

**Geschäftsbericht 2012**  
der Hypoport AG

## Finanzkennzahlen im Überblick

	01.01. – 31.12.2012	01.01. – 31.12.2011*	Veränderung
<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>			
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatz	87.753	84.360	4 %
Rohertrag	44.719	44.457	0 %
EBITDA	8.131	11.473	-29 %
EBIT	3.197	6.752	-53 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	7,1	15,2	-53 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,32	0,72	-56 %
<b>Konzern</b>			
Konzernergebnis nach Steuern	-815	3.749	-122 %
davon den Gesellschaften der Hypoport AG zustehend	-825	3.717	-122 %
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,13	0,60	-122 %
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>			
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	
Kurzfristiges Vermögen	35.283	37.090	-5 %
Langfristiges Vermögen	35.464	35.046	1 %
Eigenkapital	29.844	31.269	-5 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbar	29.614	31.049	-5 %
Eigenkapitalquote in %	42,2	43,3	-3 %
Bilanzsumme	70.747	72.136	-2 %

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

# Inhalt

1	<b>Vorwort des Vorstands</b>	4
2	<b>Highlights</b>	6
3	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	9
4	<b>Corporate Governance</b>	13
5	<b>Die Aktie</b>	17
6	<b>Lagebericht</b>	21
	<b>Wirtschaftsbericht</b>	21
	Geschäft und Rahmenbedingungen	21
	Ertragslage	33
	Vermögenslage	34
	Finanzlage	37
	Investitionen und Finanzierung	38
	Nicht bilanziertes Vermögen	39
	Beschaffung und Vertrieb	39
	Mitarbeiter	42
	Marketing	43
	Vergütungsbericht	44
	Übernahmerechtliche Angaben	46
	Erklärung zur Unternehmensführung	48
	<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	49
	Integriertes Risikomanagementsystem	49
	Gesamtrisiko	50
	Umfeldrisiko	50
	Operative Risiken	52
	Finanzrisiken	52
	Strategische Risiken	53
	Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	54
	Einschränkende Hinweise	57
	Chancen	57
	<b>Nachtragsbericht</b>	58
	<b>Prognosebericht</b>	58
7	<b>Konzernabschluss</b>	61
	<b>Konzernbilanz</b>	61
	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	62
	<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	63
	<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung</b>	63
	<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	64
	<b>Konzernanhang</b>	65
8	<b>Erklärung der gesetzlichen Vertreter</b>	118
9	<b>Bestätigungsvermerk</b>	119
10	<b>Jahresabschluss der Hypoport AG 2012 (Kurzfassung)</b>	121
	<b>Kontakt</b>	124



# 1. Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

2012 war geprägt von einschneidenden regulatorischen und wirtschaftlichen Veränderungen in der Finanzdienstleistungsbranche. Mehrere Einflussfaktoren führten zu diesem Wandel, der zudem von andauernder Unsicherheit begleitet wurde und noch immer wird.

In diesem fragilen Umfeld ist es Hypoport gelungen, weitere Marktanteile hinzuzugewinnen und seinen Umsatz um 4,0 Prozent auf 87,8 Mio. Euro zu steigern. In Summe zeigt sich, dass die Diversifizierung des Konzerns über Produktbereiche, Kundensegmente und Wertschöpfungsketten hinweg eine gute Grundlage für Wachstum bietet. Trotzdem agieren wir mit all unseren Geschäftsmodellen innerhalb des Finanzdienstleistungsmarktes und können uns den Brancheneinflüssen nicht entziehen. Um unsere Marktposition im schwierigen Umfeld auszuweiten, waren deshalb Anstrengungen notwendig, die ihre Spuren auf der Ertragsseite hinterlassen haben. Dies zeigt sich auch im EBITDA von 8,1 Mio. Euro, das unter Vorjahr liegt.

Auf den Geschäftsbereich Privatkunden wirkten sich die Veränderungen der Branche besonders deutlich aus. Das niedrige Zinsniveau sorgte für attraktive Bedingungen im Baufinanzierungsbereich. In einem - durch das begrenzte Immobilienangebot in Deutschland - stabilen Marktumfeld entwickelte sich das Produktsegment insgesamt erfreulich. Gleichzeitig minderte das niedrige Zinsniveau die Attraktivität von Vorsorgeprodukten deutlich. Zudem belastete die gesetzliche Provisionsdeckung in der privaten Krankenvollversicherung. Das schwierige Versicherungsumfeld führte zu einer Konsolidierung im Markt.

Dies beflügelte zwar das Wachstum der Dr. Klein Franchiseorganisation, führte aber auch zu einem deutlichen Margenverfall. Die Politik des „billigen Geldes“ der Europäischen Zentralbank minderte den Bedarf der Banken an Kundeneinlagen. Dies belastete den Bereich einfacher Geldanlageprodukte nach einem guten ersten Halbjahr im weiteren Jahresverlauf.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden entwickelte sich in Summe positiv. Im Finanzierungsbereich konnte das im Vergleich zum Vorjahresrekordjahr schwächere Neugeschäft durch das Wachstum im Segment der Prolongationen fast kompensiert werden. Versicherer weiteten ihr Angebot für großvolumiges Geschäft erneut aus und erhöhten damit die Produktvielfalt für Dr. Klein. Die Beratertätigkeit entwickelte sich sowohl gegenüber Immobilieninvestoren als auch gegenüber Emittenten stabil. Mit branchenspezifischen Produktinnovationen sichert sich Dr. Klein zudem ein Alleinstellungsmerkmal.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister profitierte von der ausgeweiteten Plattformnutzung einzelner großer und vieler kleiner Partner. Das Transaktionsvolumen legte im Jahresvergleich um 36 Prozent auf rund 29 Mrd. Euro zu. Neben den Immobilienfinanzierungen entwickelte sich insbesondere das Produkt Bausparen sehr positiv. Das niedrige Zinsniveau führte zu rückläufigen Umwandlungsquoten. Der Anstieg der durchschnittlichen Zinsbindungen konnte dessen Einfluss auf den Ertrag jedoch kompensieren. Die Investitionen in die Plattform blieben in 2012 weiterhin auf hohem Niveau.

