



Geschäftsbericht 2010  
der Hypoport AG



## Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	2010	2009	Veränderung
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	66.912	50.474	33 %
Rohertrag	40.278	32.024	26 %
EBITDA	11.147	4.902	127 %
EBIT	6.426	1.220	427 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	16,0	3,8	320 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,53	-0,05	1.160 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,53	-0,05	1.160 %
<b>Hypoport-Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	3.262	-346	1.043 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.274	-346	1.046 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,53	-0,06	983 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,53	-0,06	983 %
Kurzfristiges Vermögen	30.130	23.584	28 %
Langfristiges Vermögen	37.048	31.218	19 %
Eigenkapital	27.390	23.925	14 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	27.202	23.725	15 %
Eigenkapitalquote in %	40,8	43,7	-7 %
Bilanzsumme	67.178	54.802	23 %

# Inhalt

1	<b>Vorwort des Vorstands</b>	4
2	<b>Highlights</b>	6
3	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	8
4	<b>Corporate Governance</b>	11
5	<b>Die Aktie</b>	14
6	<b>Lagebericht</b>	18
	<b>Wirtschaftsbericht</b>	18
	Geschäft und Rahmenbedingungen	18
	Ertragslage	31
	Vermögenslage	32
	Finanzlage	35
	Investitionen und Finanzierung	37
	Nicht bilanziertes Vermögen	37
	Beschaffung und Vertrieb	38
	Mitarbeiter	39
	Marketing	41
	Vergütungsbericht	41
	Übernahmerechtliche Angaben	43
	Erklärung zur Unternehmensführung	45
	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	46
	Integriertes Risikomanagementsystem	46
	Gesamtrisiko	47
	Umfeldrisiken	47
	Operative Risiken	49
	Finanzrisiken	49
	Strategische Risiken	50
	Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	51
	Einschränkende Hinweise	54
	Chancen	54
	<b>Nachtragsbericht</b>	55
	<b>Prognosebericht</b>	55
7	<b>Konzernabschluss</b>	58
	<b>Konzernbilanz</b>	58
	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	59
	<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	60
	<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung</b>	60
	<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	61
	<b>Konzernanhang</b>	62
8	<b>Erklärung der gesetzlichen Vertreter</b>	114
9	<b>Bestätigungsvermerk</b>	115
10	<b>Jahresabschluss der Hypoport AG 2010 (Kurzfassung)</b>	117
	<b>Kontakt</b>	120



## 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

was für ein Jahr!

Zum Jahresende 2010 präsentieren wir Ihnen mit Stolz ein Umsatzwachstum von über 30 % und ein EBITDA in zweistelliger Millionenhöhe. Mit Stolz auch deshalb, weil zu Beginn des Jahres wenig auf dieses Rekordergebnis hindeutete.

Der Jahresauftakt 2010 war geprägt von einer negativen wirtschaftlichen Lage in fast allen Ländern. Unsicherheit auf Seiten der Verbraucher führte zu zurückhaltenden Abschlüssen von Finanzdienstleistungsprodukten. Analog dazu ließ das erhöhte Bewusstsein für Risiko- und Bonitätsaspekte auch Banken und Versicherungen verhaltener agieren. Kurz gesagt: Niemand wusste vor einem Jahr, wie, ob und wann sich diese Umstände normalisieren würden. Auch wir konnten uns diesem Marktumfeld nicht entziehen und erlebten den schlechtesten Jahresauftakt unserer Unternehmensgeschichte. Die Vielschichtigkeit unseres Geschäftsmodells federte allzu gravierende Einbußen ab und trug uns ohne massivere Einschnitte durch diese Zeit. Glücklicherweise änderte sich das Umfeld schon im zweiten Quartal, in dem niedrige Zinsen und die bessere konjunkturelle Entwicklung den Immobilienfinanzierungsmarkt wiederbelebten. Im dritten Quartal waren wir zurück auf unserem langfristigen Wachstumspfad. Was so verhalten begann wurde zum besten Jahr der Firmengeschichte. Hierbei ist besonders hervorzuheben, dass dieses großartige Ergebnis von der gesamten Breite unseres Geschäftsmodells getragen wurde.



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

Am stärksten spiegelt sich die beschriebene Entwicklung im Geschäftsbereich Finanzdienstleister wider. Die Wintermonate waren von einer geringen Aktivität auf der EUROPACE-Plattform geprägt. Die Investitionen in die strategische Markterschließung und die technische Weiterentwicklung wurden trotz Ertragseinbußen konsequent weiterverfolgt. Zu Recht: In den Folgemonaten verzeichnete der Geschäftsbereich einen nie zuvor erlebten Aufschwung. Die deutliche Steigerung im Volumen der Immobilienfinanzierungen sowie ein überdurchschnittliches Wachstum im Bereich Bausparen, führten zwei Quartale in Folge zu Rekorden im Transaktionsvolumen. Hierzu trug die stetig wachsende Partnerbasis auf nun über 140 Partner mit über zehntausend Nutzern, die auch aus der zunehmenden Akzeptanz im genossenschaftlichen und öffentlich-rechtlichen Bankenumfeld resultiert, maßgeblich bei. Die Flexibilität und weiter verbesserte Geschwindigkeit der EUROPACE-Plattform spielte dabei sowohl für die Zustimmung neuer Partner als auch für die Bindung bestehender Partner eine wichtige Rolle. Ein weiterer Erfolgsfaktor und bedeutender Entscheidungsaspekt vieler Partner ist unsere Unabhängigkeit von einzelnen Produktpartnern. Mit rund 15 Mrd. Euro Transaktionsvolumen im Jahr 2010 und einem Gesamttransaktionsvolumen von über 75 Mrd. seit Einführung der Plattform haben wir unsere Marktführerschaft in diesem Segment nachhaltig unterstreichen können.

Im Geschäftsbereich Privatkunden investierten wir konsequent weiter in den Ausbau unseres flächendeckenden Vertriebsnetzes. Unser Geschäftsmodell, wonach der Berater erst nach per Internet bekundetem Interesse auf einen Kunden zugeht, verschaffte uns in Zeiten der Vertrauenskrise im Finanzdienstleistungsmarkt einen deutlichen Vorteil gegenüber unseren Wettbewerbern. Unsere Beratungsqualität, welche auch 2010 mehrfach ausgezeichnet wurde, führte im besseren wirtschaftlichen Umfeld zu einem überproportional starken Wachstum der Kundenbasis. Auch trugen hierzu unsere Unabhängigkeit von einzelnen Produktgebern und der positiv besetzte Markenname Dr. Klein maßgeblich bei. Zum Jahresende konnten wir ein dynamisches Umsatzwachstum sowohl im Immobilienfinanzierungsbereich als auch im Versicherungsgeschäft vermelden.

Besonders erfreulich ist, dass sowohl der Onlinevertrieb, der Filialvertrieb als auch der Maklervertrieb dazu wesentlich beigetragen haben. Durch die Markenzusammenführung im Filialvertrieb unter der Marke Dr. Klein entstand die größte Franchiseorganisation im Finanzdienstleistungssektor in Deutschland.

Der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden konnte seine Kundenbasis schon zu Jahresbeginn deutlich stärken. Für zahlreiche Abschlüsse spielten gerade im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld die guten Beziehungen und die starke Marktposition von Dr. Klein in diesem Segment der Firmenkunden eine bedeutende Rolle. Ab dem zweiten Quartal wurde der solide Jahresauftakt um großvolumige Einzelgeschäfte ergänzt. Darüber hinaus diversifizierte sich der Geschäftsbereich im Jahresverlauf über eine breitere Produktpalette aber auch über neue Kundensegmente. Hierzu zählt beispielsweise die Ausweitung auf kommunale Darlehensnehmer. Insgesamt erlebt der Geschäftsbereich das beste Jahr seit der Gründung von Dr. Klein im Jahr 1954.

Der in Amsterdam angesiedelte Geschäftsbereich Institutionelle Kunden erzielte über das gesamte Jahr hinweg solide Umsatz- und Ergebnisbeiträge. Dabei profitierte er vom Bedarf an Instrumenten zur Steuerung großer Kreditportfolien, der nicht nachließ. Weitere Projekte im internationalen Umfeld sowie eine mögliche Kooperation zur Erfüllung der Anforderungen der Europäischen Zentralbank an das Reporting der Banken, zeigen weitere Wachstumschancen auf.

Insgesamt haben somit alle Bereiche zum erfreulichen Geschäftsjahr beigetragen. Doch auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützten ab dem zweiten Quartal die Geschäftstätigkeiten des Konzerns sehr positiv. Insbesondere zum Jahresende hin, erlebten die drei großen Geschäftsbereiche zusätzlichen Aufwind. Diesen Ausnahmequartalen werden höchstwahrscheinlich nicht nahtlos weitere folgen. Das wirtschaftliche Umfeld bleibt auch in 2011 weiterhin herausfordernd und spannend.

Die Baufinanzierungszinsen steigen aller Voraussicht nach weiter an. Die regulatorischen Rahmenbedingungen für Finanzprodukte stehen erneut auf dem Prüfstand. Die Eurozone ist in einem labilen Gleichgewicht. Gleichzeitig erlebt Deutschland ein erfreuliches Wirtschaftswachstum. Das Jahr 2011 beginnt ebenfalls mit einigen Herausforderungen, aber auch mit Chancen. Unsere 455 Mitarbeiter geben auch im neuen Jahr ihr Bestes, um dieses Potenzial für sie – werte Aktionäre – zu heben.

Mit den besten Grüßen



**Ronald Slabke**

Vorsitzender des Vorstands



## 2. Highlights

### Januar

#### **Breites Interesse am Europace-Marktplatz**

Über 119 Partner arbeiteten 2009 mit der EUROPACE-Plattform. Viele weitere – insbesondere regionale Marktteilnehmer – bekundeten deutliches Interesse an einer Zusammenarbeit. Einige große Akteure haben im selben Zeitraum an Gewicht verloren. Dies minderte das Transaktionsvolumen vorübergehend.

### März

#### **Thomas Kretschmar will Vorstand der Hypoport AG sieben Monate früher verlassen, um für den Aufsichtsrat zu kandidieren**

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

#### **Hypoport AG erweitert Vorstand**

Die beiden Vorstände der Hypoport-Tochter Dr. Klein & Co AG wurden in den Hypoport-Vorstand gewählt. Damit werden alle vier Geschäftsbereiche des Konzerns auf Vorstandsebene repräsentiert. Dem angekündigten Rücktritt von Herrn Prof. Dr. Kretschmar hat der Aufsichtsrat heute zugestimmt und seine Kandidatur zum Aufsichtsratsmitglied zur Kenntnis genommen.

### April

#### **EUROPACE zeigt Erholung des Marktes an**

Die Transaktionszahlen der EUROPACE-Plattform zeigen zum Quartalsende hin eine Stabilisierung des Marktes für Immobilienfinanzierungen an. Außerdem erfreuen sich Ratenkredite und Bausparen zunehmender Beliebtheit.

#### **Beratungsqualität schafft Kundenzufriedenheit: Dr. Klein bleibt Nr. 1**

Im großen Euro-Test zur Ermittlung Deutschlands bester Bank 2010 hat Dr. Klein im Bereich Ratenkredite erneut den ersten Platz erhalten. Das siebte Mal in Folge zeigt der Vermittler damit, dass der Fokus auf Beratungsqualität kombiniert mit einer konditionsstarken Produktpalette und hochkarätigen Partnern, den Nerv der Zeit trifft.

### Juni

#### **GENOPACE verändert die Arbeit der Volks- und Raiffeisenbanken**

Die ersten 777 Tage seit Gründung der GENOPACE-Plattform zeigen eine erfreuliche Entwicklung. Das Geschäftsmodell bietet Volks- und Raiffeisenbanken nicht nur die Möglichkeit ihre Vertriebsprozesse zu optimieren, sondern auch einen relevanten Marktzugang um Neukunden zu gewinnen. In der aktuellen, kompetitiven Marktsituation nutzen immer mehr Genossen diesen zukunftsweisenden Weg.

### Juli

#### **Q2 2010: EUROPACE erzielt Rekord im Transaktionsvolumen**

Das Transaktionsvolumen der EUROPACE-Plattform stand im zweiten Quartal 2010 auf neuem Rekordhoch. Dazu haben alle Produktkategorien beigetragen. Auch zeigen individuelle Produktentwicklungen unter anderem für die Postbank, dass die EUROPACE-Technologie vielseitig einsetzbar ist und sich weiter durchsetzt.

### **GENOPACE: Das zweite Quartal 2010 erhält dreimal den ersten Platz!**

Das Transaktionsvolumen der GENOPACE-Plattform erreichte im zweiten Quartal 2010 auf allen Ebenen den ersten Platz! Das höchste Transaktionsvolumen auf Tagesbasis, ein monatlicher Höchststand und ein Rekord auf Quartalsbasis zeigen, dass die Plattform sich weiter durchsetzt.

### **Immer mehr Berater wollen zu Dr. Klein**

Im ersten Halbjahr 2010 haben sich immer mehr Berater dazu entschieden mit Dr. Klein & Co. AG zu arbeiten. Neben der Unabhängigkeit des Finanzdienstleisters zählen auch Produktschulungen und die Vielfalt der Produktparten zu den Entscheidungsgründen.

## **August**

### **Q2-Ergebnisse: Hypoport AG zeigt Leistung und Vorzüge des Geschäftsmodells**

Im zweiten Quartal 2010 beweist das Geschäftsmodell des Hypoport-Konzerns seine Leistungsfähigkeit. Alle Geschäftsbereiche konnten im normalisierten Marktumfeld ihre Stärken ausspielen und führten zu einem deutlichen Umsatz- und Ergebniswachstum. Das starke Vertriebsnetzwerk im Privatkundenbereich, ein Rekord im Transaktionsvolumen der EUROPACE-Plattform und „Big Deals“ im Immobilienfirmenkundenbereich beeinflussten das Ergebnis dabei positiv.

## **September**

### **GENOPACE erreicht bereits Ende August Vorjahresniveau im Transaktionsvolumen**

Erneut erfährt die Transaktionsplattform für Volks- und Raiffeisenbanken eine Erfolgsgeschichte: Das Plattformvolumen des Vorjahres erreichten die Partnerbanken 2010 innerhalb der ersten acht Monate. Der Marktplatzeffekt kommt damit ins Rollen und kurbelt den Trend weiter an.

### **Dr. Klein entwickelt mit G+J Wirtschaftsmedien Trendindikator für die Baufinanzierung**

Der Abschluss einer Baufinanzierung ist komplex und für Verbraucher mit vielen Unsicherheiten verbunden. Zusätzlich sorgte die Einführung der Verbraucherkreditrichtlinie dafür, dass Zins-Angebote nicht mehr ohne Weiteres vergleichbar sind. Gemeinsam bringen Dr. Klein und G+J Wirtschaftsmedien, mit einem einfachen und fundierten Trendindikator für die Baufinanzierung, mehr Transparenz in den Markt.

### **Gemeinsam sind wir stark: Dr. Klein vereint Spezialisten unter einem Dach**

Dr. Klein stärkt seine Traditionsmarke. Geplant ist eine Vereinigung der Spezialisten von Dr. Klein und der Freien Hypo unter der Marke Dr. Klein. Kunden erhalten zukünftig Antworten zu allen Finanzfragen aus einer Hand.

## **Oktober**

### **Q3 2010: EUROPACE legte um fast eine Milliarde zu**

Im dritten Quartal 2010 legte das Transaktionsvolumen der EUROPACE-Plattform gegenüber dem Vorjahresquartal um 900 Millionen Euro zu. Die Gewinnung von Marktanteilen, die erfolgreiche Umsetzung der neuen Basistechnologie und gute Marktbedingungen führten zu dem bemerkenswerten Ergebnis. In den kommenden Quartalen werden zusätzliche Maßnahmen umgesetzt, die diese positive Entwicklung unterstützen.

## **November**

### **Hypoport-Konzern setzt langfristigen Wachstumspfad fort**

Eine deutlich zweistellige Umsatz- und Ertragsentwicklung spiegelten die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzern in den ersten neun Monaten 2010 wieder. Alle Geschäftsbereiche trugen zum positiven Geschäftsverlauf bei. Hervorzuheben ist dabei das Wachstum im Bereich Privatkunden, das zusätzlich das Plattformgeschäft positiv beeinflusst. Für das Gesamtjahr wird von einem ähnlich erfolgreichen Ergebnis ausgegangen.





## 3. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit kontinuierlich begleitet und überwacht. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet worden ist. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert worden ist. Der Aufsichtsrat hat sich ferner über wesentliche Entwicklungen selbst informiert und den Vorstand beratend unterstützt. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus erfolgten in vier Fällen auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats telefonische Beschlussfassungen bzw. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren via E-Mail jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. Zu jeder Sitzung und bei den Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Es bestanden keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat.

### **Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat**

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats standen vor allem Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands. In der Sitzung am 25. Januar 2010 wurden der Verlauf und die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Kreditpolitik von Immobilienfinanzierern und die Verschiebungen im Markt hin zu regionalen Anbietern diskutiert. Der Vorstand legte dabei dar, wie auf die veränderte Anbieterlandschaft reagiert wurde und zukünftig werden soll. Der Aufsichtsrat nahm zustimmend Kenntnis von der vom Vorstand vorgestellten Planung für das Jahr 2010. Weiterhin hat der Aufsichtsrat Beschluss über die Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG gefasst. Im Rahmen der Sitzung wurde die Anpassung des Grundkapitals in der Satzung aufgrund der erfolgten Ausgabe von Bezugsaktien nach Ausübung von Aktienoptionen im Jahr 2009 auf EUR 6.128.958 beschlossen. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Internen Revision sowie in Abwesenheit des Vorstands mit der Effizienzprüfung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009.

