,4 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen ausschließlich andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

Ertragsteuern und latente Steuern

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen für inländische Konzerngesellschaften knapp 30% (Vorjahr: 38%) und für die ausländischen Tochtergesellschaften wie im Vorjahr zwischen 12,0 und 30,0%.

Ergebnis je Aktie

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

In den Jahren 2002-2004 wurden Optionsrechte an die Mitarbeiter ausgegeben. Durch diese Optionsrechte entstanden im Geschäftsjahr 2008 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	01.01. bis 30.09.2008	01.01. bis 30.09.2007	01.07. bis 30.09.2008	01.07. bis 30.09.2007
Konzernergebnis in TEUR	-940	3.675	-1.637	1.384
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-890	3.675	-1.621	1.384
Gewichteter Bestand aus- gegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.102	6.178	6.111	6.042
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	-0,15	0,59	-0,27	0,23
Gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	102	163	93	162
Gewichteter Bestand aus- gegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.176	6.316	6.174	6.179
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	-0,14	0,58	-0,26	0,22

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 63 Tsd. Aktien im dritten Quartal 2008 (Q3/2007: 137 Tsd.) und 74 Tsd. Aktien (Vorjahr: 138 Tsd.) in den ersten neun Monaten 2008 war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	€
Stand 1. Januar 2008	6.093.510,00
Ausgabe neuer Aktien	18.580,00
Stand 30. September 2008	6.112.090,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2008 6.112.090,00 € (31.12.2007: 6.093.510,00 €) und ist aufgeteilt in 6.112.090 (31.12.2007: 6.093.510) auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde vom Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 8.390.613,81 € 6.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und die verbleibenden 2.390.613,81 € auf neue Rechnung vorgetragen.

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 30. September 2008 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 205.518,00 €.

Rücklagen

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

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2008 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002-2004 (1.000 T€) sowie Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien.

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

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

Anteile anderer Gesellschafter

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

Aktienorientierte Vergütung

In den ersten drei Quartalen 2008 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Änderungen im Vorstand

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

Dem Vorstand gehörten zum 30. September 2008 folgende Personen an:

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

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

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

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

Der Bestand der von den Mitgliedern des GEC und des Aufsichtsrates direkt oder indirekt gehaltenen Aktien und Optionen an der Hypoport AG zum 30. September 2008 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2008	Aktien in Stück 31.12.2007	Optionen in Stück 30.09.2008	Optionen in Stück 31.12.2007
GEC				
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.397.643	1.383.353	0	0
Ronald Slabke	2.182.000	2.177.608	32.000	32.000
Marco Kisperth	93.926	108.212	14.000	14.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	174.990	174.990	20.000	20.000
Aufsichtsrat				
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	24.000	0	0
Jochen Althoff	131.000	131.000	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

Chancen und Risiken

Im Berichtszeitraum haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der im Risikobericht des Konzernlageberichts 2007 dargestellten Chancen und Risiken des Konzerns ergeben. Bestandsgefährdende Risiken sind für den Hypoport-Konzern nicht erkennbar.

Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Außergewöhnliche, positive Saisoneinflüsse auf die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns lagen in den ersten neun Monaten 2008 nicht vor. In der Vergangenheit konnten positive Veränderungen des Marktes für Immobilienfinanzierungen bei Privatkunden und Immobilienfirmenkunden im Jahresverlauf beobachtet werden. Dies war regelmäßig auf Veränderungen des gesamtwirtschaftlichen und fiskalen Umfeldes zurückzuführen. Auch im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Immobilienfirmenkunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode

Die eingeleitete Schließung des defizitären Geschäftsfeldes EUROPACE for investors wird voraussichtlich zum 31. Dezember 2008 abgeschlossen sein.

Berlin, 10. November 2008

Hypoport AG – Der Vorstand

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



HYPOPORT

THE FINANCE INTEGRATOR



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