Der Blick in die einzelnen Geschäftsbereiche verdeutlicht die vielfältigen Herausforderungen, die das Branchenumfeld 2012 an Hypoport stellte. Er zeigt auch, dass wir es innerhalb und über die Geschäftsbereiche hinweg vermocht haben, diesen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Aufgrund der Dimension gewisser Marktverwerfungen sind wir dennoch unter den Möglichkeiten geblieben, die unsere Geschäftsmodelle unter normalen Rahmenbedingungen hergeben. Auch für das kommende Jahr gehen wir von einem weiter angespannten Finanzdienstleistungsmarkt aus. Mit der Anpassung an dieses Marktumfeld sind wir im vergangenen Jahr gut vorangekommen und werden dies fortsetzen. Für 2013 erwarten wir damit ein zweistelliges Umsatzwachstum und die Rückkehr zu einem Ertrag auf dem Niveau der Rekordvorjahre.

Herzlichst, Ihr



**Ronald Slabke**  
Vorsitzender des Vorstands



## 2. Highlights

### Januar

#### Über 21 Milliarden Euro EUROPACE

Plus 40,2 % – bislang stärkstes Jahr für den B2B-Finanzmarktplatz. Im Jahr 2011 konnte der webbasierte B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE sein Transaktionsvolumen deutlich steigern: Von Januar bis Dezember 2011 wurden 21,17 Mrd. Euro über die Transaktionsplattform vermittelt (2010: 15,1 Mrd. Euro). Dies entspricht einer Steigerung um 40,2 %.

#### Dr. Klein zeigt Stärke als Profi rund um die Immobilie

Das Privatkundensegment der Dr. Klein & Co. AG geht gestärkt ins neue Jahr. Die Strategie der unabhängigen und ganzheitlichen Beratung rund um die Immobilie führte zu starkem Wachstum im Transaktionsvolumen und der Beraterzahl. Der Erfolg des Dr. Klein-Konzeptes zog 99 neue Berater an und ließ mit einem Plus von 18 % die Beraterzahl auf 643 klettern. Im selben Zeitraum erhöhte sich das Volumen für vermittelte Finanzierungsprodukte um 18 %, das für Versicherungen um 45 %.

### Februar

#### Vergleich.de: Immobilien weltweit - Wie wohnt es sich hier und anderswo?

Wohnen rund um den Erdball – das neue „Thema des Monats“ beschäftigt sich mit globalen Trends bei Immobilien und den dazugehörigen Finanzierungsformen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf modernen energieeffizienten Wohnformen, wie sie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seit Jahren gefördert werden.

### März

#### Hypoport wächst in turbulenten Zeiten

Mit einem Umsatzplus von 26 % auf rund 84 Mio. Euro positionierte sich der Hypoport-Konzern 2011 sehr deutlich im Markt. Hierbei konnten die Geschäftsbereiche Finanzdienstleister und Privatkunden ihre Marktanteile erheblich ausweiten und der Geschäftsbereich Immobilienfirmenkunden an sein außerordentliches Umsatzhoch des Vorjahres anknüpfen. Auch das Ergebnis vor Zinsen, Steuern

und Abschreibungen (EBITDA) knüpfte mit 11 Mio. Euro an das Rekordniveau des Vorjahres an.

#### Bausparkasse Schwäbisch Hall wird neuer Gesellschafter von GENOPACE

Das Produktangebot auf GENOPACE wird durch das Bausparprodukt der größten deutschen Bausparkasse abgerundet. Ab 01. April 2012 wird die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG dem Gesellschafterkreis der GENOPACE GmbH angehören. Damit wird die Plattform für Volks- und Raiffeisenbanken ihren Partnern künftig den automatisierten Zugang zu den Produkten aller genossenschaftlichen Verbundpartner in der Baufinanzierung ermöglichen. Es entsteht ein webbasierter Finanzmarktplatz als rein genossenschaftliche Branchenlösung.

### April

#### 7.000.000.000 Euro Finanzierungen über EUROPACE im ersten Quartal 2012!

Mehr als 100 Mrd. Euro wurden bisher über den Finanzmarktplatz gehandelt. Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes Europace stieg im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahresquartal um 76 % auf 7,25 Mrd. Euro. Dieses Wachstum wurde über eine gesteigerte Marktplatzaktivität in allen Produktparten erreicht. Die Produktparte Bausparen wuchs mit einem Plus von 207 % am stärksten. Aber auch bei Immobilienfinanzierungen und Ratenkrediten konnte Europace deutlich an Transaktionsvolumen hinzugewinnen.

#### Augen auf: Dr. Klein setzt auf Beratung, die sich sehen lassen kann

Schluss mit leeren Worthülsen in der Finanzdienstleistungsbranche. Kunden wählen ihre Beratung heute mit offenen Augen und auch der Gesetzgeber ist immer weniger bereit ein Auge zuzudrücken. Als Vorreiter entschied sich Dr. Klein, alle Immobilienfinanzierungsberater durch die IHK zertifizieren zu lassen. Damit wird die Beratungsqualität für Kunden auf den ersten Blick erkennbar. Das Plus von 13 % im Transaktionsvolumen Finanzierungen für das erste Quartal 2012 ist Resultat dieser ganzheitlichen Beratung. In der Versicherungsbranche könnte man derweil vermuten, dass

der Gesetzgeber trotz voller Sehkraft nicht richtig hinschaute: sonst hätten die aktuellen Regulierungen für mehr Verbraucherschutz anders aussehen müssen: sie hätten auf gute Beratung setzen sollen. Dr. Klein tut dies und geht auf Jahressicht für 2012 von einer deutlichen Steigerung aller Versicherungskennzahlen – und zufriedenen Kunden aus.

## Mai

### **Hypoport startet solide ins neue Geschäftsjahr**

Mit einem Umsatzplus von 16,4 % auf 20,6 Mio. Euro konnte der Finanzdienstleister Hypoport im ersten Quartal 2012 weiter wachsen. Basis hierfür war die dynamische Entwicklung des EUROPACE-Marktplatzes und die unabhängige Beratung zu Immobilienfinanzierungen. Fehlende Big Deals institutioneller Kunden verdecken die erfolgreiche Entwicklung jedoch auf der Ergebnisseite. Das EBITDA fiel mit rund 2 Mio. Euro leicht unter das vergleichbare Vorjahresergebnis.