In der Sitzung am 24. März 2010 wurde die Geschäftsentwicklung im vierten Quartal 2009 erörtert. An der Sitzung nahmen auch Vertreter der BDO Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg,



teil, welche ausführlich über die von ihnen durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2009 sowie des Konzernabschlusses 2009 berichteten. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2009, den Konzernabschluss 2009 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft, sich diesem angeschlossen und entsprechend Beschluss gefasst. Darüber hinaus erklärte Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar in der Sitzung seinen Rücktritt als Vorstand der Hypoport AG zum 31. Mai 2010. Der Aufsichtsrat nahm den Rücktritt an und dankte Herrn Prof. Dr. Thomas Kretschmar für die gute Zusammenarbeit. Die Herren Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe wurden sodann zum 1. Juni 2010 als neue Mitglieder des Vorstands der Hypoport AG berufen. Herr Ronald Slabke wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2010 zum Vorsitzenden des Vorstands der Hypoport AG ernannt. Darüber hinaus wurde Herr Ronald Slabke für die Zeit vom 1.01.2011 bis 31.12.2015 erneut zum Mitglied des Vorstands bestellt und zum Vorsitzenden ernannt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde beauftragt, die neuen Vorstandsanstellungsverträge mit den Herren Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe abzuschließen. Darüber hinaus soll der Vorstandsanstellungsvertrag mit Herrn Ronald Slabke für die Zeit vom 1.01.2011 bis 31.12.2015 entsprechend der aktuellen Gesetzeslage verhandelt und beschlossen werden. Am 16. April 2010 wurden die Tagesordnung und Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats für die Hauptversammlung 2010 im Wege des Umlaufverfahrens (per E-Mail) beschlossen. Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 7. Mai 2010 hatte insbesondere die Erörterung des Zwischenberichts zum ersten Quartal 2010 zum Gegenstand.

In der Sitzung am 4. Juni 2010 konstituierte sich der von der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2010 neu gewählte Aufsichtsrat und wählte Herrn Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder zu seinem Vorsitzenden sowie Prof. Dr. Thomas Kretschmar zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Weiterhin wurde der Bericht des Vorstands zum ersten Quartal ausführlich erörtert. Außerdem wurde die Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands an die neue Zusammensetzung des Vorstands diskutiert. Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 6. August 2010 hatte den Zwischenbericht zum 30. Juni 2010 zum Gegenstand. Außerdem die in der vorangegangenen Aufsichtsratssitzung im Einzelnen erörterte Änderung der Geschäftsordnung des Vorstands beschlossen. Am 30. August 2010 wurde insbesondere der Bericht des Vorstands über die Entwicklung des Konzerns im zweiten Quartal erörtert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen. Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 5. November 2010 hatte insbesondere den Zwischenbericht zum 30. September 2010 zum Gegenstand. In der Aufsichtsratssitzung vom 26. November 2010 wurde die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2010 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich erörtert. Insbesondere erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat den Verlauf und aktuellen Stand der Markenzusammenführung von Dr. Klein und Freie Hypo.

#### **Keine Ausschüsse**

Da der Aufsichtsrat der Hypoport AG aus lediglich drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden.

### Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex und dessen Neuerungen im abgelaufenen Geschäftsjahr befasst und entsprechende Beschlüsse gefasst. Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie einen ausführlichen Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand finden sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. Der Aufsichtsrat überprüft die Effizienz seiner Arbeit regelmäßig.

### Personalia Vorstand

Am 24. März 2010 erklärte Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar seinen Rücktritt als Vorstand der Hypoport AG zum 31. Mai 2010. Der Aufsichtsrat nahm das Rücktrittsgesuch von Herrn Prof. Dr. Thomas Kretschmar an. Der Vorstandsansetzungsvertrag wurde einvernehmlich zum 31. Mai 2010 aufgelöst. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 24. März 2010 die Herren Stephan Gawarecki und Hans Peter Trampe zum 1. Juni 2010 in den Vorstand der Hypoport AG berufen. Darüber hinaus wurde Herr Ronald Slabke zum 1. Juni 2010 zum Vorsitzenden des Vorstands der Hypoport AG ernannt.

### Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2010, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2010 sowie beide Lageberichte, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte der Abschlussprüfer vorgelegt. Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2010 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2010, den Konzernabschluss 2010 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratsitzung am 11. März 2011 berichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2010 und Konzernabschluss 2010 gebilligt; sie sind damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz.

Berlin, den 11. März 2011



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## 4. Corporate Governance

Seit der Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 25. Januar 2010 hat die Hypoport AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprochen. Für die Vergangenheit bezieht sich diese Erklärung auf die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 5. August 2009.

1. In Ziffer 3.8 Abs. 3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport AG für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden.

Die Hypoport AG ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport AG plant deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder.

2. In Ziffer 4.2.3 Abs. 2 gibt der Deutsche Corporate Governance Kodex zunächst die Gesetzeslage nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Seite 2509) wieder. Hiernach hat der Aufsichtsrat künftig dafür Sorge zu tragen, dass monetäre Vergütungsteile grundsätzlich eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben; der Kodex empfiehlt darüber hinaus dass bei der Ausgestaltung von variablen Vergütungsteilen sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden soll.

Bei der Ausgestaltung von variablen Vergütungsteilen der Vorstandsvergütung der Hypoport AG wurde der negativen Entwicklung bislang nur insoweit Rechnung getragen, als der Anspruch auf variable Vergütungsteile nur bei Erreichen eines bestimmten positiven Ergebnisses (EBIT) entstand. Eine mehrjährige Bemessungsgrundlage bzw. weitere positive und negative Entwicklungen wurden bei den Vorstandsverträgen der Hypoport AG, welche alle vor der Gesetzesänderung abgeschlossen worden sind, nicht berücksichtigt.

3. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

Die Hypoport AG sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds.

4. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport AG hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

Die Hypoport AG wird den Empfehlungen auch zukünftig mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen entsprechen. Für die gegenwärtige und zukünftige Corporate Governance Praxis der Hypoport AG bezieht sich die Erklärung auf die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 2. Juli 2010.

1. In Ziffer 3.8 Abs. 3 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, beim Abschluss einer D&O-Versicherung für Aufsichtsratsmitglieder einen entsprechenden Selbstbehalt vorzusehen. Bei der von der Hypoport AG für ihre Aufsichtsratsmitglieder abgeschlossenen D&O-Versicherung ist bislang kein Selbstbehalt vereinbart worden.

Die Hypoport AG ist grundsätzlich nicht der Ansicht, dass Motivation und Verantwortung, mit der die Aufsichtsratsmitglieder ihre Aufgabe wahrnehmen, durch einen solchen Selbstbehalt verbessert werden könnten. Die Hypoport AG plant deshalb insoweit keine Änderung ihrer D&O-Versicherungsverträge für Aufsichtsratsmitglieder.

2. In Ziffer 5.1.2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex u. a., dass eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer 5.4.1 in Bezug auf die Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Hypoport AG ist eine Altersgrenze weder für Vorstandsmitglieder noch für Aufsichtsratsmitglieder festgelegt worden.

Die Hypoport AG sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte Einschränkung, die den Aufsichtsrat pauschal in seiner Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder bzw. die Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats einschränken würde, denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds.

3. In Ziffer 5.3.1 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Entsprechend empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex in Ziffer 5.3.2 die Einrichtung eines Prüfungsausschusses und in Ziffer 5.3.3 die Bildung eines Nominierungsausschusses. Bei der Hypoport AG sind keine Ausschüsse des Aufsichtsrats gebildet worden.

Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Die Hypoport AG hält daher die Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde.

4. In Ziffer 5.4.1 Abs. 2 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, eine festzulegende Altergrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Diese konkreten Ziele sollen insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen. Der Aufsichtsrat der Hypoport AG hat solche Ziele für seine Zusammensetzung bislang noch nicht festgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft 2010 gewählt worden sind, bestand und besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit keine Notwendigkeit, die durch Ziffer 5.4.1 Abs. 2 vorgegebenen Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation Rechnung trägt. Der Aufsichtsrat ist ferner der Auffassung, dass die Benennung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten, insbesondere der Größe der Gesellschaft und der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, erst dann erfolgen sollte, wenn absehbar ist, dass sich Fragen zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats konkret stellen, um die dann bestehenden Gegebenheiten sachgerecht berücksichtigen zu können.

Berlin, den 28.01.2011

Der Aufsichtsrat

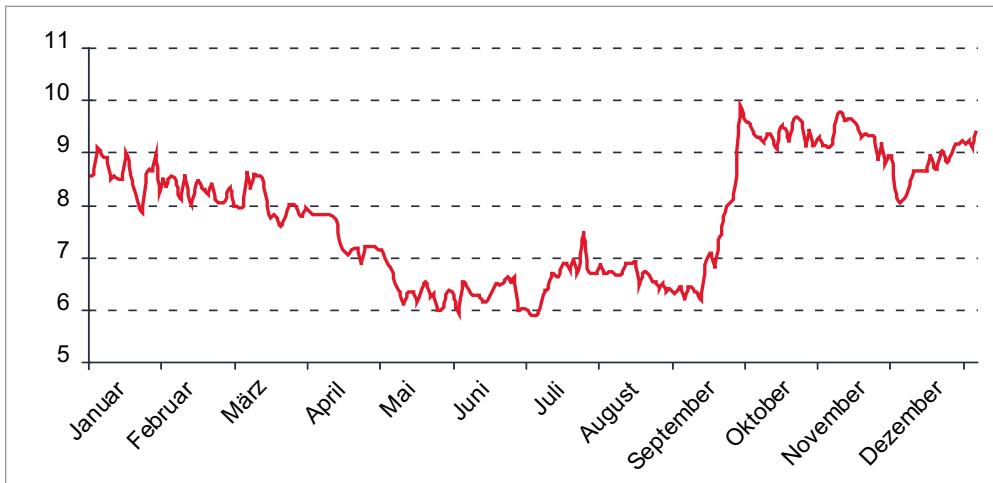
Der Vorstand



## 5. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

Im Geschäftsjahr 2010 legte die Hypoport-Aktie leicht zu: Sie gewann 10,6 % und stieg von 8,50 € zum Jahresende 2009 auf 9,40 € am 30. Dezember 2010. Der Höchstkurs lag bei 9,89 € am 24. September, der Tiefstkurs bei 5,90 € am 2. Juli.



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

### Ergebnis je Aktie

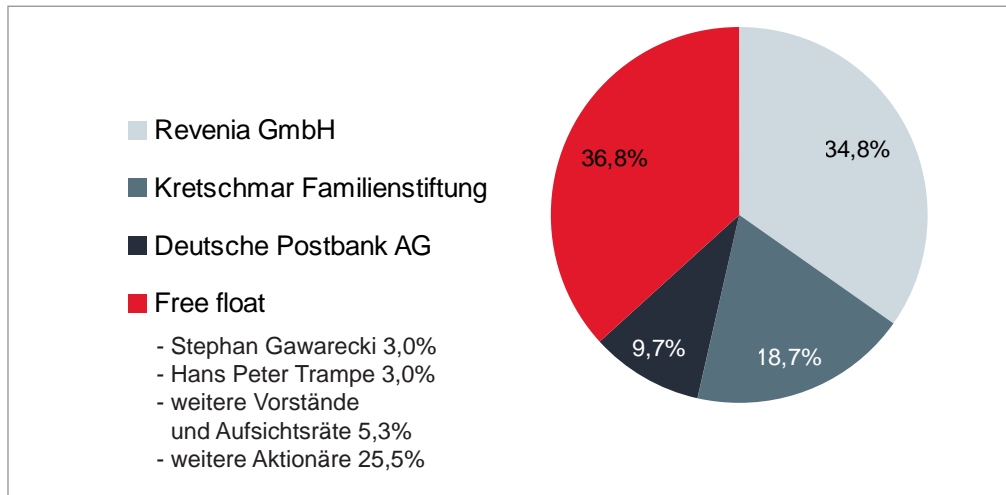
Im Geschäftsjahr 2010 belief sich der Gewinn je Aktie auf 0,53 € (Vorjahr: Verlust von 0,06 €). Dabei erwirtschafteten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,53 € (Vorjahr: Verlust von 0,05 €).

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie erhöhte sich deutlich um 86 % von 6.839,51 € auf 12.723,29 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 4.727 Stück pro Tag im September umgeschlagen, gefolgt vom Oktober mit 3.424 Stück. Schwächster Monat war der Juli, als nur durchschnittlich 193 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten.

### Aktionärsstruktur

36,8 % der Hypoport-Aktien befinden sich im Streubesitz.



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2010

### Designated Sponsoring

Designated Sponsors erhöhen die Liquidität einer Aktie, indem sie verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellen. Die Hypoport AG wird von der Landesbank Baden-Württemberg (bis Dezember 2010), Stuttgart, und Close Brothers Seydler Research AG (seit Oktober 2010), Frankfurt am Main, betreut.

### Research

Seit 2010 veröffentlichten drei Analysten Research-Studien zur Hypoport-Aktie. Im Folgenden sind die letzten Empfehlungen mit deren Daten und Kurszielen angegeben.

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
LBBW	Kaufen	13,00 €	24. November 2010
Close Brothers	Kaufen	15,00 €	17. November 2010
LBBW	Halten	7,00 €	15. November 2010
Lang & Schwarz	Kaufen	15,00 €	11. November 2010
Lang & Schwarz	Kaufen	14,50 €	25. Oktober 2010
LBBW	Halten	7,00 €	13. August 2010
LBBW	Halten	7,00 €	5. August 2010
LBBW	Halten	7,00 €	1. Juni 2010
LBBW	Halten	11,00 €	15. März 2010
LBBW	Halten	11,00 €	5. März 2010



### Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Die einzige Ad-hoc-Mitteilung des Jahres 2010 erfolgte am 15. März:

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

Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf unserer Internetseite [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de) abrufbar.

### Directors' Dealings-Meldungen

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

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
16. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	1.600	7,30 €
24. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	Frankfurt	1.000	9,87 €
24. September 2010	Kretschmar Research GmbH*	Verkauf	außerbörslich	50.000	8,00 €
28. September 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	300	9,65 €
1. Oktober 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	500	9,50 €
6. Oktober 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	300	9,35 €
7. Oktober 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	1.000	9,43 €
8. Oktober 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	200	9,50 €
14. Oktober 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	1.700	9,44 €
28. Oktober 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	300	9,65 €
9. November 2010	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	900	9,72 €
10. November 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	XETRA	2.800	9,67 €
10. November 2010	Hans Peter Trampe	Verkauf	außerbörslich	2.800	9,67 €

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

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Rechnerischer Wert	1,00 €
Gezeichnetes Kapital	6.194.958,00 €
Börsenplätze	Frankfurt XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indezugehörigkeit	CDAX Classic All Share DAXsector All Financial Services DAXsubsector Diversified Financial GEX Prime All Share
Performance	
Kurs zum 4. Januar 2010	8,57 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Dezember 2010	9,40 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2010	9,89 € (24. September 2010)
Tiefstkurs	5,90 € (2. Juli 2010)
Marktkapitalisierung	58,2 Mio. € (30. Dezember 2010)
Handelsvolumen	12.723,29 € (Tagesdurchschnitt 2010)

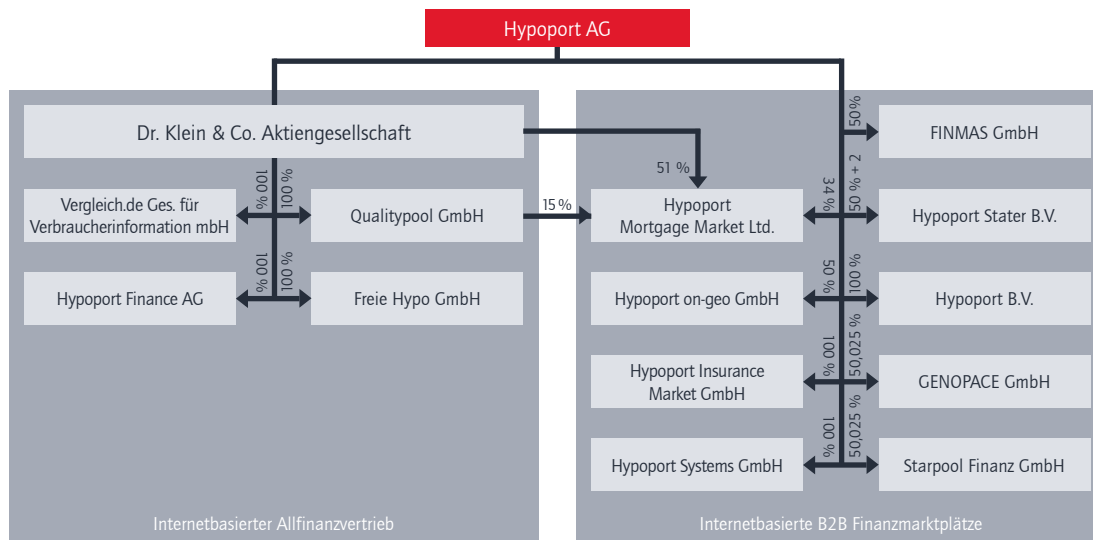


## 6. Der Lagebericht

### Wirtschaftsbericht

#### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen Geschäftsmodell und Strategie

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Allfinanzdienstleistungskonzern. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf zwei voneinander profitierenden Säulen, den Unternehmensteilen Allfinanzvertrieb und B2B-Finanzmarktplätzen.



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

Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. Ein voll integriertes System vernetzt eine Vielzahl von Banken mit mehreren 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 2011 eine weiterhin gute Entwicklung dieses Geschäftsmodells erwarten.

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

### **Gesamtwirtschaftliche Situation**

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

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

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

Die deutsche Wirtschaft erlebte 2010 einen deutlichen Aufschwung und fungiert in der Europäischen Union als Wachstumstreiber. Die deutsche Wirtschaft ist auf einem guten Weg, den durch die Krise bedingten Produktionseinbruch wieder wettzumachen. Während der Export in der ersten Jahreshälfte 2010 den treibenden Faktor für das Wirtschaftswachstum darstellte, war in der zweiten Jahreshälfte der Binnenhandel dank einer erhöhten Beschäftigung und einer steigenden Nachfrage von großer Bedeutung. Die Zahl der Arbeitslosen betrug laut Bundesagentur für Arbeit rund drei Millionen und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 % gesunken.

Insgesamt geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Gesamtjahr 2010 von einem globalen Wirtschaftsanstieg von 4,8 % aus. Für den Euroraum unterstellt der IWF, dass die Wirtschaft um 1,7 % wächst. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung prognostiziert für Deutschland einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,7 %.

Die Zweifel an einer umfassenden, globalen Erholung sind jedoch nicht geringer geworden, denn der globale Konjunkturaufschwung ist nicht zuletzt auf eine in den meisten Ländern noch immer expansiv wirkende Geldpolitik sowie den staatlichen Konjunkturprogrammen zurückzuführen. Die Schattenseite dieser außergewöhnlichen finanz- und geldpolitischen Stimulationsmaßnahmen der Regierungen aus aller Welt ist die Defizitfinanzierung und der Umfang der Neuemissionen von Staatsanleihen, mit denen

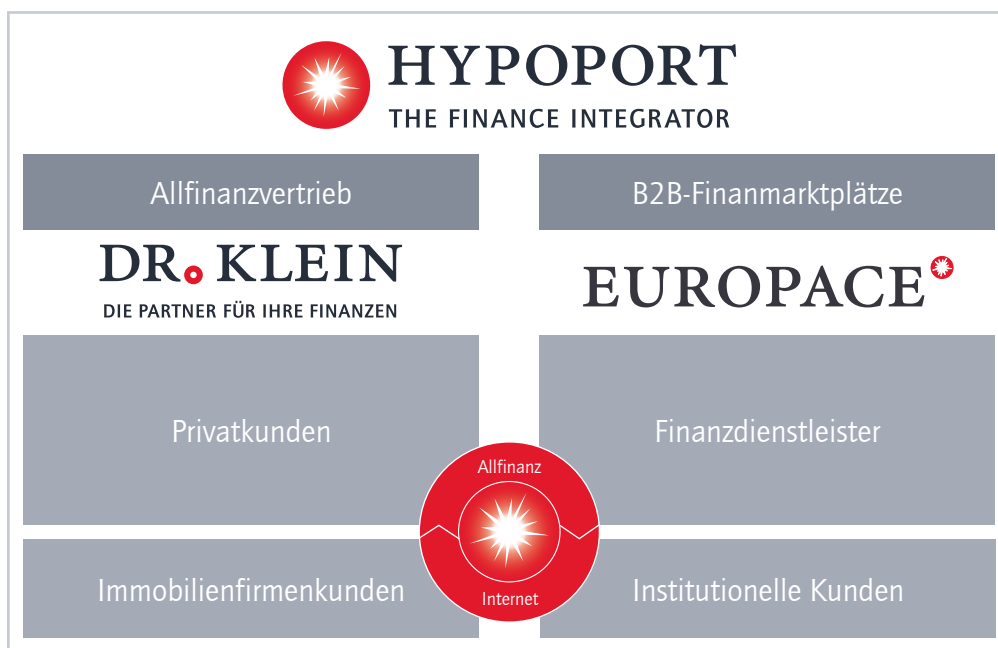
die Ankurbelung der Wirtschaft bezahlt wird. Die Hauptsorge konzentriert sich daher auf die hohe Verschuldung einzelner Staaten und die daraus resultierenden Unsicherheiten hinsichtlich deren Zahlungsfähigkeiten.

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

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

### Geschäftsbereiche und Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern ist als internetbasierter Allfinanzvertrieb in den Geschäftsbereichen Privatkunden und Immobilienfirmenkunden und als Anbieter von B2B-Finanzmarktplätzen in den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Institutionelle Kunden tätig.



Die Hypoport AG übernimmt innerhalb des Hypoport-Konzerns die Aufgaben einer Strategie- und Managementholding und beherbergt auch den Zentralbereich Informationstechnologie, der die Softwareentwicklung für alle Konzernunternehmen übernimmt sowie das IT-Projektmanagement für interne und externe Kunden. Das operative Geschäft wird überwiegend über insgesamt 14 in- und ausländische Tochtergesellschaften bzw. Gemeinschaftsunternehmen abgewickelt.

### Allfinanzvertrieb Privatkunden

Der große Markttrend, sich vor dem Abschluss von Finanzdienstleistungsprodukten bei unabhängigen Allfinanzvertrieben wie Dr. Klein beraten zu lassen, hat sich auch im Jahr 2010 weiter fortgesetzt. Die Privatkunden erkennen im Internet weiterhin deutlich die Vorteile, die ihnen eine unabhängige Beratung und innovative, konzernübergreifende Produktauswahl bieten. Nach unabhängigen Studien wird der Markt der unabhängigen Vermittler in Deutschland in den nächsten Jahren deutlich wachsen.

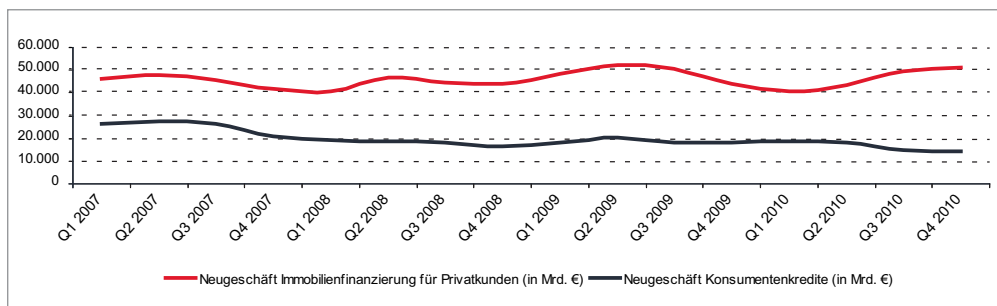


www.drklein.de

Dr. Klein konnte sowohl bei der Gewinnung von Kundenkontakten im Internet (Onlinevertrieb) als auch beim Verkauf von Finanzdienstleistungsprodukten im franchisebasierten Filialnetz seine Marktposition festigen und ausbauen. Die Kombination der Kundengewinnung im Internet mit der persönlichen Beratung durch Spezialisten vor Ort stellt weiterhin einen wesentlichen Treiber für den Geschäftserfolg dar. Der Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten über unseren primären Vertriebskanal sowie die Anbahnung von Beratungsgesprächen profitieren weiterhin von der zunehmenden Akzeptanz des Internets. Der Kunde kann sich zu jeder Zeit in Ruhe informieren und bleibt vorerst anonym. 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. Bei der Anbahnung von Immobilienfinanzierungen ist das Internet inzwischen zum wichtigsten Instrument avanciert. Von dieser Entwicklung profitiert Dr. Klein im Besonderen.

Der Markt der unabhängigen Anbieter von Finanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Das Gesamtmarktvolumen für private Immobilienfinanzierungen ist laut Statistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Wurden im Vorjahr noch 195,2 Mrd. € an Immobilienfinanzierungen abgesetzt, so fiel die Nachfrage in 2010 um 5,2 % auf 185,0 Mrd. €. Aus unserer Perspektive zeichnen die Bundesbankzahlen ein verzerrtes Bild des Marktumfeldes der privaten Immobilienfinanzierung. Die Monatszahlen für Januar und Februar 2010 suggerierten eine zu optimistische Entwicklung des Marktes. Für die Monate seit März beobachten wir eine deutliche Marktbelebung, die sich bisher noch nicht in den Bundesbankzahlen widerspiegelt. So stieg im Geschäftsjahr 2010 insgesamt das Transaktionsvolumen der privaten Immobilienfinanzierung auf unserer EUROPACE-Plattform im Vergleich zum Vorjahr um 12,4 % von 11,4 Mrd. € auf 12,9 Mrd. €.

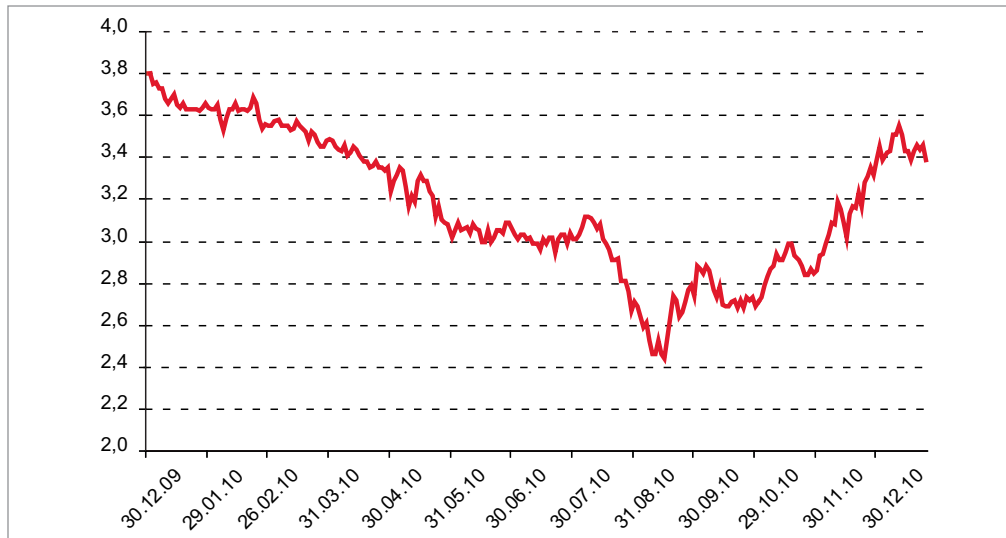
Deutlich unter Vorjahresniveau bewegte sich laut Bundesbank auch das Ratenkreditgeschäft. Hier verringerte sich das Marktvolumen nach den statistischen Angaben im Jahr 2010 von 74,9 Mrd. € um 11,3 % auf 66,5 Mrd. €.



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

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





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

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

Mit dem Alterseinkünftegesetz legte der Gesetzgeber einen Großteil der Verantwortung für die Altersvorsorge in private Hände. Es besteht deshalb ein hoher Bedarf an zusätzlicher privater Altersvorsorge. Die durch die Finanzmarktkrise ausgelösten Unsicherheiten führten bei Teilen der Bevölkerung trotz des hohen Bedarfs an kapitalgedeckter Altersvorsorge weiterhin zu einer spürbaren Zurückhaltung bei der langfristigen Festlegung in private Altersvorsorgeprodukte.

Die regelmäßigen Veränderungen der gesetzlichen und privaten Krankenversicherung führen weiterhin zu einem erhöhten Beratungsbedarf und einer erhöhten Nachfrage von Endkunden in diesem Bereich. Diese Entwicklung hat das Neugeschäft von Dr. Klein ebenfalls positiv beeinflusst.

Generell positiv entwickelte sich die Versicherungswirtschaft. Insbesondere die Stabilität des deutschen Arbeitsmarktes hat dafür gesorgt, dass die privaten Haushalte in Deutschland, auf die über 80 % der Versicherungsnachfrage entfallen, bislang insgesamt gut durch die Krise gekommen sind. Insgesamt erwartet der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) für das Geschäftsjahr 2010 einen außerordentlichen Bruttobeitragssprung über alle Versicherungssparten von 4,7 %.

Laut der Investmentstatistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) hat sich in den ersten elf Monaten 2010 das verwaltete Fondsvermögen in Deutschland um 9,7 % erhöht. Insgesamt verwaltet die deutsche Investmentbranche per 30. November 2010 ein Fondsvermögen von 1.510 Mrd. € (31.12.2009: 1.376 Mrd. €), davon entfallen 701 Mrd. € (31.12.2009: 650 Mrd. €) auf Publikumsfonds und 809 Mrd. € (31.12.2009: 726 Mrd. €) auf Spezialfonds.

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

### **Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden**

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

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

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

Gleichzeitig veranlasst der Ausfall von Bankpartnern viele Wohnungsunternehmen über die Optimierung ihres Darlehens- und Sicherheitenportfolios nachzudenken. Hierzu wird die Portfoliomanagementplattform EUROPACE-WoWi zunehmend genutzt. Das Jahr 2010 kann als eines der Erfolgreichsten in der noch jungen Geschichte von EUROPACE-WoWi betrachtet werden. Zahlreiche neue Anwender konnten gewonnen werden. Es zeigt sich, dass IT-gestütztes Portfoliomanagement weiter an Bedeutung gewinnt, insbesondere, da Immobilienprofis die Vorteile von Softwarelösungen dieser Art für sich zu Nutzen wissen.

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

## **B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister**

Der Hypoport-Konzern stellt mit der Plattform EUROPACE den zentralen Marktplatz für die Abwicklung von Immobilienfinanzierungen, Ratenkrediten und Bausparverträgen zwischen unabhängigen Finanzvertrieben und Produkthanbietern.

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

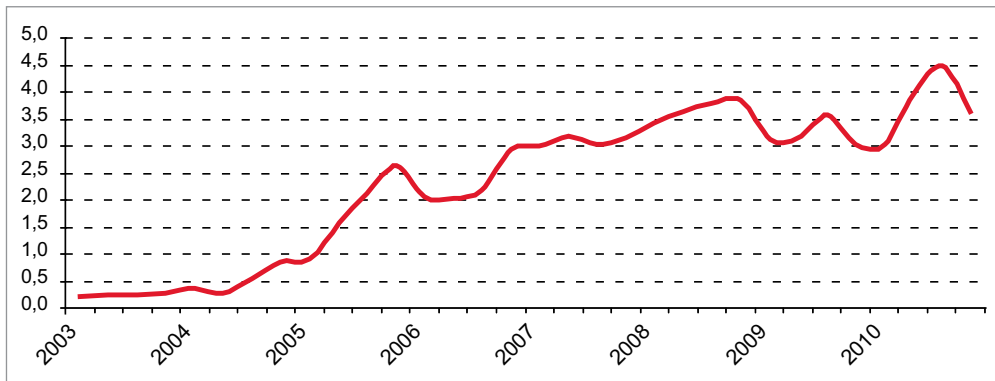
Der Trend des Marktes in Richtung einer „offenen Architektur“ (ein Vertrieb arbeitet mit einer Vielzahl von Produkthanbietern zusammen) und damit weg von single-lender-Modellen (Vertrieb der Produkte nur eines Anbieters z. B. in Form regionaler Bankfilialen) hält weiter an und begünstigt die Entwicklung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

Unabhängige Vertriebe (wie Dr. Klein) beraten den Kunden unabhängig von den Interessen eines einzelnen Produkthanbieters und wählen gemeinsam mit diesem das optimale Produkt aus einer breiten Angebotspalette unterschiedlicher Produkthanbieter aus. Dieses für den Kunden sehr vorteilhafte Vertriebsmodell erhöht die Anforderungen an Technologie und Prozesse beim Finanzvertrieb. Durch die branchenweite, gemeinsame Nutzung des Marktplatzes EUROPACE durch mehrere tausend Finanzberater für die Bewältigung dieser Aufgaben entstehen hohe Synergieeffekte für die teilnehmenden Partner. Neben dem hohen Nutzen für die kooperierenden Finanzvertriebe profitiert EUROPACE bei der Gewinnung neuer Produkthanbieter zum weiteren Ausbau der Angebotspalette systematisch von der hohen Anziehungskraft die von den tausenden aktiven Finanzberatern der auf EUROPACE operierenden Finanzvertriebe ausgeht. Hier konnten auch im Jahr 2010 erfolgreich eine Reihe weiterer Produkthanbieter gewonnen werden.

Das über den Finanzmarktplatz EUROPACE abgewickelte Transaktionsvolumen erreichte mit 15,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 12,9 Mrd.) für das Gesamtjahr 2010 einen neuen Höchstwert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 17,1 %. Das Transaktionsvolumen der Immobilienfinanzierung stieg um 12,4 % auf 12,9 Mrd. € (Vorjahr: 11,4 Mrd. €). Besonders GENOPACE, unser im Rahmen eines Joint Ventures (GENOPACE GmbH) mit Vertretern des genossenschaftlichen Finanzverbundes betriebenes Plattformangebot für Volks- und Raiffeisenbanken, verzeichnete ein überdurchschnittliches Wachstum des Transaktionsvolumens. Im Jahr 2010 konnte die Marke von 1 Mrd. € kumuliertes Transaktionsvolumen, welches durch alle Partnerbanken seit April 2008 über GENOPACE abgewickelt wurde, übertroffen werden. Über 40 Primärbanken des genossenschaftlichen Finanzverbundes nutzen mittlerweile die Möglichkeiten, die ihnen GENOPACE bietet. Auch unser Ende 2009 gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverband gegründete Unternehmen FINMAS – Finanzmarktplatz Sparkassen – konnte durch die Geschäftsaufnahme im Jahr 2010 schon einen kleinen Teil zum Transaktionsvolumen beitragen. Durch dieses Engagement ist Hypoport nunmehr in allen Sektoren des deutschen Bankenmarktes vertreten.

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

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



Transaktionsvolumen auf EUROPACE in Mrd. €

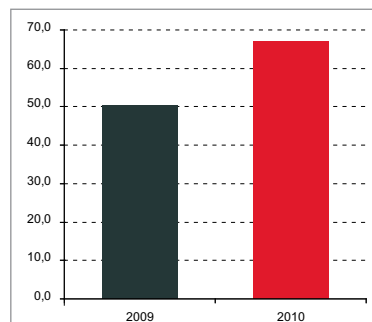
### B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden

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

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

### Umsatzentwicklung

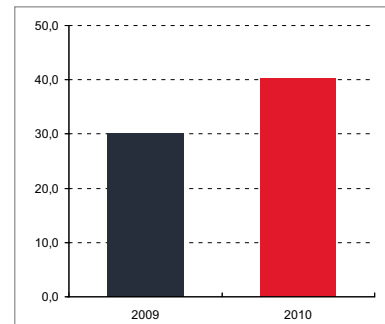
Das Geschäftsjahr 2010 war eine erneute Demonstration der Wachstumsdynamik des Hypoport-Konzerns. Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 32,5 % von 50,5 Mio. € auf 66,9 Mio. €. Dieses Umsatzwachstum korrespondiert mit einer ebenfalls sehr erfolgreichen Entwicklung des Rohertrages, der um 25,8 % von 32,0 Mio. € auf 40,3 Mio. € anstieg. Das Ziel eines zweistelligen Umsatzwachstums konnte Hypoport insofern im Jahr 2010 klar erreichen.



Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

### Geschäftsbereich Privatkunden

Dem auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden gelang es erneut, in einem differenzierten Marktumfeld seinen Umsatz deutlich um 34,2 % auf 40,4 Mio. € (Vorjahr: 30,1 Mio. €) zu steigern. Der Rohertrag des Geschäftsbereichs konnte ebenfalls deutlich um 22,0 % auf 17,2 Mio. € (Vorjahr: 14,1 Mio. €) gesteigert werden.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Privatkunden	2010	2009
Umsatzerlöse (Mio. €)	40,4	30,1
Vertriebskosten (Mio. €)	23,2	16,0
Rohertrag (Mio. €)	17,2	14,1

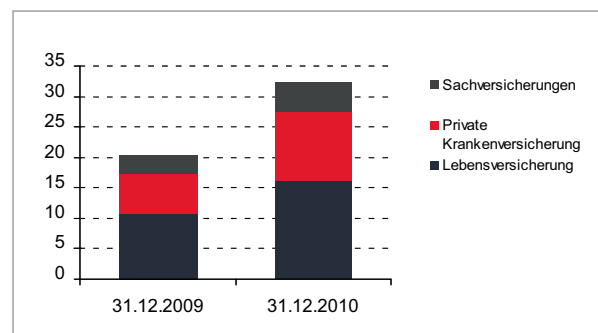
Das Produktsegment Finanzierung konnte in erheblichem Umfang von der Stärkung des Geschäftsmodells und dem niedrigen Zinsniveau profitieren und verzeichnete einen spürbaren Anstieg des abgewickelten Neugeschäftsvolumens um 42,0 % von 2,2 Mrd. € auf 3,1 Mrd. €.

	2010	2009
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	3,11	2,19
davon Immobilienfinanzierung	2,73	1,88
davon Privatkredite	0,34	0,30
davon Bausparen	0,04	0,01
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	15,41	10,85
davon Lebensversicherung	6,50	5,01
davon Private Krankenversicherung	7,71	4,86
davon Sachversicherungen	1,20	0,98

Besondere Wachstumsimpulse hatten die massive Ausweitung der Marktpräsenz in den Versicherungsprodukten zur Folge. Hier stieg das Transaktionsvolumen um 34,7 % von 10,8 Mio. € Jahresprämie auf 14,6 Mio. €.

Der verwaltete Versicherungsbestand stieg im Lebensversicherungsbereich um 50,5 % von 10,8 Mio. € auf 16,3 Mio. € Jahresprämie, von privaten

Krankenversicherungen um 73,8 % von 6,4 Mio. € Jahresprämie auf 11,2 Mio. € und von Sachversicherungen um 58,2 % von 3,2 Mio. € Jahresprämie auf 5,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 32,4 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand - nach 20,4 Mio. € zum Vorjahresende.

Das breite Wachstum – auch der sonstigen Bankprodukte – macht deutlich, das es dank des Allfinanzkonzeptes von Dr. Klein zu einer zusätzlichen Befruchtung der Produktsegmente kommt und gleichzeitig die Abhängigkeit von einzelnen Produktarten weiter reduziert wird.

Gegen den Trend verringerte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in 2010 gegenüber dem Rekord aus dem Vorjahr um 1,6 Mio. auf 4,1 Mio. (Vorjahr: 5,7 Mio.). Hier spüren wir die aktuelle Zurückhaltung der Verbraucher bei einfachen Geldanlageprodukten wie Tages- und Festgeld aufgrund des äußerst niedrigen kurzfristigen Zinsniveaus.



Anzahl Leads in Stück

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

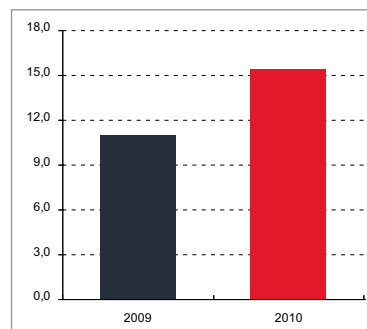


Entwicklung Vertriebskraft	31.12.2010	31.12.2009*
Berater im Filialvertrieb	544	431
Filialen von Franchisenehmern	178	175
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	2.877	2.382

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

### Geschäftsbereich Finanzdienstleister

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte in einem günstigen Marktumfeld sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2010 deutlich steigern.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichte in 2010 mit 15,1 Mrd. € einen neuen Rekord.

Auch 2010 hatten die Immobilienfinanzierungen mit 12,9 Mrd. € – und einem Plus von 12,4 % gegenüber dem Vorjahr – den größten Anteil am Gesamtvolumen. Die Ratenkredite trugen mit 1,2 Mrd. € einen im Vorjahresvergleich stabilen Beitrag zum Gesamtergebnis bei. Das jüngste Produkt ‚Bausparen‘ steuerte 1,1 Mrd. € zu und vervierfachte seinen Beitrag fast. Insgesamt betrug die Zunahme des vermittelten Transaktionsvolumens über alle Produktparten gegenüber dem Vorjahr 17,1 %. Aufgrund von sinkenden Stornoquoten, der Ausweitung von Packaging- und Pooling-Dienstleistungen sowie längeren durchschnittlichen Zinsbindungen konnten die Umsatzerlöse des Geschäftsbereichs überdurchschnittlich um 40,9 % auf 15,1 Mio. € (Vorjahr: 12,9 Mio. €) gesteigert werden. Ebenfalls erfreulich entwickelte sich der Rohertrag des Geschäftsbereichs und erreichte mit 11,7 Mio. Euro (Zunahme von 30,9 %) einen neuen Höchststand.

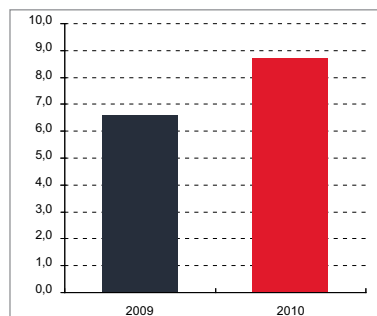
<b>EUROPACE</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	15,1	12,9
davon Immobilienfinanzierung	12,9	11,4
davon Privatkredite	1,2	1,3
davon Bausparen	1,0	0,2
Umsatzerlöse (Mio. €)	15,4	11,0
Vertriebskosten (Mio. €)	3,7	2,0
Rohertrag (Mio. €)	11,7	9,0

Die 16. EUROPACE-Konferenz im September verzeichnete mit über 195 Besuchern einen Teilnahmerecord. Gerade die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2 stießen hier auf breiten Zuspruch unserer Kunden. An der im Mai stattgefundenen 3. GENOPACE-Konferenz hatten sich wieder mehr als 80 Teilnehmer eingefunden.



### Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden

Ungeachtet des anspruchsvollen Marktumfeldes konnte der Bereich Finanzierungsvermittlung das abgewickelte Neugeschäftsvolumen um 5,9 % auf ein Rekordniveau von 1,5 Mrd. € steigern. Hier profitieren wir weiterhin von einer außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Dank auch erhöhter Prolongationsvolumen stiegen die Umsatzerlöse auf ein neues Rekordniveau von 8,7 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €)

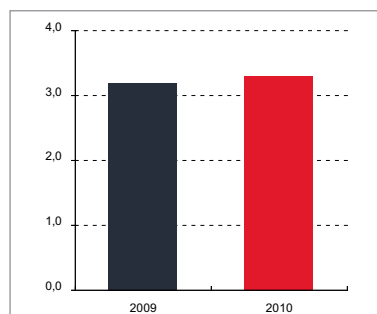


Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Immobilienfirmenkunden	2010	2009
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.464	1.383
Prolongationsvolumen (Mio. €)	325	217
Umsatzerlöse (Mio. €)	8,7	6,6
Vertriebskosten (Mio. €)	0,4	0,3
Rohhertrag (Mio. €)	8,3	6,3

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Der kleinste Geschäftsbereich konnte mit seinem Produkt EUROPACE for issuers (für Emittenten von Verbriefungen, Covered Bonds und Pfandbriefen) leicht höhere Umsatzerlöse von 3,3 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) erwirtschaften. Durch die Auswirkungen der Finanzmarktkrise gibt es einerseits im Markt weiterhin keine Emissionen von Verbriefungen, andererseits besteht durch Portfolioverkäufe, Umstrukturierungen und die Emission von Covered Bonds im Rahmen der Refinanzierung bei Zentralbanken eine große Nachfrage nach Instrumenten zur Erhöhung der Transparenz und ein hoher Automatisierungs- und Beratungsbedarf bei Emittenten.



Umsatzerlöse Institutionelle Kunden in Mio. €

Institutionelle Kunden	2010	2009
Umsatzerlöse (Mio. €)	3,3	3,2
Vertriebskosten (Mio. €)	0,2	0,4
Rohhertrag (Mio. €)	3,1	2,8

## 2. Ertragslage

	2010 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	66.912	50.474	16.438	32,6
Vertriebskosten	-26.634	-18.450	-8.184	-44,4
<b>Roherttrag</b>	<b>40.278</b>	<b>32.024</b>	<b>8.254</b>	<b>25,8</b>
Aktivierete Eigenleistungen	5.742	4.599	1.143	24,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.363	1.019	344	33,8
Personalaufwand	-24.603	-21.719	-2.884	-13,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.633	-11.021	-612	-5,6
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.147</b>	<b>4.902</b>	<b>6.245</b>	<b>127,4</b>
Abschreibungen	-4.721	-3.682	-1.039	-28,2
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>6.426</b>	<b>1.220</b>	<b>5.206</b>	<b>426,7</b>
Finanzergebnis	-1.603	-956	-647	-67,7
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>4.823</b>	<b>264</b>	<b>4.559</b>	<b>1.726,9</b>
Laufende Ertragsteuern	-301	-723	422	58,4
Latente Steuern	1.260	174	-1.434	824,1
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>3.262</b>	<b>-285</b>	<b>3.547</b>	<b>1.244,6</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61	61	-100,0
Konzernergebnis	3.262	-346	3.608	1.042,8

Der sich seit dem zweiten Quartal 2010 abzeichnende starke Aufwärtstrend der Ertragsentwicklung des Hypoport-Konzerns setzte sich bis zum Ende des Geschäftsjahres 2010 eindrucksvoll fort. Das Geschäftsjahr 2010 ist das bisher erfolgreichste in der Firmengeschichte. Die historisch niedrigen Zinsen fördern weiterhin den Immobilienerwerb und die Umschichtung von Darlehen, wodurch wir ein erneutes Rekordniveau des Transaktionsvolumens auf unserer EUROPACE-Plattform und erfreuliche Zahlen sowohl im Privatkundengeschäft wie auch bei den Immobilienfirmenkunden verzeichnen konnten.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs stiegen EBITDA und EBIT aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 11,1 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) bzw. 6,4 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio.). Die EBIT-Marge bezogen auf den Roherttrag stieg entsprechend deutlich von 3,8 % auf 16,0 %.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die anteiligen Personal- und Sachkosten für den Ausbau der EUROPACE-Plattform.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 532 T€ (Vorjahr: 191 T€) und den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 348 T€ (Vorjahr: 296 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 441 auf 452 und den erhöhten Bonuszahlungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Betriebsaufwendungen mit 4.266 T€ (Vorjahr: 3.511 T€) und der sonstigen Vertriebsaufwendungen mit 1.887 T€ (Vorjahr: 1.733 T€). Gegenläufig entwickelten sich hauptsächlich die Verwaltungsaufwendungen mit 4.046 T€ (Vorjahr: 4.399 T€).

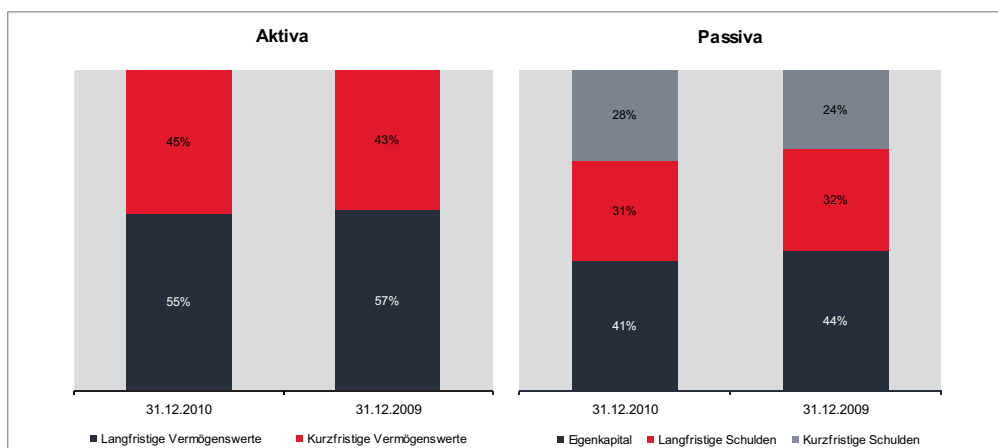
Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 1.291 T€ (Vorjahr: 1.091 T€), die aus Bankdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € (Vorjahr: 18,5 Mio. €) resultieren.

### **3. Vermögenslage**

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2010 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

Vermögen	2010		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.809	41,3	25.620	46,9	2.189	8,5
Sachanlagen	2.431	3,6	1.758	3,2	673	38,3
Finanzielle Vermögenswerte	501	0,7	435	0,8	66	15,2
Kundenforderungen	5.004	7,4	2.603	4,9	2.311	85,8
Sonstige Vermögenswerte	26	0,0	13	0,0	13	100,0
Latente Steueransprüche	1.277	1,9	699	1,3	578	82,7
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>37.048</b>	<b>55,0</b>	<b>31.218</b>	<b>57,1</b>	<b>5.830</b>	<b>18,7</b>
Kundenforderungen	15.453	23,0	14.110	25,7	1.343	9,5
Sonstige Vermögenswerte	3.039	4,5	2.200	4,0	839	38,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	438	0,7	117	0,2	321	274,4
Flüssige Mittel	11.200	16,7	7.157	13,1	4.043	56,5
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>30.130</b>	<b>45,0</b>	<b>23.584</b>	<b>42,9</b>	<b>6.546</b>	<b>27,8</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>67.178</b>	<b>100,0</b>	<b>54.802</b>	<b>100,0</b>	<b>12.376</b>	<b>22,6</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.195	9,2	6.129	11,2	66	1,1
Eigene Anteile	-13	0,0	0	0,0	-13	>100,0
Rücklagen	21.020	31,3	17.596	32,2	3.424	19,5
	27.202	40,5	23.725	43,3	3.477	14,7
Anteile anderer Gesellschafter	188	0,3	200	0,4	-12	-6,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>27.390</b>	<b>40,8</b>	<b>23.925</b>	<b>43,7</b>	<b>3.465</b>	<b>14,5</b>
Finanzverbindlichkeiten	17.914	26,7	17.169	31,3	745	4,3
Rückstellungen	437	0,7	42	0,1	395	940,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	0,0	10	0,0	0	-
Latente Steuerschulden	2.194	3,3	355	0,6	1.839	518,0
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>20.555</b>	<b>30,6</b>	<b>17.576</b>	<b>32,1</b>	<b>2.979</b>	<b>16,9</b>
Rückstellungen	172	0,3	121	0,2	51	42,1
Finanzverbindlichkeiten	2.680	4,0	1.686	3,1	994	59,0
Lieferantenschulden	9.631	14,2	5.736	10,4	3.895	67,9
Ertragsteuerschulden	148	0,2	195	0,4	-47	-24,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.602	9,8	5.563	10,2	1.039	18,7
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>19.233</b>	<b>28,6</b>	<b>13.301</b>	<b>24,2</b>	<b>5.932</b>	<b>44,6</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>67.178</b>	<b>100,0</b>	<b>54.802</b>	<b>100,0</b>	<b>12.376</b>	<b>22,6</b>

Zum 31. Dezember 2010 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 67,2 Mio. € und liegt damit 22,6 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2009 (54,8 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 37,0 Mio. € (Vorjahr: 31,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition bei den langfristigen Vermögenswerten darstellt.

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen an ein Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 375 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 6,5 Mio. €. Ursache hierfür sind hauptsächlich der Anstieg der liquiden Mittel um 4,0 Mio. € und die um 1,3 Mio. € erhöhten Kundenforderungen im Zuge des Anstiegs der Umsatzerlöse.

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2010 erhöhte sich um 14,7 % bzw. 3,5 Mio. € auf 27,2 Mio. €. Die nach wie vor für ein börsennotiertes Unternehmen hohe Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme leicht von 43,7 % auf 40,8 %.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 3,0 Mio. € auf 20,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren latenten Steuerschulden (Anstieg um 1,8 Mio. €).

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 5,9 Mio. € auf 19,2 Mio. € im Wesentlichen aufgrund gestiegener Lieferantenverbindlichkeiten mit 3,9 Mio. € und gestiegener kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten mit 1,0 Mio. €. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Provisionsvorschüsse mit 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €).

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich vorwiegend aufgrund einer Darlehensaufnahme von 18,9 Mio. € auf 20,6 Mio. €.