## Juni

### **Hypoport und Santander Bank erweitern Zusammenarbeit**

Die Santander Bank, eine Zweigniederlassung der Santander Consumer Bank, und die Hypoport AG haben sich entschlossen, ihre Zusammenarbeit weiter auszubauen. Künftig wird die Privatkundenbank gestützt auf die Hypoport-Technologie EUROPACE ihren Kunden ein Produktmix aus eigenen Finanzierungen und dem breiten Angebot von Drittinstituten anbieten, um damit für den Kunden im Rahmen eines Best Advice Ansatzes geeignete Finanzierungslösungen zu bieten.

## Juli

### **EUROPACE: fast 15 Mrd. Euro im ersten Halbjahr**

Steigende Nutzungszahlen spiegeln sich im Transaktionsvolumen wider. Über den Finanzmarktplatz Europace wurden im zweiten Quartal 2012 Transaktionen im Wert von insgesamt 7,33 Mrd. Euro abgewickelt. Das Plus von 57 % gegenüber dem Vorjahresquartal basiert auf einer deutlichen Steigerung der Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukte.

### **Dr. Klein unter den Top 10 Deutscher Finanzdienstleister**

Laut der aktuellen Top-Liste des Magazins Cash. rangiert Dr. Klein auf Platz 9 der Finanzdienstleister in Deutschland. Grund hierfür ist das starke Wachstum der vergangenen Jahre über alle Produktparten hinweg. Im ersten Halbjahr 2012 erhöhte sich das Transaktionsvolumen für Finanzierungen erneut, um 23 %. Die massiven Veränderungen im Versicherungsmarkt schwächten im selben Zeitraum hingegen das entsprechende Geschäftssegment. Das Transaktionsvolumen für Versicherungen liegt mit 22 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert.

## August

### **Hypoport steigert Umsatz und Ertrag deutlich**

Der internetbasierte Finanzdienstleister Hypoport ist in einem weiterhin herausfordernden Umfeld in allen Geschäftsbereichen deutlich gegen den Markt gewachsen. Mit einem Umsatzplus von 17 % auf 42 Mio. Euro gewann der Konzern weitere Marktanteile hinzu. Das EBITDA verzeichnet mit 5,2 Mio. Euro ein Wachstum von 34 %.

### **Qualitypool ist schneller als alle anderen Pools!**

Von Cash. Magazin zum zweiten Mal in Folge als schnellst wachsender Pool ausgezeichnet. In der aktuellen Ausgabe des Cash. Magazins wurde der Vertriebsunterstützer Qualitypool für das Jahr 2011 als schnellst wachsender Maklerpool ausgezeichnet. Verglichen wurde das Umsatzwachstum, das sich bei Qualitypool gegenüber dem Vorjahr um über 80 % auf 10,8 Mio. Euro erhöhte.

## September

### **Neu: Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen ermöglicht der Wohnungswirtschaft 20 Jahre günstige Zinssicherheit**

Kombination von KfW-Darlehen und Bausparvertrag macht langfristige energetische Investitionen günstiger. Mit dem neuen Dr. Klein-Energieeffizienzdarlehen erhält die Wohnungswirtschaft ein Produkt, das energetische Investitionen bei überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien preiswerter macht. Die Kombination von KfW-Darlehen und Bausparvertrag gewährleistet einen festen

Zinssatz für 20 Jahre. Bisher endete der über KfW-Programme geförderte Investitionsteil nach zehn Jahren – mit einem unkalkulierbaren Zinsänderungsrisiko im Anschluss.

## Oktober

**Ein Plus von 147 Berater: immer mehr wollen zu Dr. Klein!** Innerhalb eines Jahres entschieden sich nahezu 150 zusätzliche Berater zur Zusammenarbeit mit der Privatkundensparte von Dr. Klein. Ausschlaggebend für Ihre Entscheidung waren die Unabhängigkeit, die Produktvielfalt und die umfassende Unterstützung innerhalb des Dr. Klein Franchisesystems. In den ersten neun Monaten 2012 erhöhte sich das Transaktionsvolumen für Privatkunden-Finanzierungen auf Konzernebene um 20 %. Nach wie vor schwächelt der Versicherungsmarkt und steht vor großen Herausforderungen, die auch Dr. Klein beeinflussen. Das Transaktionsvolumen für Versicherungen ging im Neunmonatsvergleich um 25 % zurück.

**EUROPACE: In 9 Monaten das Vorjahresvolumen getoppt** Deutschlands Marktplatz für Finanzierungsprodukte ebnet den Weg in die Zukunft. Über den größten Marktplatz für Finanzierungsprodukte in Deutschland flossen in den ersten neun Monaten 2012 rund 22 Mrd. Euro an Transaktionsvolumen. Das Transaktionsvolumen von 21 Mrd. Euro für das Gesamtjahr 2011 wurde dieses Jahr somit im September überschritten. Der webbasierte Finanzmarktplatz steigert die Prozesseffizienz seiner Partner aus Banken, Bausparkassen, Versicherungen und Finanzvertrieben und wird zunehmend wichtig als Steuerungsinstrument.

## November

**Hypoport nutzt schwieriges Marktumfeld für Wachstum** In den ersten neun Monaten 2012 konnte Hypoport kontinuierlich Marktanteile hinzugewinnen und im Umsatz wachsen. Mit einem Umsatz von 62,9 Mio. Euro steigerte der internetbasierte Finanzdienstleister seine Erlöse in den ersten drei Quartalen 2012 um 7 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (9M/2011: 58,8 Mio. Euro). Das nach wie vor schwierige Marktumfeld – insbesondere im Versicherungsmarkt – minderte das EBITDA, das mit 6,9 Mio. Euro um 11 % unter Vorjahr liegt (EBITDA 9M/2011: 7,8 Mio. Euro).

## Dezember

### **Dr. Klein-Trendindikator Baufinanzierung 11/2012: Erwerber von Wohnimmobilien setzen auf Sicherheit**

Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher Dr. Klein & Co. AG, berichtet über aktuelle Trends in der Baufinanzierung und kommentiert die Ergebnisse des Dr. Klein-Trendindikators Baufinanzierung (DTB).

Im November finden private Erwerber von Wohneigentum ein äußerst attraktives Finanzierungsumfeld vor. Die monatliche Standardrate erreicht den niedrigsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn des DTB Anfang 2009. Für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zehnjähriger Sollzinsbindung, zwei-prozentiger Tilgung und einem Beleihungswert von 80 % liegt die Standardrate bei 575 Euro. Das sind 23 Euro weniger als im Vormonat. Im Vergleich zu Dezember 2011 ist die monatliche Darlehensrate im November 2012 knapp 100 Euro geringer. Diese Entwicklung ist auf das historisch niedrige Zinsniveau zurückzuführen.



## 3. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012.

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2012 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 zustimmungspflichtige Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung sind mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus fanden drei reguläre telefonische und eine außerordentliche telefonische Aufsichtsratssitzung statt.

In einem Fall erfolgte auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren via E-Mail nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung. Zu jeder Sitzung und bei den Beschlussfassungen außerhalb von Sitzungen haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

Es bestanden keine Interessenskonflikte 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 **23. Januar 2012** nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis von der vom Vorstand vorgestellten Planung für das Jahr 2012.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat Beschluss über die Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex und die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG gefasst.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Internen Revision.

In der telefonischen Aufsichtsratssitzung am **27. Februar 2012** besprachen der Vorstand und der Aufsichtsrat die mögliche Darlehensvergabe an eine Gesellschaft, hinsichtlich derer auch die Möglichkeit einer Unternehmenstransaktion erörtert wurde. Im weiteren Verlauf kamen jedoch weder die Unternehmenstransaktion noch die Darlehensvergabe zustande.

An der Sitzung am **16. März 2012** nahmen auch Vertreter der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welche ausführlich über die von ihnen durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2011 sowie des Konzernabschlusses 2011 berichteten. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2011, den Konzernabschluss 2011 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.

Ferner erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 und fasste Beschluss hierüber.

Der Vorstand berichtete über das vierte Quartal 2011 sowie darüber, dass das Geschäftsjahr 2012 gut angelaufen sei und für das erste Quartal 2012 ein positives Ergebnis zu erwarten wäre.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die Einberufung zur Hauptversammlung und deren Tagesordnung sowie über die Dividendenpolitik gesprochen. Am 16. April 2012 fand eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats außerhalb einer Sitzung statt, bei der die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung sowie deren Tagesordnung im Umlaufverfahren beschlossen wurde.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom **27. April 2012** hatte insbesondere die Erörterung des Zwischenberichts zum ersten Quartal 2012 zum Gegenstand.

Die telefonische Aufsichtsratssitzung vom 27. April 2012 wurde am **2. Mai 2012** fernmündlich fortgesetzt, in welcher Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen haben, ein Aktienrückkauf-Programm durchzuführen. Nachdem über Zweck, Volumen, Zeitrahmen und Abwicklung des Aktienrückkaufs gesprochen wurde, stimmte der Aufsichtsrat dem Vorstandsbeschluss zur Durchführung des Aktienrückkaufprogramms und der entsprechenden Nutzung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4. Juni 2010 zum Erwerb eigener Aktien zu.

In der Sitzung am **1. Juni 2012** wurde der Bericht des Vorstands zum ersten Quartal erörtert. Außerdem wurde der bisherige Geschäftsverlauf im zweiten Quartal diskutiert.

Am **27. Juli 2012** fand eine telefonische Aufsichtsratssitzung statt, in der insbesondere der Bericht des Vorstands über die Entwicklung des Konzerns im zweiten Quartal 2012 sowie der Zwischenbericht zum 30. Juni 2012 erörtert wurden.

Am **31. August 2012** berichtete der Vorstand in der Aufsichtsratssitzung über das zweite Quartal 2012 und über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen. Des Weiteren wurde über die aktuelle Entwicklung im Vertrieb von Versicherungen an Privatkunden gesprochen.

Weiterhin wurde in der Sitzung die Vertragsverlängerung für Herrn Klaus Kannen als Vorstand der Hypoport Finance AG erörtert und beschlossen.

Am **26. Oktober 2012** hatte der Aufsichtsrat in der telefonischen Aufsichtsratssitzung als Schwerpunkt den Zwischenbericht zum 30. September 2012 auf der Tagesordnung. Zudem wurde der Terminplan für das Jahr 2013 beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung vom **30. November 2012** wurden die Geschäftsentwicklung im dritten Quartal 2012 sowie aktuelle Entwicklungen in den Geschäftsbereichen ausführlich erörtert.

Zudem wurde in der Sitzung die Vertragsverlängerung für Herrn Thilo Wiegand als Vorstand der Hypoport AG erörtert und beschlossen.

In Abwesenheit des Vorstands führte der Aufsichtsrat anschließend anhand der Arbeitshilfe der Hans Böckler Stiftung eine Effizienzprüfung durch. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

#### **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 auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über die Befolgung der Empfehlungen und einzelne Ausnahmen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich im Corporate Governance Bericht. Ein ausführlicher Bericht zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft 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.

### **Jahres- und Konzernabschluss**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2012, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2012 sowie beide Lageberichte, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2012 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2012, den Konzernabschluss 2012 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 15. März 2013 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen erschöpfend beantwortet. 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 2012 und Konzernabschluss 2012 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss ist 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, 15. März 2013



Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



## 4. Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport AG ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das uns Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeiter und Öffentlichkeit entgegenbringen. Die Hypoport AG setzt sich regelmäßig mit Neuerungen im Corporate Governance Kodex auseinander, um das eigene System kontinuierlich weiterzuentwickeln.

### Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Die jüngste Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 15. Mai 2012, die am 15. Juni 2012 veröffentlicht wurde, wurde sorgfältig geprüft. Die nachstehend dokumentierte Entsprechenserklärung zeigt, in welchen Punkten und aus welchen Gründen von den Empfehlungen des Kodex abgewichen wird. Die Erklärung, die am 25. Januar 2013 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport AG abgegeben wurde, wird im Folgenden nochmals dokumentiert. Die Entsprechenserklärung wurde dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht, sie ist unter [www.hypoport.de/corporate-governance.html](http://www.hypoport.de/corporate-governance.html) einzusehen.

### Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählen die Festlegung der Unternehmensziele und der strategischen Ausrichtung, die Steuerung und Überwachung der Geschäftstätigkeit sowie die Einrichtung und Überwachung eines effizienten Risikomanagements. Der Vorstand der Hypoport AG soll satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Das Gremium besteht zurzeit aus vier Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend 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.