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	19.233	13.301	5.932
Flüssige Mittel	11.200	7.157	4.043
	8.033	6.144	1.889
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	18.930	16.427	2.503
<b>Überdeckung</b>	<b>10.897</b>	<b>10.283</b>	<b>614</b>

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

	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	37.048	31.218	5.830
Eigenkapital	27.390	23.925	3.465
	9.658	7.293	2.365
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	20.555	17.576	2.979
<b>Überdeckung</b>	<b>10.897</b>	<b>10.283</b>	<b>614</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 19.233 T€ (Vorjahr: 13.301 T€) sind zu 157 % (Vorjahr: 177 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 74 % (Vorjahr: 77 %) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätskennzahlen:

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Return on Investment</b> = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	13,4 %	2,9 %
<b>Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite</b> = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	36,5 %	27,0 %
<b>EBIT-Marge</b> = EBIT / Rohertrag	16,0 %	3,8 %
<b>Liquidität 1. Grades</b> = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	58,2 %	53,8 %
<b>Working Capital</b> = kurzfristiges Vermögen - kurzfristiges Fremdkapital	10,9 Mio. €	10,3 Mio. €
<b>Eigenkapitalquote</b> = Eigenkapital / Gesamtkapital	40,8 %	43,7 %
<b>Fremdkapitalquote</b> = Fremdkapital / Gesamtkapital	59,2 %	56,3 %
<b>Deckungsgrad I</b> = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	90,6 %	87,4 %

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 im Konzernabschluss dargestellte Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung nach IAS 7 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 4,7 Mio. € auf 7,9 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das deutlich über dem Vorjahreswert liegende Konzernergebnis zurückzuführen.

Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2010 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,0 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €) generiert. Hierbei reduzierte sich die Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 3,3 Mio. € auf 2,0 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 7,7 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 6,3 Mio. €.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,7 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss von 1,2 Mio. €) betrifft im Wesentlichen Kreditaufnahmen von 3,0 Mio. € und die Tilgung von Darlehen mit 1,5 Mio. €.

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

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 11,2 Mio. € zum 31. Dezember 2010 um 4,0 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

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 8.255 T€. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.396 T€ innerhalb eines Jahres und 5.859 T€ im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig.

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

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

## 5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2010 waren der Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS.

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

Die Investitionen wurden sowohl aus dem positiven operativen Cashflow als auch durch Darlehensaufnahmen finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Hypoport gewinnt im Rahmen der Vermittlungstätigkeit der Geschäftsbereiche Privatkunden und Immobilienfirmenkunden Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation seiner Kunden sowie die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da Hypoport diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte beim gleichen Kunden nutzen kann. Darüber hinaus kann sich Hypoport z. B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und hierfür vom Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten.

Im Geschäftsbereich Finanzdienstleister stellt Hypoport mehreren tausend Finanzberatern den Marktplatz EUROPACE zur Abwicklung ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar- und Ratenkreditneugeschäftes zur Verfügung. Hierdurch vereint Hypoport eine erhebliche Vertriebskraft, was wiederum eine hohe Anziehungskraft auf weitere Produkthanbieter 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 Hypoport den angeschlossenen Finanzberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation oder Umfinanzierung der bereits über den EUROPACE Marktplatz vermittelten Finanzdienstleistungsprodukten ermöglichen und hieran durch zusätzliche Transaktionsgebühren partizipieren.

Des Weiteren verfügt Hypoport 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 für Hypoport dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.

Im Geschäftsbereich Institutionelle Kunden verfügt Hypoport über langfristige Lizenz- und Serviceverträge für die Bereitstellung von EUROPACE for issuers für das Reporting von ABS-Transaktionen während ihrer meist langjährigen Laufzeit. Diese Verträge sichern Hypoport langfristige Einnahmen und Geschäftsbeziehungen zu den Kunden.



## **7. Beschaffung und Vertrieb**

### **Allfinanzvertrieb Privatkunden**

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

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

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

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2010 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebunden. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette von mehr als 100 Partnern setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben. Darüber hinaus trägt das steigende Vertriebsvolumen zur schrittweise weiteren Verbesserung der Einkaufskonditionen bei, was die Wettbewerbsfähigkeit von Dr. Klein nachhaltig gestärkt hat.

### **Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden**

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

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

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

### **B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister**

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

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

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

Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produktanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2010 zu einer fortschreitenden Belegung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

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

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

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

### **8. Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerung leicht erhöht und betrug im Konzern zum 31.12.2010 455 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem gegenüber dem Jahresende 2009 um 2 % (31.12.2009: 444 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2010 betrug 452 und damit 2 % mehr als im Vorjahr (2009: 441 Mitarbeiter).

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	161	35	161	36	0	0
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	36	8	28	6	8	29
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	84	18	85	19	-1	-1
B2B Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	4	16	4	0	0
Informationstechnologie	101	22	112	25	-11	-10
Administration	57	13	42	9	15	36
	455		444		11	2

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

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

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

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

## 9. Marketing

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

## 10. Vergütungsbericht

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

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

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

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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2010 waren keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

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

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

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 betragen insgesamt 876 T€ und verteilen sich wie folgt:

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

1) In der Festvergütung ist auch der garantierte Bonus enthalten

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

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

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Sie wurde zuletzt durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 geändert und besteht aus drei Komponenten: einer jährlichen festen Vergütung, Sondervergütungen für den Aufsichtsratsvorsitzenden und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem erfolgsabhängigen Teil.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 12 der Satzung außer dem Ersatz ihrer Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von 12.000,00 €. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine variable Vergütung in Höhe von 0,1 % des positiven Ergebnisses vor Steuern und Zinsen gemäß IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft (EBIT), höchstens jedoch 5.000,00 €. Die feste und variable Vergütung sind zahlbar mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vorausgegangene Geschäftsjahr beschließt, es sei denn, die Hauptversammlung beschließt etwas anderes. Der Vorsitzende erhält den doppelten, der Stellvertreter den 1,5-fachen Betrag der festen und variablen Vergütung.

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

Die Gesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Die Gesellschaft trägt die Kosten einer in angemessener Höhe unterhaltenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) für die Aufsichtsratsmitglieder. Es wurde kein Selbstbehalt vereinbart.

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010 betrugen insgesamt 80 T€ und verteilen sich wie folgt:

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

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

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

## 11. Übernahmerechtliche Annahmen

Im Folgenden sind die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderten übernahmerechtlichen Angaben dargestellt.

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 31. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das 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 4. Juni 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport AG befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport AG, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 3. Juni 2015. Die von der Hauptversammlung der Hypoport AG am 5. Juni 2009 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses neuen Ermächtigungsbeschlusses aufgehoben. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Das Grundkapital der Gesellschaft war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu € 276.808,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von Bezugsrechten (Aktienoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 122.650,00 €.

**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

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

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

### 1. Integriertes Risikomanagementsystem Internes Überwachungssystem

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

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

### Controlling

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

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

### Frühwarnsysteme

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

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

## 2. Gesamtrisiko

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

## 3. Umfeldrisiken

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

Ein nachhaltiger Rückgang des Marktanteils und des Marktpotenzials durch verstärkten Konkurrenzdruck in den jeweiligen Zielmärkten der Geschäftsbereiche könnte die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns aufgrund sinkender Ergebnisse der Geschäftsbereiche negativ beeinflussen. Die im Hypoport-Konzern in 2010 getätigten und für 2011 geplanten Aufwendungen in Innovation, Vertrieb und Qualitätssteigerungen tragen dieser Tatsache Rechnung. Die Wettbewerbsposition des Hypoport-Konzerns hat sich aufgrund dieser Maßnahmen im vergangenen Jahr verbessert.

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bewegt sich hinsichtlich Preis- und Volumenentwicklung bereits seit vielen Jahren in einem Seitwärtstrend. Staatliche Maßnahmen führten regelmäßig zu temporären Ausschlägen. Die stabilen Bevölkerungszahlen, der leicht steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum, der schwache Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge sowie die aufgrund des hohen Wettbewerbs stabilen Baupreise führen nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren zu einem stabilen Umfeld für den Wohnimmobilienmarkt, so dass keine wesentlichen positiven oder negativen Marktveränderungen zu erwarten sind.

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

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

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

Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des 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 eingessener (Bank-)Strukturen fördern das Wachstum innovativer Vertriebskonzepte wie Dr. Klein.

Gleichzeitig befindet sich der Markt aber auch in einer Konsolidierungsphase. Immer restriktiver werdende gesetzliche Anforderungen und technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Der Hypoport-Konzern wird in diesem Prozess eher Akteur als Zielobjekt sein. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur 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 der B2B-Finanzmarktplätze führen, sondern würde die Arbeit unseres Allfinanzvertriebs Dr. Klein beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund des Hypoport-Konzerns 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 umfangreichen Tests. Der Betrieb kritischer Infrastruktur wird auf spezialisierte Dienstleister ausgelagert. Unsere internen IT-Systeme werden physisch und systemisch vor unberechtigtem Zugang geschützt.

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem oder neuem Know-how eine besondere Rolle. Der Hypoport-Konzern 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

Der Hypoport-Konzern 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 der Hypoport-Konzern 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 der Hypoport-Konzern 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 des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern und Mitarbeitern.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns 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 Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. 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 § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess 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 systematischen Kontrollen durch die Revision und externer Prüfungen sowie eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement gewährleisten eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.



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

### **8. Einschränkende Hinweise**

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

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

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

### **9. Chancen**

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

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

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

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

Der langfristige Trend einer steigenden Nachfrage nach finanzieller Vorsorge wird sich aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung und der sinkenden Geburtenrate fortsetzen. Private finanzierte Vorsorgekonzepte werden vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Staaten und ihrer Regierungen in der Bewältigung der aktuellen Wirtschaftskrise weiter an Bedeutung gewinnen. Die 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 Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

### **IV. Prognosebericht**

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

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

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

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

Im Euroraum wird sich das Wachstumstempo 2011 insgesamt kaum verändern. Angesichts der Griechenlandkrise, der Liquiditätsengpässe zahlreicher öffentlicher Haushalte und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stabilität der europäischen Gemeinschaftswährung prognostiziert der IWF für den Euroraum ein Wachstum von 1,5 %.

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

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

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

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

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

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) erwartet unter der Annahme, dass sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin so erfreulich entwickelt, für das Geschäftsjahr 2011 insgesamt einen leichten Anstieg der Bruttobeitragseinnahmen über alle Versicherungsparten. Branchenspezifische Sonderfaktoren wie der intensive Wettbewerb, der erreichte Grad an Marktdurchdringung oder die Auswirkungen politischer Reformen wirken nach wie vor dämpfend auf die Beitragsentwicklung.

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

In diesem Wachstumsumfeld ist der Hypoport-Konzern mit seinem wettbewerbsfähigen, diversifizierten Geschäftsmodellen gut positioniert, so dass wir trotz des sich wieder etwas eintrübenden makroökonomischen Ausblicks vorsichtig optimistisch sind, in den nächsten zwei Jahre einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf, ausgedrückt in einem deutlichen Umsatz- und Rohertragswachstum sowie einer moderaten Ergebnisentwicklung, zu erreichen.

Die Strategie eines ausgewogenen Wachstums wird der Hypoport-Konzern auch in 2011 fortsetzen und eventuell selektiv Akquisitionen tätigen, die das Geschäftsmodell des Konzerns an entscheidenden Stellen ergänzen und komplettieren.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Hypoport-Konzerns 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, 4. März 2011

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## 7. Konzernabschluss

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	Anhang
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.809	25.620	4.1
Sachanlagen	2.431	1.758	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	501	435	4.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.004	2.693	4.3
Sonstige Vermögenswerte	26	13	4.4
Latente Steueransprüche	1.277	699	4.5
	<b>37.048</b>	<b>31.218</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.453	14.110	4.3
Sonstige Vermögenswerte	3.039	2.200	4.4
Laufende Ertragssteueransprüche	438	117	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.200	7.157	4.6
	<b>30.130</b>	<b>23.584</b>	
	<b>67.178</b>	<b>54.802</b>	
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.129	4.7
Eigene Anteile	-13	0	4.10
Rücklagen	21.020	17.596	4.11
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	188	200	4.12
	<b>27.390</b>	<b>23.925</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	17.914	17.169	4.13
Rückstellungen	437	42	4.15
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	4.14
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.194	355	4.5
	<b>20.555</b>	<b>17.576</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	172	121	4.15
Finanzverbindlichkeiten	2.680	1.686	4.13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.631	5.736	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	148	195	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.602	5.563	4.14
	<b>19.233</b>	<b>13.301</b>	
	<b>67.178</b>	<b>54.802</b>	

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

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

	2010 TEUR	2009 TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	66.912	50.474	3.1
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-26.634	-18.450	3.2
<b>Rohhertrag</b>	<b>40.278</b>	<b>32.024</b>	
Aktiviere Eigenleistungen	5.742	4.599	3.3
Sonstige betriebliche Erträge	1.363	1.019	3.4
Personalaufwand	-24.603	-21.719	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.633	-11.021	3.7
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.147</b>	<b>4.902</b>	
Abschreibungen	-4.721	-3.682	3.6
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.426</b>	<b>1.220</b>	
Finanzerträge	86	135	3.8
Finanzaufwendungen	-1.689	-1.091	3.8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>4.823</b>	<b>264</b>	
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.561	-549	3.9
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>3.262</b>	<b>-285</b>	
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61	7.9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.262</b>	<b>-346</b>	
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-12	0	
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.274	-346	
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,06</b>	<b>3.10</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,53	-0,05	3.10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	3.10
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert)</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,06</b>	<b>3.10</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,53	-0,05	3.10
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01	3.10

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

	2010 TEUR	2009 TEUR
Konzernergebnis	3.262	-346
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0
Gesamtergebnis	3.262	-346
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	-12	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.274	-346

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

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2009 und 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Eigenkapital zum 01.01.2009	6.113	1.748	16.158	24.019	200	24.219
Ausgabe neuer Aktien	16	36	0	52	0	52
Gesamtergebnis	0	0	-346	-346	0	-346
<b>Eigenkapital zum 31.12.2009</b>	<b>6.129</b>	<b>1.784</b>	<b>15.812</b>	<b>23.725</b>	<b>200</b>	<b>23.925</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigen- kapital
Eigenkapital zum 01.01.2010	6.129	1.784	15.812	23.725	200	23.925
Ausgabe neuer Aktien	66	149	0	215	0	215
Kauf eigener Aktien	-14	0	-4	-18	0	-18
Verkauf eigener Aktien	1	4	1	6	0	6
Gesamtergebnis	0	0	3.274	3.274	-12	3.262
<b>Eigenkapital zum 31.12.2010</b>	<b>6.182</b>	<b>1.937</b>	<b>19.083</b>	<b>27.202</b>	<b>188</b>	<b>27.390</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

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

	2010 TEUR	2009 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	6.426	1.169
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	6.426	1.220
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-51
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	-1.522	-218
Zinseinnahmen (+)	86	135
Zinsausgaben (-)	-1.291	-1.091
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-439	-489
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	1	173
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.721	3.511
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-2
<b>Cashflow</b>	<b>7.982</b>	<b>3.188</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	51	100
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.405	1.211
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.372	1.969
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>2.018</b>	<b>3.280</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.000</b>	<b>6.468</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	36
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	0	109
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-7.584	-5.016
Auszahlungen für den Erwerb/Verkauf von konsolidierten Unternehmen (-)	0	-40
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	373	81
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-439	-728
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.650</b>	<b>-5.594</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	214	52
Auszahlungen an Gesellschafter (-)	-16	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	3.000	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-1.505	-1.227
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.693</b>	<b>-1.175</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.043	-301
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.157	7.458
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>11.200</b>	<b>7.157</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0



## Konzernanhang

### **1 Grundlagen der Konzernrechnungslegung**

- 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse
- 1.2 Anwendung der IFRS
- 1.3 Konsolidierungskreis
- 1.4 Konsolidierungsgrundsätze
- 1.5 Währungsumrechnung
- 1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

### **2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

- 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte
- 2.2 Immaterielle Vermögenswerte
- 2.3 Sachanlagen
- 2.4 Fremdkapitalkosten
- 2.5 Finanzinstrumente
- 2.6 Finanzielle Vermögenswerte
- 2.7 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
- 2.8 Leasing
- 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte
- 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 2.11 Eigene Anteile
- 2.12 Rückstellungen
- 2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten
- 2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
- 2.15 Eventualverbindlichkeiten
- 2.16 Leistungen an Arbeitnehmer
- 2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung
- 2.18 Ertragsteuern und latente Steuern

### **3 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

- 3.1 Umsatzerlöse
- 3.2 Vertriebskosten
- 3.3 Aktivierte Eigenleistungen
- 3.4 Sonstige betriebliche Erträge
- 3.5 Personalaufwand
- 3.6 Abschreibungen
- 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 3.8 Finanzergebnis
- 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern
- 3.10 Ergebnis je Aktie

- 4      Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz**
- 4.1    Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
- 4.2    Finanzielle Vermögenswerte
- 4.3    Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 4.4    Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte
- 4.5    Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten
- 4.6    Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- 4.7    Gezeichnetes Kapital
- 4.8    Genehmigtes Kapital
- 4.9    Bedingtes Kapital
- 4.10   Eigene Anteile
- 4.11   Rücklagen
- 4.12   Anteile nicht beherrschender Gesellschafter
- 4.13   Finanzverbindlichkeiten
- 4.14   Sonstige Verbindlichkeiten
- 4.15   Rückstellungen
  
- 5      Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**
  
- 6      Segmentberichterstattung**
  
- 7      Sonstige Angaben**
- 7.1    Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 7.2    Nahe stehende Personen und Unternehmen
- 7.3    Vorstand
- 7.4    Aufsichtsrat
- 7.5    Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG
- 7.6    Aktienoptionspläne und aktienbasierte Vergütung
- 7.7    Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers
- 7.8    Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer
- 7.9    Aufgegebene Geschäftsbereiche
- 7.10   Finanzrisikomanagement
- 7.11   Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
- 7.12   Kapitalrisikomanagement
- 7.13   Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB
- 7.14   Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex
- 7.15   Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

## 1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Die Hypoport AG ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2010 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315a Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang und im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Konzernlageberichtes ist, dargestellt. Die Aufstellung wurde am 25. Februar 2011 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 11. März 2011 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

Der Konzernabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z. B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“ und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, in Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Gesundheitsprüfungen durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Geschäftsjahr aller Konzerngesellschaften ist das Kalenderjahr. Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen im Markt für Finanzdienstleistungen präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

## 1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2010 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards und Interpretationen verpflichtend anzuwenden:

- IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen“
- IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“
- IFRS 2: „Anteilbasierte Vergütungstransaktion mit Barausgleich im Konzern“
- IFRS 3: „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27: „Konzern und separate Einzelabschlüsse“
- IFRIC 9 und IAS 39: „Eingebettete Derivate“
- IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarung“
- IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17: „Sachauschüttung an Eigentümer“
- IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden“

### Änderungen des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die im Juli 2008 veröffentlichten Änderungen befassen sich mit den Voraussetzungen, unter denen Inflationsrisiken im Rahmen von Sicherungsgeschäften als Grundgeschäft abgesichert werden können sowie mit der Möglichkeit, Optionen als Sicherungsinstrument zur Absicherung einseitiger Risiken zu verwenden. Die Änderungen des IAS 39 haben keine Bedeutung für Hypoport.

### Änderungen des IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender“

Im Juli 2009 wurden zusätzliche Ausnahmen zur grundsätzlich zwingenden retrospektiven Anwendung aller zum Abschlussstichtag geltenden Standards und Interpretationen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erstellung eines IFRS-Abschlusses veröffentlicht. Diese betreffen Unternehmen der Öl- und Gasindustrie und Erstanwender, die die Übergangsbestimmungen des IFRIC 4 anwenden. Daher ist diese Änderung für den Hypoport-Konzern nicht relevant.

### Änderungen des IFRS 2: „Anteilbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern“

Die im Juni 2009 veröffentlichten Änderungen stellen klar, dass Unternehmen, welche Güter oder Dienstleistungen im Rahmen von anteilsbasierten Vergütungen erhalten, diese auch zwingend bilanzieren müssen. Dies ist unabhängig davon, ob das Unternehmen selbst oder ein anderes

tionen zurückgezogen. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf die Konzernrechnung, da IFRS 2 für Hypoport keine Bedeutung hat.

### **Überarbeitung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und Änderungen des IAS 27 „Konzern und separate Einzelabschlüsse“**

Im Januar 2008 veröffentlichte das IASB einen überarbeiteten IFRS 3 und Änderungen von IAS 27. Die wichtigsten Änderungen von IFRS 3: Die bedingten Anschaffungskosten werden zum Fair Value als Teil der zum Erwerbszeitpunkt überwiesenen Zahlung verbucht. Derzeit werden die bedingten Anschaffungskosten erst verbucht, wenn die Kriterien bezüglich Wahrscheinlichkeit und verlässlicher Bewertung erfüllt sind. Ein nicht beherrschender Anteil an einem erworbenen Unternehmen wird entweder zum Fair Value oder als proportionale Beteiligung des nicht beherrschenden Anteils am Fair Value des identifizierbaren Nettowerts des erworbenen Unternehmens gemessen. Das Wahlrecht kann für jede Transaktion separat ausgeübt werden. Die dem Erwerber entstehenden Transaktionskosten zählen nicht mehr zu den Anschaffungskosten, sondern sind als Aufwand zu verbuchen, wenn sie entstehen. Der überarbeitete IFRS 3 tritt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, in Kraft und darf erst ab dem Datum der Einführung prospektiv angewandt werden, das heißt, er wird erst für Unternehmenszusammenschlüsse gelten, die nach diesem Datum vollzogen werden. Vor diesem Datum vollzogene Unternehmenszusammenschlüsse bleiben unbeeinflusst. Die Änderungen von IAS 27 betreffen vornehmlich die Rechnungslegung für Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen und beziehen sich vorwiegend auf die Rechnungslegung bei Änderungen der Besitzanteile an Tochtergesellschaften nach erlangter Beherrschung, die Rechnungslegung bei Verlust der Beherrschung von Tochtergesellschaften und die Ergebnisverteilung auf beherrschende und nicht beherrschende Anteile an einer Tochtergesellschaft. IAS 27 verlangt teils die retrospektive, teils die prospektive Anwendung.

Die Neuregelungen aus IFRS 3 und IAS 27 werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen auswirken.

### **Änderungen des IFRIC 9 und IAS 39: „Eingebettete Derivate“**

Diese Änderungen betreffen Unternehmen, welche von der im Oktober 2008 eingeführten Umklassifizierungsänderung Gebrauch machen. Es wird klargestellt, dass eine entsprechende Umklassifizierung von finanzieller Vermögenswerten aus der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eine verpflichtende Neubeurteilung der eingebetteten Derivate auslöst. Da der Hypoport-Konzern keinen Gebrauch von der Umklassifizierung macht, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse.

### **IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“**

IFRIC 12 wurde im November 2006 veröffentlicht und erläutert die Bilanzierung von Konzessionsvereinbarungen mit Regierungen oder ähnlichen Institutionen zur Bereitstellung von öffentlichen Dienstleistungen, wie z.B. Straßen, Gefängnissen oder der Energieversorgung. Es werden zwei Arten von Verträgen unterschieden, die entweder zur Bilanzierung als Finanzieller Vermögenswert oder als Immaterieller Vermögenswert führen. Ein Finanzieller Vermögenswert wird angesetzt, wenn das Unternehmen die Gegenleistung von der Regierung erhält. Hingegen muss ein Immaterieller Vermögenswert angesetzt werden, wenn das Unternehmen als Gegenleistung das Recht zur Erhebung von Gebühren

von den Benutzern der Dienstleistung erhält. IFRIC 12 hat keine Bedeutung für Hypoport.

**IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“**

IFRIC 16 stellt klar, was als Risiko bei der Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb anzusehen ist und wo innerhalb der Unternehmensgruppe das Sicherungsinstrument zur Minderung dieses Risikos gehalten werden darf. Aus der Anwendung von IFRIC 16 ergeben sich für die Hypoport keine Auswirkungen, da im Konzern kein Hedge Accounting angewendet wird.

**IFRIC 17: „Sachausschüttungen an Eigentümer“**

IFRIC 17 regelt Themen, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Eine Dividendenverpflichtung ist anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen. Die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. IFRIC 17 hat keine Auswirkungen auf Hypoport.

**IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden“**

IFRIC 18 ist nach Auffassung des IASB insbesondere relevant für den Energiesektor. Sie stellt die Anforderungen der IFRS für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden ein Objekt, eine Anlage oder Betriebsmittel erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu verwenden muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder dem Kunden einen permanenten Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren. Ebenfalls behandelt werden solche Fälle, in denen ein Unternehmen Zahlungsmittel mit der Auflage erhält, einen der vorgenannten Vermögenswerte zu erwerben oder herzustellen. Aus der Anwendung von IFRIC 18 ergeben sich für die Hypoport keine Auswirkungen.

Abgesehen von den Änderungen durch IFRS 3 und IAS 27 ergaben sich aus der verpflichtenden Anwendung von Standardänderungen oder Interpretationen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns. Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung noch nicht verpflichtend ist und die von Hypoport auch nicht vorzeitig angewandt wurden:

- IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ (anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Januar 2011 beginnen)
- IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung - Klassifizierung von Bezugsrechten“ (01. Februar 2010)
- IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“ (01. Juli 2010)
- IFRS 7: „Finanzinstrumente - Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten“ (01. Juli 2011)
- IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Benutzung“ (01. Januar 2013)
- IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“ (01. Januar 2011) „Konzern und separate Einzelabschlüsse“
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ (01. Juli 2010)

#### **Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“**

Durch die Überarbeitung vom November 2009 werden zunächst die Berichtspflichten von Unternehmen, an denen der Staat beteiligt ist (sog. state-controlled entities), vereinfacht. Darüber hinaus wurde die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen grundlegend überarbeitet. Der Hypoport-Konzern wird aufgrund der geänderten Definition entsprechende Angaben machen.

#### **Änderungen des IAS 32: „Klassifizierung von Bezugsrechten“**

Durch die Änderung vom Oktober 2009 wird der IAS 32 dahingehend geändert, dass Bezugsrechte, Optionen und Optionsscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen sind, solange diese anteilig allen Anteilseignern derselben Gattung gewährt werden. IAS 32 hat keine Auswirkungen auf den Abschluss des Hypoport-Konzerns.

#### **Änderungen des IFRS 1: „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7“**

Durch diese Änderung entfällt für erstmalige IFRS Anwender die Verpflichtung, Vergleichswerte für die neuen Angabepflichten des IFRS 7 für Vergleichsperioden, die vor dem 31. Dezember 2009 enden, offen zu legen. Diese Änderung ist für den Hypoport-Konzern nicht relevant.

#### **IFRS 7: „Finanzinstrumente - Angaben: Transfer von finanziellen Vermögenswerten“**

Der im Oktober 2010 herausgegebene Standard regelt die Angabepflichten im Zusammenhang mit dem Transfer von finanziellen Vermögenswerten, wie z.B. den Verkauf von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. IFRS 7 schreibt nun vor, dass auch bei vollständiger Ausbuchung des finanziellen Vermögenswertes umfassende qualitative und quantitative Angaben zu möglicherweise zurückbehaltenen oder auch übernommenen Rechten und Pflichten, wie z.B. Ausfallgarantien, erforderlich sind. Der Hypoport-Konzern geht nicht davon aus, dass diese Neuerungen einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben werden.

#### **IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“**

Der im November 2009 veröffentlichte Standard hat die mittelfristige Zielsetzung, nach weiteren Überarbeitungen den IAS 39 zu ersetzen. Die Neuerungen des IFRS 9 betreffen zunächst ausschließlich die finanziellen Vermögenswerte. Diese werden zukünftig anhand des unternehmensindividuellen „business models“ nur noch in zwei statt vier Kategorien zu klassifizieren sein (fortgeführte Anschaffungskosten bzw. Fair Value). Des Weiteren sieht der neue Standard vor, dass eingebettete Derivate nicht mehr separat vom Basisvertrag zu beurteilen sind, sondern zusammen mit diesem und untersagt Umklassifizierungen, sofern sich nicht aus einem geänderten unternehmensindividuellen „business model“ ergeben. Darüber hinaus sieht der neue Standard als Vereinfachung zur bestehenden Regelung nur noch eine einzige Methode zur Bestimmung von Wertminderungen für alle finanziellen Vermögenswerte sowie ein generelles Wertaufholungsgebot vor. Daneben finden zahlreiche weitere Änderungen, die hauptsächlich der Vereinfachung dienen, Anwendung. Hypoport untersucht derzeit mögliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

#### **IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen“**

Die Änderungen betreffen Versorgungspläne, in denen ein Unternehmen Mindestdotierungsverpflichtungen unterliegt und Beitragsvorauszahlungen leistet, um diese Mindestdotierungsverpflichtungen zu erfüllen. Im Vergleich zu den bestehenden Vorschriften wird der wirtschaftliche Nutzen aus diesen Beitragsvorauszahlungen, die künftige Beitragszahlungen aufgrund der Mindestdotierungsverpflichtung vermindern, als Vermögenswert aktiviert. Diese Änderungen haben keinen Einfluss auf die Konzernrechnung, da IFRIC 14 für Hypoport keine Bedeutung hat.

#### **IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“**

Die neu erschienene Interpretation regelt die Bilanzierung beim Schuldner, wenn durch neu verhandelte Vertragsbedingungen finanzielle Verbindlichkeiten durch die Ausgabe eigener Eigenkapitalinstrumente ganz oder teilweise getilgt werden und es sich beim Gläubiger um einen unabhängigen Dritten handelt. Die Eigenkapitalinstrumente sind nunmehr zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten und die Differenz zum Buchwert der getilgten Verbindlichkeiten ist ergebniswirksam zu erfassen, d.h. eine reine Umbuchung der finanziellen Verbindlichkeiten ins Eigenkapital ist nach IFRIC 19 nicht mehr möglich. Diese Neuerungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung der Hypoport.

Sonstige Änderungen der Standards und Interpretationen haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

### **1.3 Konsolidierungskreis**

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 11 (Vorjahr: 12) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält sowie 3 (Vorjahr: 3) Gemeinschaftsunternehmen.

Zur Verschlankung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2010 die Dr. Klein & Co. Consulting GmbH auf die Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten.

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



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

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

Bei den quotal einbezogen Tochterunternehmen wurden folgende Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Konzern aufgenommen:

in TEUR	2010	2009
Vermögen	2.119	2.052
davon langfristig	1.805	1.666
Schulden	911	159
davon langfristig	375	0
Umsatzerlöse	259	78
Personalaufwand	-219	-240
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-713	-792
Ertragsteuern und latente Steuern	168	127

### 1.4 Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die nach dem 1. Januar 2004 erfolgen, wird die Kapitalkonsolidierung unter Anwendung des IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durchgeführt, also durch Verrechnung der Anschaffungskosten für das erworbene Unternehmen mit den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt.

Für Unternehmenszusammenschlüsse vor dem 01. Januar 2004 wurde dagegen gem. IFRS 1.15 in Verbindung mit Anhang B beschlossen, IFRS 3 nicht rückwirkend anzuwenden. Gemäß IFRS 1, Anhang B, B2, (j) wurden in diesem Fall die Vermögenswerte und Schulden der Tochterunternehmen zum 01. Januar 2004 so angepasst, wie es die IFRS für die Einzelbilanz des Tochterunternehmens vorschreiben würde. Anschließend wurde das in dieser Form angepasste Eigenkapital der Tochterunternehmen für die Kapitalkonsolidierung herangezogen. Eine positive Differenz zwischen dem Anteil des Mutterunternehmens an diesen angepassten Buchwerten und den Anschaffungskosten für das Tochterunternehmen im Einzelabschluss des Mutterunternehmens wurde als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Negative Unterschiedsbeträge sind in die Konzernrücklagen eingegangen.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die Erlöse aus Innenumsätzen sowie andere konzerninterne Erträge mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet (Aufwands- und Ertragskonsolidierung).

Zwischenergebnisse werden, soweit sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, eliminiert.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. Der Konzern aggregiert postenweise den quotalen Anteil an deren Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Cashflows mit ähnlichen Posten des Konzerns. Unter den Gemeinschaftsunternehmen werden auch Gesellschaften geführt, bei denen der Hypoport-Konzern zwar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, bei denen aufgrund der Gesellschaftsverträge wesentliche Entscheidungen jedoch nur einstimmig getroffen werden können.

## 1.5 Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Konzerngesellschaften werden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten in fremden Währungen unabhängig von bestehenden Kurssicherungen mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

## 1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen, sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

## 2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 erfolgte zum 31. Dezember 2010 eine veränderte Darstellung in der Bilanz. Die bisher in einer Summe in den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen kurz- und langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nun getrennt in den kurz- und langfristigen Vermögenswerten gezeigt. Von dem im Vorjahr unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 16.803 T€ wurden 2.693 T€ in die langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diese Umgliederung nicht verändert.

### 2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern bewegen sich dabei zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nettoveräußerungswert (net selling price) und Nutzungswert (value in use). Der Nettoveräußerungswert entspricht dem aus einem Verkauf eines Vermögenswerts zu marktüblichen Bedingungen erzielbaren Betrag abzüglich Veräußerungskosten. Der Nutzungswert wird auf Basis der prognostizierten Cashflows aus der Nutzung und dem Abgang eines Vermögenswerts mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planungsprämissen werden jeweils an den aktuellen Erkenntnisstand angepasst. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Es erfolgt keine Extrapolation der Cashflows über den Detailplanungszeitraum hinaus. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung risikoäquivalenter Kapitalisierungszinssätze.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Firmenwert der betroffenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Cash-Generating Unit) wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Finanzierungskosten werden aktiviert. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 8 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen.

### 2.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden folgende Nutzungsdauern angewandt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	3 bis 13

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die planmäßigen Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

### 2.4 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden gemäß IAS 23 aktiviert.

### 2.5 Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswerts und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten erfasste Finanzinstrumente werden grundsätzlich getrennt ausgewiesen. Finanzinstrumente werden erfasst, sobald Hypoport Vertragspartei des Finanzinstruments wird.

Der erstmalige Ansatz von Finanzinstrumenten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Für die Folgebewertung werden die Finanzinstrumente einer der in IAS 39 aufgeführten Bewertungskategorien zugeordnet. Dem Erwerb oder der Emission direkt zurechenbare Transaktionskosten werden bei der Ermittlung des Buchwerts berücksichtigt, wenn die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Wenn Handelstag und Erfüllungstag (d.h. Tag der Lieferung) auseinander fallen, wählt Hypoport den Handelstag für die erstmalige bilanzielle Erfassung bzw. den bilanziellen Abgang

## 2.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber Kreditinstituten, Kassenbestände, derivative finanzielle Vermögenswerte sowie marktgängige Wertpapiere und Finanzinvestitionen.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht auf einem aktiven Markt notiert sind, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingeordnet sind.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei die nicht realisierten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst werden. Sofern es objektive Hinweise auf eine Wertminderung gibt oder wenn Änderungen des Zeitwerts eines Fremdkapitalinstruments aus Wechselkursschwankungen resultieren, werden diese erfolgswirksam erfasst. Mit dem Abgang finanzieller Vermögenswerte werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst. Lässt sich für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente der Zeitwert nicht hinreichend verlässlich bestimmen, werden die Anteile zu fortgeführten Anschaffungskosten (ggf. abzüglich Wertminderungen) bewertet. Erhaltene Zinsen aus diesen finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich als Zinserträge unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam berücksichtigt. Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

## 2.7 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten. Für Eigenkapitalinstrumente ist ein nachhaltiges oder signifikantes Absinken des beizulegenden Zeitwerts ein objektiver Hinweis auf eine möglicherweise vorzunehmende Wertminderung.