Der Aufsichtsrat der Hypoport AG besteht aus drei Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in der Hauptversammlung 2010 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2014 beschließt.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal jährlich zusammen und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der Hypoport AG nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport AG zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt der Aufsichtsratsvorsitzende. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei Hypoport mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an der Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Kreditinstituts, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen Mitarbeiter der Hypoport AG als von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder auf elektronischem Weg abgeben dürfen (Briefwahl).

### **Transparenz**

Eine einheitliche, umfassende und zeitnahe Information hat bei der Hypoport AG einen hohen Stellenwert. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport AG erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsberichten und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Alle Meldungen, Präsentationen und Mitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations dauerhaft einsehbar.

Die Hypoport AG hat das vorgeschriebene Insiderverzeichnis gemäß § 15b Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) angelegt. Die betreffenden Personen wurden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen informiert.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht.

Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe

des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.

#### **Anteilsbesitz und Directors' Dealings**

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport AG. Der genaue Anteilsbesitz der Mitglieder des Vorstands ist im Konzernanhang des Geschäftsberichts unter Punkt 7.2 „Nahe stehende Personen und Unternehmen“ nachzulesen.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden gemäß § 15a WpHG umgehend nach Eingang der Mitteilung unter [www.hypoport.de/directors\\_dealings.html](http://www.hypoport.de/directors_dealings.html) veröffentlicht.

Eine Aufstellung aller Meldungen, die im Jahr 2012 veröffentlicht wurden, ist im Geschäftsbericht im Kapitel „Die Aktie“ zu finden.

#### **Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Der Aufsichtsrat hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 6. August 2010 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

Entsprechend der Geschäftsordnung sowie des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands, ist jedes Mitglied des Vorstands für seinen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands haben jedoch eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Geschäftsleitung des Hypoport-Konzerns. Zudem unterliegen bestimmte wesentliche Maßnahmen zwingend der Entscheidung des Gesamtvorstands. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder des Vorstands sich an der Abstimmung beteiligen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In der Praxis trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens.

Die Hypoport AG wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich, wenn nur ein Vorstandsmitglied bestellt ist, durch dieses vertreten; sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zur Einzelvertretung erteilen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB in den durch § 112 AktG gezogenen Grenzen befreien. Der Aufsichtsrat hat bisher keinem der Vorstandsmitglieder Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäfts-

entwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Nach den Vorschriften des § 11 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 9 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 31. März 2008 gegeben. Da er nur aus drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die nächsten turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat finden auf der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2015 statt.

## 5. Die Aktie

### Aktienkursentwicklung

In der ersten Hälfte des Jahres 2012 entwickelte sich die Hypoport-Aktie zunächst positiv von 6,95 € am 1. Januar 2012 auf den Jahreshöchstwert von 12,08 € am 30. Mai 2012. In der Folge gab der Kurs bis auf einen Stand um 8,00 Euro nach. Der Jahrestiefstkurs lag bei 6,95 € welcher am 01. Januar 2012 verzeichnet wurde. Am Jahresende lag der Kurs bei 8,04 € zum 30. Dezember 2012. Aufgrund der geringen Handelsaktivität wird der Kurs der Hypoport-Aktie stark von einzelnen Kaufs- bzw. Verkaufereignissen beeinflusst.



Kursentwicklung der Hypoport-Aktie 2012 (Tagesschlusskurse, Börse Frankfurt)

### Ergebnis je Aktie

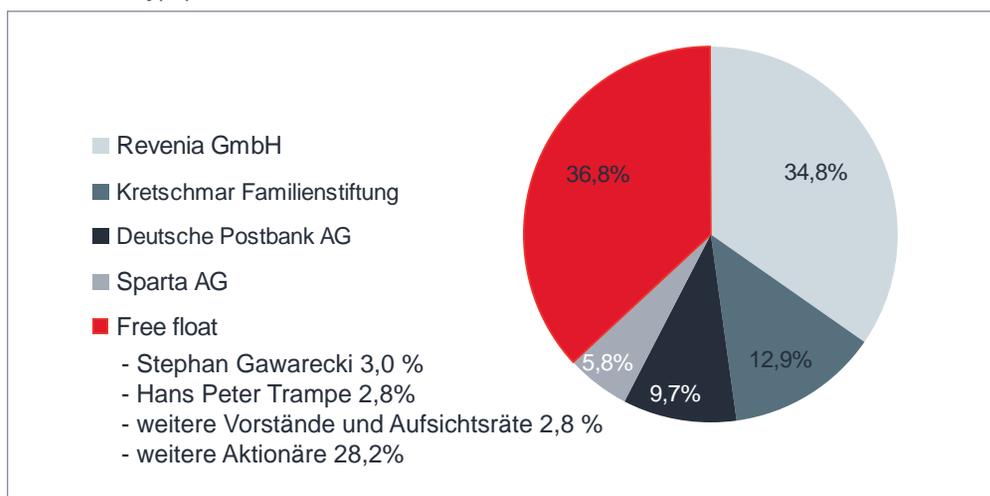
Im Geschäftsjahr 2012 belief sich der Verlust je Aktie auf 0,13 €, nachdem im Vorjahr ein Gewinn von 0,60 € zu Buche stand. Dabei erzielten die fortgeführten Geschäftsbereiche einen Gewinn je Aktie von 0,32 € (Vorjahr: 0,72 €), während die aufgegebenen Geschäftsbereiche einen Verlust von 0,45 je Aktie (Vorjahr: Verlust von 0,12 €) erwirtschafteten.

### Handelsvolumen

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie betrug im Jahr 2012 26.701,82 €. Am stärksten wurde die Aktie mit im Schnitt 5.007 Stück pro Tag im zweiten Quartal umgeschlagen, gefolgt vom vierten Quartal mit 2.436 Stück. Schwächstes Quartal war das Erste, als nur durchschnittlich 2.003 Hypoport-Aktien den Besitzer wechselten. Im dritten Quartal wurden mit 2.067 Aktien pro Tag nur wenig mehr Aktien umgeschlagen.

## Aktionärsstruktur

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



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2012

## Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport AG wird von der Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, betreut.

## Research

Im Jahr 2012 veröffentlichten drei Analysten Research-Studien zur Hypoport-Aktie.