Kredite und Forderungen. Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Ist ein zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswert in seinem Wert gemindert, wird ein bislang nur erfolgsneutral im Eigenkapital erfasster Betrag in Höhe der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (abzüglich etwaiger Tilgungen und Amortisationen) und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich etwaiger, bereits früher ergebniswirksam erfasster Wertberichtigungen dieses finanziellen Vermögenswerts, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, werden erfolgsneutral erfasst. Wertaufholungen bei Fremdkapitalinstrumenten werden ergebniswirksam erfasst, wenn sich der Anstieg des beizulegenden Zeitwerts des Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung eingetreten ist.

## 2.8 Leasing

IAS 17 enthält Vorschriften, nach denen auf Basis von Chancen und Risiken der Leasingpartner beurteilt wird, ob das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand dem Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) oder dem Leasinggeber (Operating-Leasing) zuzurechnen ist. Die Hypoport AG nutzt als Leasingnehmer insbesondere Fahrzeuge und Kopierer im Rahmen des Operating-Leasing. Diesbezügliche Aufwendungen werden direkt als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wesentliche Leasingverhältnisse, die als Finanzierungsleasing zu qualifizieren und abzubilden sind, liegen im Hypoport-Konzern derzeit nicht vor.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbare Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

## 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

## 2.11 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

## 2.12 Rückstellungen

Rückstellungen für Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren.



Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen, derivative finanzielle Verbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.**

Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.**

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

### **2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

### **2.15 Eventualverbindlichkeiten**

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

### **2.16 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystemen aufgrund

gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

Der Konzern hat ein aktienbasiertes Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgelegt, das durch die Ausgabe eigener Anteile beglichen wird. Der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitern erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Gewährung der Optionen wird als Aufwand erfasst. Der gesamte Aufwand, der über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit der Optionen zu erfassen ist, ermittelt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Optionen. An jedem Bilanzstichtag wird die Schätzung der Anzahl an Optionen, die erwartungsgemäß ausübbar werden, überprüft. Die Auswirkungen gegebenenfalls zu berücksichtigender Änderungen ursprünglicher Schätzungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie durch eine entsprechende Anpassung im Eigenkapital berücksichtigt.

Die bei der Ausübung der Optionen erhaltenen Zahlungen werden nach Abzug direkt zurechenbarer Transaktionskosten dem gezeichneten Kapital (Nominalwert) und dem Agio gutgeschrieben.

### **2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden entsprechend IAS 18 mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### **2.18 Ertragsteuern und latente Steuern**

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Verbindlichkeitsmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann.

Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des Inkraft-Tretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zur Zeit ein Steuersatz von 30 % verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zur Zeit zwischen 12,5 und 25,5 % Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (4 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

### 3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- Und Verlustrechnung

#### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Geschäftsbereichen:

	2010 Mio. EUR	2009 Mio. EUR
Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	8,5	6,4
Allfinanzvertrieb Privatkunden	40,2	30,0
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	14,8	10,3
B2B- Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	3,3	3,2
Sonstige	0,1	0,6
	66,9	50,5

### 3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Provisionen	19.987	12.577
Leadkosten	6.647	5.873
	26.634	18.450

### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 5.742 T€ (Vorjahr: 4.599 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden Entwicklungskosten von 1.238 T€ (Vorjahr: 2.323 T€) direkt im Aufwand erfasst.

### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 532 T€ (Vorjahr: 171 T€) und den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 348 T€ (Vorjahr: 296 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Löhne und Gehälter	21.119	18.680
Soziale Abgaben	3.390	2.964
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	94	75
	24.603	21.719

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 1.602 T€ (Vorjahr: 1.558 T€).

### 3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 4.131 T€ (Vorjahr: 3.011 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 590 T€ (Vorjahr: 671 T€) auf Sachanlagen.

### 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Betriebsaufwendungen	4.266	3.511
Sonstige Vertriebsaufwendungen	1.887	1.733
Verwaltungsaufwendungen	4.046	4.399
Sonstige Personalaufwendungen	428	444
Sonstige Aufwendungen	1.005	934
	11.632	11.021

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.849 T€ (Vorjahr: 1.399 T€) und Fahrzeugkosten von 1.007 T€ (Vorjahr: 848 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen hauptsächlich Werbe- und Reisekosten in Höhe von 1.887 T€ (Vorjahr: 1.733 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 2.116 T€ (Vorjahr: 2.288 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 570 T€ (Vorjahr: 777 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 265 T€ (Vorjahr: 245 T€).

### 3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<b>Finanzerträge</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75	130
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11	5
	86	135
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.689	1.091
	-1.603	-956

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.291 T€ sowie Abzinsungen langfristiger Forderungen in Höhe von 398 T€.

### 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Den fortzuführenden Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	1.561	549
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	301	698
davon latente Steuern	1.260	-149
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	776	-421
hiervon aus Verlustvorträgen	484	272
Den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern	0	-15
davon laufende Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0	-15
davon latente Steuern	0	0
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	0	0
hiervon aus Verlustvorträgen	0	0
	1.561	534

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 49 T€ Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: 37 T€). Die auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche entfallenden Ertragsteuern beziehen sich auf die nachlaufende Geschäftstätigkeit.

Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 4.442 T€ (Vorjahr: 5.032 T€) bzw. 1.594 T€ (Vorjahr: 3.540 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig. In den Niederlanden ist die Möglichkeit der Verlustnutzung auf maximal neun Jahre begrenzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 30,0 % und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5 %.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Für Verlustvorträge und temporäre Differenzen wurden trotz Verlusten im laufenden Jahr bzw. im Vorjahr aktive latente Steuern von 478 T€ (Vorjahr: 389 T€) bilanziert, da bei allen betreffenden Gesellschaften von zukünftigen steuerlichen Gewinnen ausgegangen wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	4.823	264
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-51
	4.823	213
Anzuwendender Steuersatz	30,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	-1.447	-64
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-133	-110
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	132	-484
Anpassung/Wertberichtigungen von Verlustvorträgen	-40	200
Ansatz und Bewertung latenter Steuern	0	0
Steueraufwand Vorjahre	-49	-37
Sonstige Steuereffekte	-24	-39
Tatsächlicher Steueraufwand	-1.561	-534
Konzernsteuerquote	32,4 %	250,7%

### 3.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallenden 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 2010 folgende Verwässerungseffekte des Ergebnisses je Aktie:

	2010	2009
Auf die Gesellschafter der Hypoport AG entfallendes Konzernergebnis in TEUR	3.274	-346
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.274	-285
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-61
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., unverwässert	6.146	6.118
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,06</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,53	-0,05
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01
gewichteter Bestand von Aktienoptionen in Tsd., die einen Verwässerungseffekt verursachen	49	80
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd., verwässert	6.176	6.169
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>0,53</b>	<b>-0,06</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,53	-0,05
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,00	-0,01

Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis. Ein Verwässerungseffekt von durchschnittlich 30 Tsd. Aktien im Jahr 2010 (2009: 51 Tsd.) war hinsichtlich der gewährten Optionen zu verzeichnen.

#### 4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

##### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und des Sachanlagevermögens im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 133 T€ (Vorjahr: 0 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 5,0 %.

Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 11,8 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und acht Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2010 betreffen unverändert aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechend, zugeordnet:

	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2010	3.684	7.653	230	3.259	14.826
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2010	3.684	7.653	230	3.259	14.826



Im Rahmen der zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 7,4 % (Vorjahr: 7,6 %) durchgeführten Impairment-Tests haben sich keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung der zukünftigen Cashflows und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils 10 % angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	375	0
Darlehen Dritte	44	360
Darlehen Mitarbeiter	82	75
	501	435

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 180 T€ vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2010 TEUR	2009 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	20.457	16.760
Gemeinschaftsunternehmen	0	43
	20.457	16.803

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Buchwert abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Stand 1. Januar	158	134
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	16	63
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	36	39
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>138</b>	<b>158</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 361 T€ (Vorjahr: 256 T€) wurden direkt vorgenommen.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR
1 - 90 Tage	84	392
90 - 180 Tage	171	85
180 - 360 Tage	2	9
mehr als 360 Tage	149	185
<b>Summe</b>	<b>406</b>	<b>671</b>

#### 4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Überzahlungen Lieferanten	38	9
Forderungen gegenüber Mitarbeitern	51	0
	<b>89</b>	<b>9</b>
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	2.201	1.710
Anzahlungen	186	81
aktive Rechnungsabgrenzung	293	325
Laufende Ertragsteueransprüche	438	117
Umsatzsteuerguthaben	180	7
Sonstige	90	81
	<b>3.388</b>	<b>2.308</b>
	<b>3.477</b>	<b>2.317</b>

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und wurden daher unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Mietkautionen	26	13
	26	13

Es bestehen keine überfälligen Forderungen, für die eine Wertberichtigung existiert. Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 306 T€ (Vorjahr: 194 T€) vorgenommen. Die Zuführung betrafen im Berichtsjahr 112 T€ (Vorjahr: 156 T€).

#### 4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

Aktive latente Steuern	2010 TEUR	2009 TEUR
aus steuerlichen Verlustvortägen	1.039	1.523
Mietverpflichtungen	155	50
Sonstige temporäre Differenzen	168	247
Konsolidierung	639	440
Saldierung	724	1.561
	1.277	699

Passive latente Steuern	2010 TEUR	2009 TEUR
Immaterielle Vermögenswerte	482	251
Sachanlagen	33	34
Forderungen	2.400	1.631
Rückstellungen	3	0
Saldierung	724	1.561
	2.194	355

#### 4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	11.197	7.154
Kassenbestand	3	3
	11.200	7.157

#### 4.7 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Gezeichnetes Kapital	EUR
Stand 1. Januar 2010	6.128.958,00
Erhöhung durch die Ausübung von Aktienoptionen	66.000,00
Stand 31. Dezember 2010	6.194.958,00

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.128.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2009: 6.128.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 10.964.816,49 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.8 Genehmigtes Kapital

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

#### 4.9 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2002 um bis zu 276.808,00 € bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente der Gewährung von Bezugsrechten (Aktionsoptionsrechten) an Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder bzw. Mitglieder der Geschäftsleitung der Konzerngesellschaften. Das am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 nach Ausgabe von Bezugsaktien noch 122.650,00 € (Vorjahr: 188.650,00 €).

#### 4.10 Eigene Anteile

Hypoport hat im Geschäftsjahr 2010 13.600 eigene Aktien (entspricht 13.600,00 € bzw. 0,22 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG) zur Weitergabe an Mitarbeiter zu Anschaffungskosten von 17 T€ erworben, wovon 680 Aktien im Berichtszeitraum an Mitarbeiter weitergegeben worden sind.

Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2010 sind in folgender Übersicht dargestellt:

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

Der vorstehende Aufwand aus dem Kauf eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

#### 4.11 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€, davon im Geschäftsjahr 2010: 148 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien sowie Erträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5 T€).

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 dem Einzug 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 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.

#### 4.12 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

### 4.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	17.450	17.035
Sonstige Verbindlichkeiten		
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	375	0
Mietverpflichtungen	89	134
	<b>17.914</b>	<b>17.169</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	2.647	1.653
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	33	33
	2.680	1.686
	<b>20.594</b>	<b>18.855</b>

Zur Besicherung der Darlehensforderung wurden den Darlehensgebern 1.194.492 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet. Von den ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten sind 3.000 T€ nachrangig (Vorjahr: 3.000 T€).

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 4,2 % und 6,5 % (Vorjahr: 4,3 % und 6,5 %). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die Gesellschaft verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Kreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Kreditlinie	2.500	3.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>2.500</b>	<b>3.500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 5,59 % (Vorjahr: 4,70 %).

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertragliche Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR
6 Monate oder kürzer	888	624
6 - 12 Monate	1.696	881
1 - 5 Jahre	17.525	17.035
Über 5 Jahre	300	0
	<b>20.409</b>	<b>18.540</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	11.150	2.318
Zwischen 2 und 5 Jahren	6.464	14.851
Über 5 Jahre	300	0
	<b>17.914</b>	<b>17.169</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

in TEUR	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2010	2009	2010	2009
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.450	17.035	17.871	17.815
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	375	0	375	0
Mietverpflichtungen	89	134	89	134
	<b>17.914</b>	<b>17.169</b>	<b>18.335</b>	<b>17.949</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditätsmarge ermittelt wurden.

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### 4.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2010 TEUR	2009 TEUR
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	196	355
Lohn- und Kirchensteuer	262	308
	<b>458</b>	<b>663</b>
<b>Personal</b>		
<b>davon finanzielle Vermögenswerte</b>		
Tantiemen	2.828	1.464
Urlaubsguthaben	354	289
Lohn- und Gehalt	199	155
Abfindungen	67	0
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Berufsgenossenschaft	76	69
Schwerbehindertenabgabe	43	39
Sozialabgaben	35	16
Altersteilzeit	10	0
	<b>3.612</b>	<b>2.032</b>
<b>Sonstige</b>		
<b>davon finanzielle Vermögenswerte</b>		
Ausstehende Rechnungen	324	306
Weiterzuleitenden Provisionen	111	304
Jahresabschlusskosten	126	110
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	1.586	1.689
abgegrenzter Ertrag	371	405
übrige	14	54
	<b>2.532</b>	<b>2.868</b>
	<b>6.602</b>	<b>5.563</b>

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Schulden ausgewiesen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Mietkautionen	10	10
	<b>10</b>	<b>10</b>



#### 4.15 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2010	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2010
<b>langfristige Rückstellungen</b>					
Mietverpflichtungen	0	0	0	395	395
Stornierungen	42	0	0	0	42
	42	0	0	395	437
<b>kurzfristige Rückstellungen</b>					
Provisionen	0	0	0	150	150
Stornierungen	21	21	0	22	22
Übrige	100	0	100	0	0
	121	21	100	172	172

Die Rückstellungen für Stornierung betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.

#### 5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Jahresüberschuss nach Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und -zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.6 erläutert.

## 6. Segmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Segmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Geschäftsbereichen auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern grundsätzlich vier zielgruppenorientierte (Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden (ehemals Wohnungswirtschaft), Allfinanzvertrieb Privatkunden, B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister und B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden) und zwei funktionsorientierte (Informationstechnologie und Administration) Geschäftsbereiche. In den zielgruppenorientierten Geschäftsbereichen sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Der Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Immobilienfirmenkunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios.

Der Geschäftsbereich Allfinanzvertrieb Privatkunden bietet über drei Vertriebskanäle (Online-, Filial- und Maklervertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produkthanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Geschäftsbereichs Finanzdienstleister ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produkthanbietern ab.

Der Geschäftsbereich B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden unterstützt Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Unter der Rubrik Überleitung werden neben den Aufwendungen der Administration für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen sowie Aufwendungen für den Bereich Informationstechnologie auch die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Geschäftsbereiche anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentsschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 66,9 Mio. € (Vorjahr: 50,5 Mio. €) werden 3,3 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) mit Kunden im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2010 in TEUR	Immobilien- firmenkunden	Privatkunden	Finanz- dienstleister	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>8.506</b>	<b>40.264</b>	<b>14.804</b>	<b>3.271</b>	<b>67</b>	<b>66.912</b>
Vorjahr	6.407	30.011	10.300	3.229	527	50.474
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>163</b>	<b>159</b>	<b>568</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>	<b>0</b>
Vorjahr	222	86	700	0	-1.008	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>8.669</b>	<b>40.423</b>	<b>15.372</b>	<b>3.271</b>	<b>-823</b>	<b>66.912</b>
Vorjahr	6.629	30.097	11.000	3.229	-481	50.474
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.120</b>	<b>3.695</b>	<b>4.850</b>	<b>956</b>	<b>-2.474</b>	<b>11.147</b>
Vorjahr	2.860	2.190	1.199	808	-2.206	4.851
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>4.120</b>	<b>3.695</b>	<b>4.850</b>	<b>956</b>	<b>-2.474</b>	<b>11.147</b>
Vorjahr	2.860	2.190	1.199	859	-2.206	4.902
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	-51	0	-51
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.917</b>	<b>3.581</b>	<b>1.193</b>	<b>733</b>	<b>-2.998</b>	<b>6.426</b>
Vorjahr	2.684	2.044	-1.413	617	-2.763	1.169
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>3.917</b>	<b>3.581</b>	<b>1.193</b>	<b>733</b>	<b>-2.998</b>	<b>6.426</b>
Vorjahr	2.684	2.044	-1.413	668	-2.763	1.220
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	-51	0	-51
<b>Segmentvermögen</b>	<b>15.135</b>	<b>20.047</b>	<b>24.001</b>	<b>4.940</b>	<b>3.055</b>	<b>67.178</b>
Vorjahr	11.180	17.581	19.320	4.743	1.978	54.802
<b>Segmentenschulden</b>	<b>2.204</b>	<b>6.118</b>	<b>5.818</b>	<b>476</b>	<b>25.172</b>	<b>39.788</b>
Vorjahr	1.584	4.165	4.453	542	20.133	30.877
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>715</b>	<b>89</b>	<b>5.668</b>	<b>155</b>	<b>958</b>	<b>7.585</b>
Vorjahr	326	11	4.276	111	292	5.016
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>203</b>	<b>114</b>	<b>3.657</b>	<b>223</b>	<b>524</b>	<b>4.721</b>
Vorjahr	176	146	2.612	191	557	3.682
<b>wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>1.003</b>	<b>2.419</b>	<b>4.697</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>8.143</b>
Vorjahr	323	822	3.341	0	67	4.553

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen unkündbaren Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 8.255 T€ (Vorjahr: 9.843). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 2.396 T€ (Vorjahr: 2.424 T€) innerhalb eines Jahres und 5.859 T€ (Vorjahr: 7.419 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 2.164 T€ (Vorjahr: 1.957 T€).

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahre.

### 7.2 Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

Unter die 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 Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport AG sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2010 876 T€; die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 80 T€. Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats halten direkt oder indirekt Aktien und Optionen an der Muttergesellschaft. Der Bestand der Aktien und der von der Muttergesellschaft im Rahmen des Optionsprogramms eingeräumten Optionen zum 31.12.2010 ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Aktien in Stück 31.12.2010	Aktien in Stück 31.12.2009	Optionen in Stück 31.12.2010	Optionen in Stück 31.12.2009
<b>Konzernvorstand</b>				
Ronald Slabke	2.241.831	2.209.831	0	32.000
Thilo Wiegand	24.000	24.000	0	0
Stephan Gawarecki	187.800	187.800	0	0
Hans Peter Trampe	188.490	174.990	0	20.000
<b>Aufsichtsrat</b>				
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24.000	24.000	0	0
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	1.371.974	1.423.624	0	0
Christian Schröder	24.000	24.000	0	0

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 36,19 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 34,77 % der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Lübeck, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport AG, gehalten.

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 507 T€ (Vorjahr: 532 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2010 565 T€ (Vorjahr: 40 T€) und die Verbindlichkeiten 375 T€ (Vorjahr: 13 T€).

### 7.3 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Bereiche Personalwesen, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen
- Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode, verantwortlich für den Bereich Finanzdienstleister
- Hans Peter Trampe, Diplom-Kaufmann, Stahnsdorf, verantwortlich für die Bereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Preetz, verantwortlich für die Bereiche Privatkunden und Marketing

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2010 876 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

### 7.4 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder (Aufsichtsratsvorsitzender), Rechtsanwalt, Fürth, externe Mandate: Aufsichtsratsvorsitzender der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing, Aufsichtsratsvorsitzender der BRANDAD Systems AG, Fürth, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim
- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Vorstand Kretschmar Familienstiftung, Potsdam
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar wurde auf der Hauptversammlung am 4. Juni 2010 in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2010 80 T€, darüber hinaus wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht (I.10) verwiesen.

### 7.5 Beteiligung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Neben den unter dem Abschnitt 7.2 aufgeführten Beteiligungen hält die Deutsche Bank AG, Frankfurt, 9,69 % der Hypoport Aktien. Diese Stimmrechte sind im vollen Umfang über die Deutsche Postbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### 7.6 Aktienoptionspläne und aktienbasierte Vergütung

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

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

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

Der Stand der Aktienoptionsprogramme des Unternehmens zum 31. Dezember 2010 stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2002 - 2004
Zum 01.01.2010 im Umlauf	66.000
Gewährt	0
Ausgeübt	66.000
Verfallen	0
<b>Zum 31.12.2010 im Umlauf</b>	<b>0</b>

Der gewichtete Durchschnittsaktienkurs für die in der Berichtsperiode ausgeübten Optionen betrug 3,25 €. Der Ausübungszeitraum für sämtliche Optionen endete am 31.12.2010.

Nach IFRS 2 ist der Marktwert der ausgegebenen Bezugsrechte mittels eines Optionspreismodells zu berechnen. Der errechnete Gesamtwert der Optionen zum Ausgabebetrag ist dann grundsätzlich über die Sperrfrist (vesting period) als Personalaufwand zu verteilen.



Der Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung wurde anhand des Optionsbewertungsmodells von Black/Scholes ermittelt. Der Berechnung lagen zum jeweiligen Ausübungszeitpunkt folgende Parameter zugrunde:

	2002	2003	2004
<b>Ausgabezeitpunkt/Bewertungszeitpunkt</b>	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Aktienkurs zum Ausgabezeitpunkt (€)	1,50	1,25	1,25
Ausübungskurs (€)	3,19	3,19	3,19
Erwartete Volatilität der Aktie (%)	25	25	25
Erwartete Dividendenrendite (%)	0,0	0,0	0,0
Risikofreier Zinssatz (%)	2,2	2,3	2,5
Laufzeit der Optionen (Jahre)	2	2	2
<b>Optionswert (€)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>

Da zum Zeitpunkt der Ermittlung der Zeitwerte der Aktienoptionen weder Aktien noch Optionen der Hypoport AG an der Börse gehandelt wurden, konnte eine implizierte Volatilität nicht ermittelt werden. Die Gesellschaft hat daher für die Ermittlung der erwarteten Volatilität die historischen Entwicklungen anderer in ihrem Marktsegment tätigen Unternehmen herangezogen.

Die erwartete Laufzeit der Optionen basiert auf der geäußerten Absicht der Optionsinhaber, die Aktienoptionen möglichst schnell auszuüben. Dies begründet sich vor allem durch die steuerliche Behandlung von Erlösen aus der Ausübung von Aktienoptionen.

Aufgrund der Bewertungsunsicherheiten und der Geringfügigkeit der ermittelten (geschätzten) oben wiedergegebenen Marktwerte für die ausgegebenen Optionen wurde von der Erfassung eines Personalaufwandes in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns während der Sperrfrist abgesehen.

Des Weiteren erhalten die Mitarbeiter seit dem Berichtsjahr in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport AG. Aufgrund der Geringfügigkeit der daraus resultierenden Verpflichtungen wurde auf eine Erfassung im Konzernabschluss verzichtet.

### 7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2010 angefallenen Honorare betrafen Abschlussprüfungen mit 89 T€ (Vorjahr: 73 T€) sowie andere Bestätigungsleistungen mit 0 T€ (Vorjahr: 8 T€).

### 7.8 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 452 (Vorjahr: 441) Angestellte beschäftigt.

Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	161	35	161	36	0	0
Finanzvertrieb Immobilienfirmenkunden	36	8	28	6	8	29
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	84	18	85	19	-1	-1
B2B-Finanzmarktplätze Institutionelle Kunden	16	4	16	4	0	0
Informationstechnologie	101	22	112	26	-11	-10
Administration	57	14	42	9	15	36
	455		444		11	2

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 10 Personen beschäftigt (Vorjahr: 9).

### 7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche

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

In der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt. Die Aufwendungen und Erträge der PFE GmbH sind in dem Bereich Überleitung enthalten.

in TEUR	2010			2009		
	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern	Institutionelle Kunden	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0
Vertriebskosten	0	0	0	0	0	0
<b>Rohhertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Materialaufwand	0	0	0	0	0	0
Personalaufwand	0	0	0	-38	0	-38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	-13	0	-13
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
davon außerplanmäßig auf Entwicklungskosten	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
Finanzerträge	0	0	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	0	0	0	15	0	15
Endkonsolidierungsergebnis	0	0	0	-25	0	-25
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>-61</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €						
unverwässert			0,00			-0,01
verwässert			0,00			-0,01

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

## 7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cashflow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2010 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2010 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 541 T€ (Vorjahr: 256 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken innerhalb der Grenzen der jeweiligen Einlagensicherungsdeckung gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

Angaben in TEUR	Fälligkeiten					
	weniger als 1 Monat	1-3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	309	585	2.220	18.159	305	21.578
Vorjahr	303	263	2.431	18.178	0	21.175
Mietverpflichtungen	3	9	21	80	0	113
Vorjahr	3	8	25	130	0	166
2010	312	594	2.241	18.239	305	21.691
Vorjahr	306	271	2.456	18.308	0	21.341

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes. Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist. Im Berichts- als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

### 7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

Angaben in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2010	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.457	–	–	–	20.457
Kredite und Forderungen	20.457	20.457	–	–	20.457
Finanzielle Vermögenswerte	501	–	–	–	501
Kredite und Forderungen	501	501	–	–	501
Sonstige Vermögenswerte	89	–	–	2.950	3.039
Kredite und Forderungen	89	89	–	–	89
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	2.950	2.950
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	11.200	–	–	–	11.200
Kredite und Forderungen	11.200	11.200	–	–	11.200
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>32.247</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>32.247</b>
davon: Kredite und Forderungen	32.247	–	–	–	32.247
Finanzverbindlichkeiten	20.594	–	–	–	20.594
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	20.594	21.016	–	–	20.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.631	–	–	–	9.631
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.631	9.631	–	–	9.631
Sonstige Verbindlichkeiten	4.009	–	–	2.593	6.602
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	4.009	4.009	–	–	4.009
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.593	2.593
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>34.234</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>34.234</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	34.234	–	–	–	34.234

Angaben in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2009	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.803	–	–	–	16.803
Kredite und Forderungen	16.803	16.803	–	–	16.803
Finanzielle Vermögenswerte	435	–	–	–	435
Kredite und Forderungen	435	435	–	–	435
Sonstige Vermögenswerte	9	–	–	2.191	2.200
Kredite und Forderungen	9	9	–	–	9
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	2.191	2.191
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	7.157	–	–	–	7.157
Kredite und Forderungen	7.157	7.157	–	–	7.157
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>24.404</b>	–	–	–	<b>24.404</b>
davon: Kredite und Forderungen	24.404	–	–	–	24.404
Finanzverbindlichkeiten	18.855	–	–	–	18.855
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.855	19.635	–	–	18.855
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.736	–	–	–	5.736
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	5.736	5.736	–	–	5.736
Sonstige Verbindlichkeiten	2.628	–	–	2.945	5.573
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	2.628	2.628	–	–	2.628
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.945	2.945
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>27.219</b>	–	–	–	<b>27.219</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	27.219	–	–	–	27.219

Der beizulegende Zeitwert von Forderungen, Krediten, bis zur Endfälligkeit gehaltenen Finanzinvestitionen oder originären Verbindlichkeiten wird als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Fälligkeiten des Aktivpostens bzw. der Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport AG, ermittelt. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2010
Zinserträge	75	-	-	-	75
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.689	-1.689
Aufwendungen aus Wertminderungen	-541	-	-	-	-541
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.689</b>	<b>-2.155</b>

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2009
Zinserträge	130	-	-	-	130
Zinsaufwendungen	-	-	-	-1.091	-1.091
Aufwendungen aus Wertminderungen	-358	-	-	-	-358
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.091</b>	<b>-1.319</b>

## 7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereit zustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Die für das Tochterunternehmen Hypoport Finance AG gemäß § 33 KWG geltende Mindestkapitalanforderung in Höhe von 50 T€ wurde erfüllt. Für ein Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Eigenkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2010 und zum 31. Dezember 2009 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2010	2009
Finanzschulden	20.594	18.855
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	11.200	7.157
Nettofremdkapital	9.394	11.698
Eigenkapital	27.390	23.925
Verschuldungsgrad	34 %	49 %

### 7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Freie Hypo GmbH, Lübeck
- Hypoport Systems GmbH, Berlin
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin

### 7.14 Entsprechungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Hypoport AG hat die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

### 7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Berlin, 4. März 2011

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2010 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	2.435	582	0	3.017
1.2 Entwicklungsleistungen	18.368	5.742	0	24.110
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
	35.629	6.324	0	41.953
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und drundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	0	35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.672	1.260	1	5.931
	4.707	1.260	1	5.966
	40.336	7.584	1	47.919

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2010 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Zuschreibungen TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR	Stand 31.12.2010 TEUR	Vorjahr TEUR
1.441	416	0	0	1.857	1.160	994
8.567	3.720	0	0	12.287	11.823	9.801
0	0	0	0	0	14.826	14.826
10.008	4.136	0	0	14.144	27.809	25.621
16	3	0	0	19	16	19
2.934	582	1	0	3.515	2.416	1.738
2.950	585	1	0	3.534	2.432	1.757
12.958	4.721	1	0	17.678	30.241	27.378

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2009 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	2.347	89	1	2.435
1.2 Entwicklungsleistungen	16.069	4.599	2.300	18.368
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
	33.242	4.688	2.301	35.629
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und drundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	0	35
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.484	328	140	4.672
	4.519	328	140	4.707
	37.761	5.016	2.441	40.336

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2009 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Zuschreibungen TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR	Stand 31.12.2009 TEUR	Vorjahr TEUR
1.041	400	0	0	1.441	994	1.306
8.256	2.611	2.300	0	8.567	9.801	7.813
0	0	0	0	0	14.826	14.826
9.297	3.011	2.300	0	10.008	25.621	23.945
12	4	0	0	16	19	23
2.472	667	34	-171	2.934	1.738	2.012
2.484	671	34	-171	2.950	1.757	2.035
11.781	3.682	2.334	-171	12.958	27.378	25.980



## 8. Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 4. März 2011

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



## 9. Bestätigungsvermerk

### Wiedergabe des Bestätigungsvermerk:

Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Lübeck, den 9. März 2011

BDO Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Beecker                      Herbers  
(Wirtschaftsprüfer)        (Wirtschaftsprüfer)



## 10. Jahresabschluss der Hypoport AG 2010 (Kurzfassung)

Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport AG wurden 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 vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport AG versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 74559 B veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport AG angefordert werden.



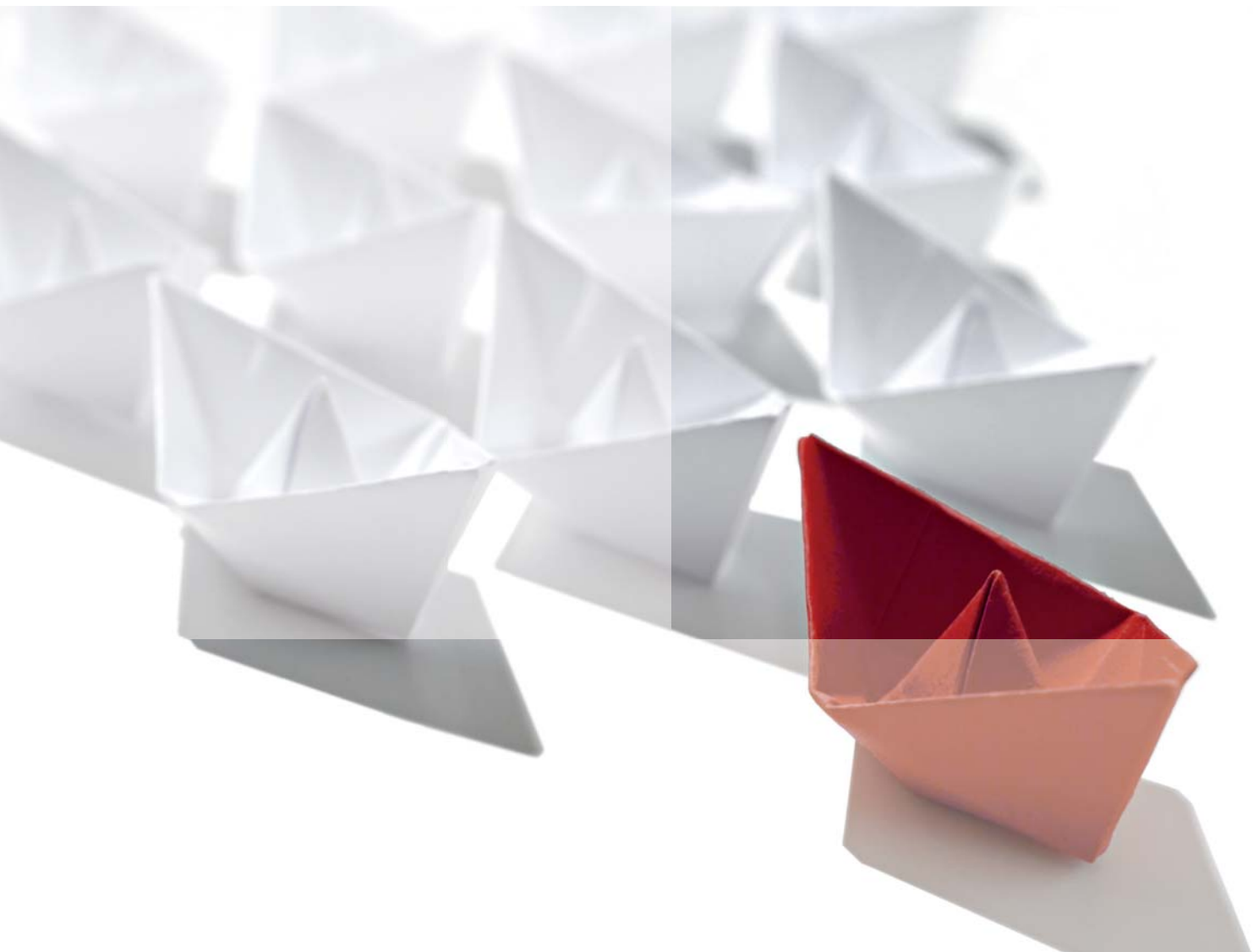
## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2010 TEUR	2009 TEUR
Umsatzerlöse	11.237	12.079
Andere aktivierte Eigenleistungen	286	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.704	2.073
Personalaufwand	-10.642	-10.514
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-59	-56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.411	-4.550
Erträge aus Beteiligungen	857	942
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.000	4.672
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	372	186
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-261	-217
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-904	-727
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.187</b>	<b>3.889</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-621	-108
Sonstige Steuern	-6	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.560</b>	<b>3.781</b>
Gewinnvortrag	10.964	7.183
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>13.524</b>	<b>10.964</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	314	4
Sachanlagen	127	154
Finanzanlagen	34.506	29.574
Aktive latente Steuern	882	0
	<b>35.829</b>	<b>29.732</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.883	2.432
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.170	10.918
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	232	80
Sonstige Vermögensgegenstände	238	219
Flüssige Mittel	423	554
	<b>11.946</b>	<b>14.203</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>14</b>	<b>11</b>
	<b>47.789</b>	<b>43.946</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.129
Eigene Anteile	-13	0
Ausgegebenes Kapital	6.182	6.129
Kapitalrücklage	1.938	1.784
Gewinnrücklagen	7.862	6.525
Bilanzgewinn	13.524	10.965
	<b>29.506</b>	<b>25.403</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.796</b>	<b>1.415</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.434	12.839
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588	368
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.165	3.434
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	41
Sonstige Verbindlichkeiten	300	445
	<b>16.487</b>	<b>17.127</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>47.789</b>	<b>43.946</b>



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