Analysten	Empfehlung	Kursziel	Datum der Empfehlung
Equinet	Halten	9,00 €	06. November 2012
CBS Research	Kaufen	13,20 €	05. November 2012
Montega	Halten	9,80 €	05. November 2012
Montega	Kaufen	16,00 €	13. September 2012
Equinet	Kaufen	11,50 €	23. August 2012
CBS Research	Kaufen	15,00 €	06. August 2012
Equinet	Halten	11,50 €	06. August 2012
Equinet	Halten	11,50 €	08. Mai 2012
CBS Research	Kaufen	17,00 €	07. Mai 2012
CBS Research	Kaufen	17,00 €	20. März 2012
CBS Research	Kaufen	17,00 €	05. März 2012

## Ad-hoc-Mitteilungen

Als börsennotiertes Unternehmen sind wir verpflichtet, kursbeeinflussende Tatsachen ad hoc zu publizieren. Am 2. Mai 2012 wurde folgende Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht:

### Hypoport AG beschließt Aktienrückkauf

Berlin, 02. Mai 2012: Der Vorstand der Hypoport AG hat heute beschlossen, für einen Gesamterwerbspreis von maximal 900.000 Euro (ohne Erwerbsnebenkosten) bis zu 60.000 eigene Aktien ausschließlich über die Börse zurückzukaufen. Das zulässige Rückkaufvolumen ist für die Dauer des Aktienrückkaufprogramms auf täglich maximal 1.000 Aktien festgelegt.

Zweck des Programms ist die Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie sonstige Formen der Zuteilung von Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft und des Hypoport-Konzerns. Der Aktienrückkauf erfolgt in Ausübung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04. Juni 2010 zum Erwerb eigener Aktien. Der Aufsichtsrat hat dem Aktienrückkaufprogramm zugestimmt. Der Aktienrückkauf soll frühestens am 08. Mai 2012 beginnen und spätestens zum 31. Dezember 2012 beendet sein.

Die Abwicklung des Aktienrückkaufs soll in Übereinstimmung mit § 14 Abs. 2 WpHG in Verbindung mit der EG-Verordnung Nr. 2273/2003 (sog. Safe Harbour) erfolgen. Die Einzelheiten werden vor Beginn des Aktienrückkaufs bekanntgegeben.

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

## Directors' Dealings-Meldungen

Im Jahr 2012 wurden folgende Directors' Dealings-Meldungen veröffentlicht.

Datum der Transaktion	Mitteilungspflichtiger	Transaktion	Börsenplatz	Anzahl der Aktien	Ausführungskurs
15. Juni 2012	Christian Schröder	Verkauf	XETRA	500	10,60 €
17. Mai 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	1.000	10,00 €
17. April 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	890	9,30 €
16. April 2012	Monika Schröder	Verkauf	XETRA	110	9,30 €
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	333	8,25 €
2. April 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	400	8,29 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	267	8,24 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	60	8,27 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	470	8,25 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	2.000	8,20 €
30. März 2012	Thilo Wiegand	Kauf	XETRA	470	8,28 €
28. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	500	8,25 €
23. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	480	8,20 €
22. März 2012	Inge Trampe	Kauf	XETRA	5.290	8,25 €
22. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	2.600	8,25 €
22. März 2012	Ronald Slabke	Kauf	XETRA	410	8,20 €
21. März 2012	Inge Trampe	Kauf	XETRA	710	8,15 €

## 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 1. Januar 2012	6,95 € (Frankfurt)
Kurs zum 30. Dezember 2012	8,04 € (Frankfurt)
Höchstkurs 2012	12,08 € (30. Mai 2012)
Tiefstkurs 2012	6,95 € (1. Januar 2012)
Marktkapitalisierung	49,8 Mio. € (30. Dezember 2012)
Handelsvolumen	26.701,82 € (Tagesdurchschnitt 2012)

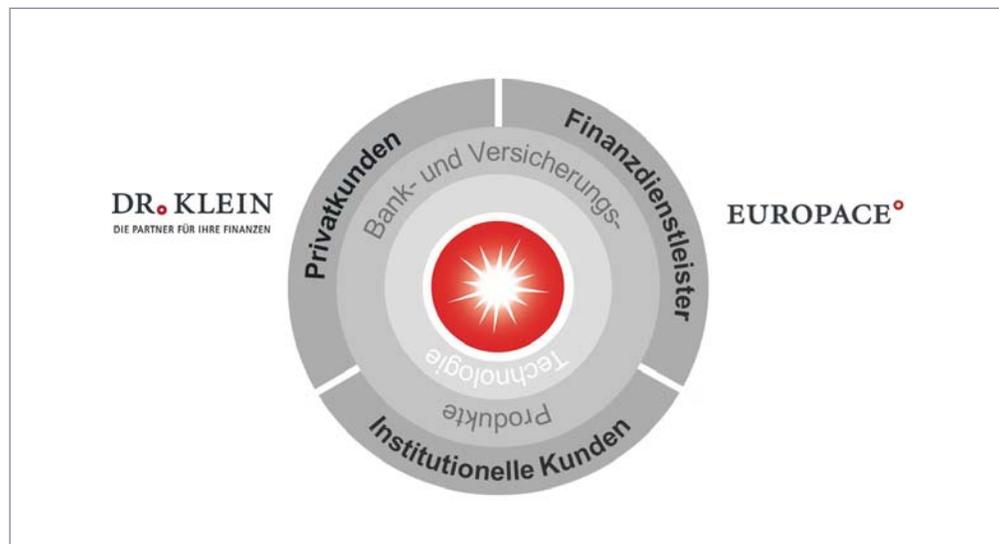
## 6. Der Lagebericht

### I. Wirtschaftsbericht

#### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

##### Geschäftsmodell und Strategie

Der Hypoport-Konzern ist ein internetbasierter Finanzdienstleistungskonzern. Die Muttergesellschaft ist die Hypoport AG mit Sitz in Berlin. Das Geschäftsmodell des Konzerns basiert auf den drei voneinander profitierenden Geschäftsbereichen „Institutionelle Kunden“, „Privatkunden“ und „Finanzdienstleister“.



In allen drei Geschäftsbereichen befasst sich der Hypoport-Konzern mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen, ermöglicht oder unterstützt durch Internettechnologie.

##### Geschäftsbereich Privatkunden

Über die Tochtergesellschaften Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH und Qualitypool GmbH (nachfolgend gemeinsam auch „Dr. Klein“) bietet der Hypoport-Konzern Privatkunden im Internet und auf Wunsch mit telefonischer oder persönlicher Beratung Bank- und Finanzprodukte an, vom Girokonto über Versicherungsleistungen bis hin zur Immobilienfinanzierung. Hierbei wählt Dr. Klein aus einem breiten Angebot von über 300 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.

### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Der Geschäftsbereich unterstützt seine Institutionellen Kunden in Deutschland und den Niederlanden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.

### **Geschäftsbereich Finanzdienstleister**

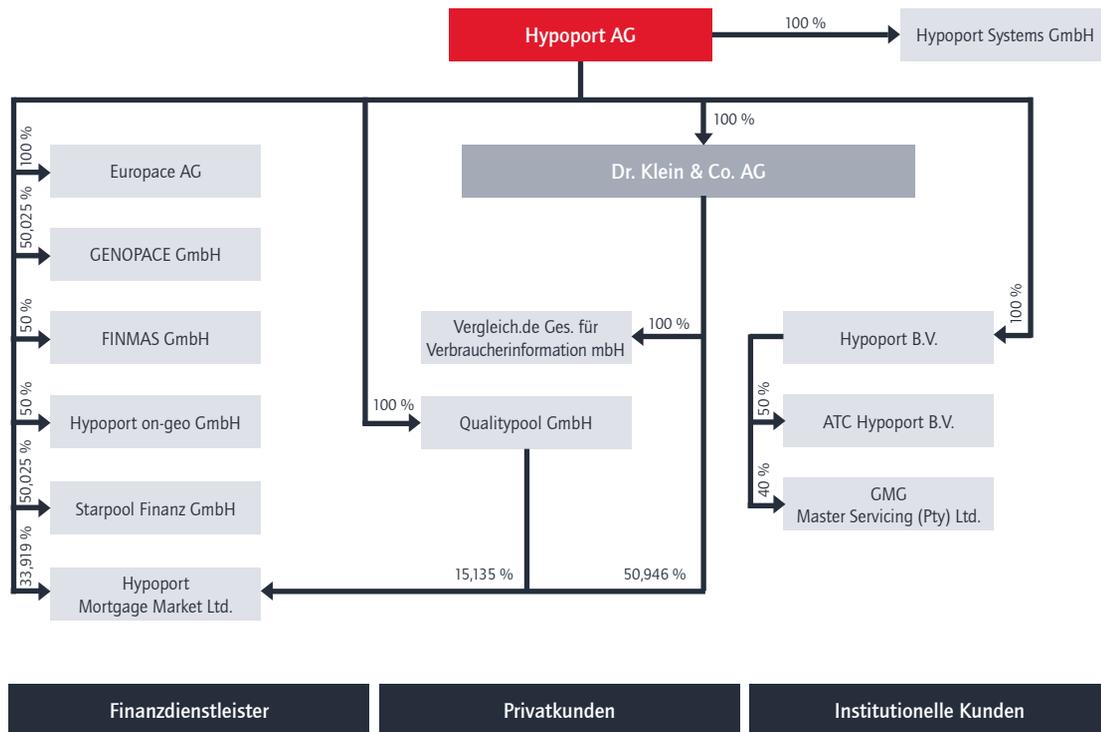
Mit dem B2B-Finanzmarktplatz EUROPACE betreibt der Hypoport-Konzern in den Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredite, Bausparen) und EUROPACE AG (Ratenkredite, Girokonten, Kreditversicherungen) die größte deutsche Online-Transaktionsplattform zum Abschluss von Bankprodukten. 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 bei der Vermittlung von Finanzdienstleistungen. Bereits heute werden täglich mehrere hundert Finanzierungen über EUROPACE vermittelt.

Als interner Marktplatz und zentraler Vermittlungskordinator für den genossenschaftlichen Bankensektor wurde im Jahr 2008 gemeinsam mit den Volksbanken Düsseldorf Neuss und Münster die Genopace GmbH initiiert. Zwischenzeitlich sind alle wichtigen zentralen Institute des genossenschaftlichen Lagers Gesellschafter von Genopace: Münchener Hypothekenbank eG, R+V Versicherung AG, WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

Die FINMAS GmbH ist ein im Jahr 2009 gemeinsam mit dem Ostdeutschen Sparkassenverbands gegründetes Tochterunternehmen, welches den Finanzmarktplatz für die Mitglieder der Sparkassen Finanzgruppe bildet.

Die Hypoport on-geo GmbH ist ein Joint Venture mit der on-geo GmbH und stellt Bankpartnern von EUROPACE Dienstleistungen rund um die Bewertung von Immobilien zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde der Geschäftsbetrieb des defizitären Joint Ventures Hypoport Stater B.V. eingestellt. Das Ziel, den deutschen Marktstandard für Transaktionsplattformen im niederländischen Markt zu etablieren, ist aufgrund des seit Jahren durch die Finanzkrise stark belasteten niederländischen Banken- und Immobilienmarktes zurzeit nicht umsetzbar.



Finanzdienstleister

Privatkunden

Institutionelle Kunden

## Gesamtwirtschaftliche Situation

### Es fehlt noch immer der Kitt, der alles zusammenhält

Vertrauen ist und bleibt die Basis für erfolgreiche und nachhaltige Beziehungen. In 2012 konnte dieses wichtige Gut auf politischer und ökonomischer Ebene leider nur in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Die Maßnahmen der internationalen Organisationen und der nationalen Regierungen reichten zwar, um – wie die Präsidentin des Internationalen Währungsfonds es bezeichnet „den Kollaps zu verhindern“. Sie genügten jedoch nicht, um das Weltwirtschaftswachstum anzukurbeln. Auch vier Jahre nach Ausbruch der Finanzkrise konnten die Weichen für ein erstarktes Wachstum noch nicht vollumfänglich gestellt werden. Für 2012 geht die Weltbank in ihrer jüngsten Studie von einem globalen Wachstum von 2,3 % aus – rund 0,4 %-Punkte weniger als im Vorjahr. Während die Realwirtschaft nur schleppend ihren Weg aus der Krise findet, verbesserte sich die Situation auf den Finanzmärkten – insbesondere durch die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) – in diesem Jahr deutlich.

### Europa ist auf einem guten – wenn auch noch unsicheren – Weg aus der Krise

Die Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank hatten auch in 2012 einen geringen Einfluss auf die Realwirtschaften Europas. Das fehlende Vertrauen der Investoren, Banken und Unternehmer in die wirtschaftliche Entwicklung der Krisenstaaten hemmte die Kreditwirtschaft und damit die Investitionstätigkeiten. Die Weltbank geht für 2012 für die Region von einer um 0,4 % schrumpfenden Wirtschaftsleistung aus.

## Deutschlands Marktkräfte verschieben sich

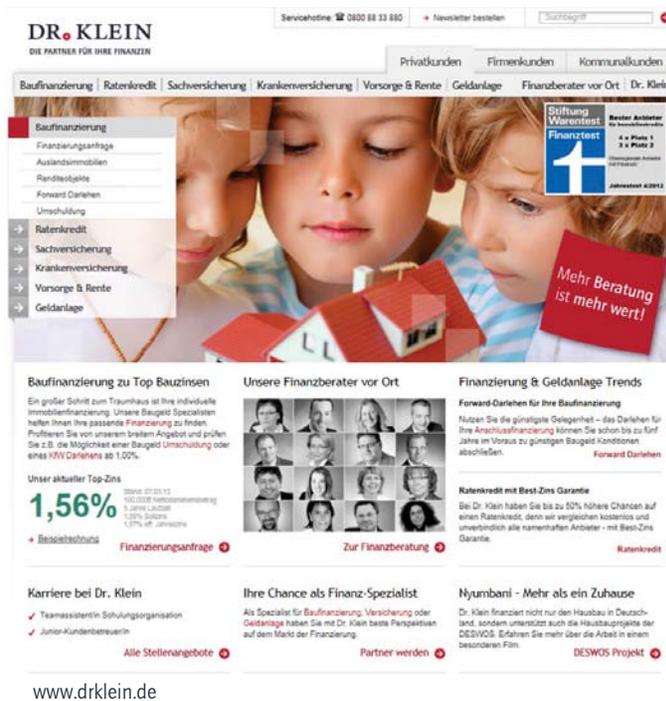
Auch die deutsche Wirtschaft konnte sich der europäischen Rezession nicht entziehen: das Wachstum verlangsamte sich, so dass das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts laut dem Statistischen Bundesamt bei rund 0,7 % liegt. In vielen Bereichen entwickelte sich Deutschland gerade im Vergleich zu den anderen europäischen Staaten jedoch hervorragend. So verlangsamte sich zwar der Beschäftigungsaufbau, alles in allem blieb der Arbeitsmarkt in Deutschland aber robust und die Arbeitslosigkeit ist weiter gesunken. Steigende Löhne und Rekordbeschäftigung führten sogar dazu, dass der Staat erstmals seit 2007 und zum dritten Mal seit der Wiedervereinigung einen Überschuss, dieses Mal von 0,1 % des Bruttoinlandsproduktes, erwirtschaftete. Dass sich Deutschland in Summe in diesem Jahr sehr positiv entwickelt hat, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass gerade Teile der Finanzdienstleistungsbranche durch strukturelle und regulatorische Veränderungen belastet sind.

## Branchenentwicklung

Der Hypoport-Konzern bewegt sich mit seinen Segmenten in unterschiedlichen Teilmärkten für Finanzdienstleistungen. Die Geschäftsbereiche Privatkunden und Finanzdienstleister sind gemeinsam vom Branchenumfeld der Finanzdienstleistungen für Privatkunden betroffen. Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden adressiert Finanzdienstleistungsmärkte für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie deren Kreditgeber aus Bank- und Versicherungswirtschaft.

## Finanzdienstleistungen für Privatkunden in Deutschland

Für Finanzvertriebe war 2012 ein Jahr voller Herausforderungen und Veränderungen. Das andauernd niedrige Zinsniveau begünstigte den Vertrieb von Finanzierungsprodukten und schmälerte gleichzeitig die Attraktivität einiger Versicherungsprodukte.



The screenshot shows the website for Dr. Klein, a financial services provider. The header includes the company name 'DR. KLEIN' and the tagline 'DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN'. A navigation menu lists services such as 'Baufinanzierung', 'Ratenkredit', 'Sachversicherung', 'Krankenversicherung', 'Vorsorge & Rente', 'Geldanlage', and 'Finanzberater vor Ort'. A prominent banner features a family of three children looking at a model house, with the text 'Mehr Beratung ist mehr wert!'. Below the banner, there are several promotional sections: 'Baufinanzierung zu Top Bauzinsen' with a '1,56%' interest rate, 'Unsere Finanzberater vor Ort' showing a grid of staff photos, 'Finanzierung & Geldanlage Trends' with 'Forward Darlehen', and 'Ratenkredit mit Best-Zins Garantie'. At the bottom, there are sections for 'Karriere bei Dr. Klein', 'Ihre Chance als Finanz-Spezialist', and 'Nyumbani - Mehr als ein Zuhause'. The website URL 'www.drklein.de' is visible at the bottom.

Unternehmen mit einem breiten Produktspektrum aus Bank- und Versicherungsprodukten und einem ganzheitlichen Beratungsansatz wie Dr. Klein konnten sich dem Umfeld zwar nicht vollständig entziehen. Durch ihr umfassendes Produktangebot hatten sie jedoch bessere Möglichkeiten die Nachfrageschwäche einzelner Produkte abzufedern.

Die seit der Finanzkrise anhaltende äußerst kritische Auseinandersetzung mit der Rolle der Finanzdienstleistungsindustrie in unserer Wirtschaft (Banken, Versicherung und Finanzvertrieben) hat sich auch in 2012 fortgesetzt. Der Vertrauensverlust der Finanzdienstleistungsbranche führt insofern gerade auch im Privatkundenbereich zu immer kritischeren Kunden. Zum Teil profitiert Dr. Klein von der steigenden Nachfrage nach unabhängigen Beratern, die transparent und ganzheitlich beraten. Die grundsätzliche Kaufbereitschaft der Kunden für Finanzdienstleistungen wird jedoch negativ beeinflusst.

Das herausfordernde Umfeld, die zunehmenden Regulierungsanforderungen und das Kundenbedürfnis nach unabhängiger Beratung bevorzugen finanzstarke und unabhängige Finanzvertriebe mit modernem und fairem Geschäftsmodell. Dr. Klein arbeitet seit 1954 erfolgreich und vertrauensvoll nach eben diesem Prinzip und war deshalb auch in 2012 für qualifizierte Berater ein höchst attraktives Franchisesystem.

### Private Immobilienfinanzierung

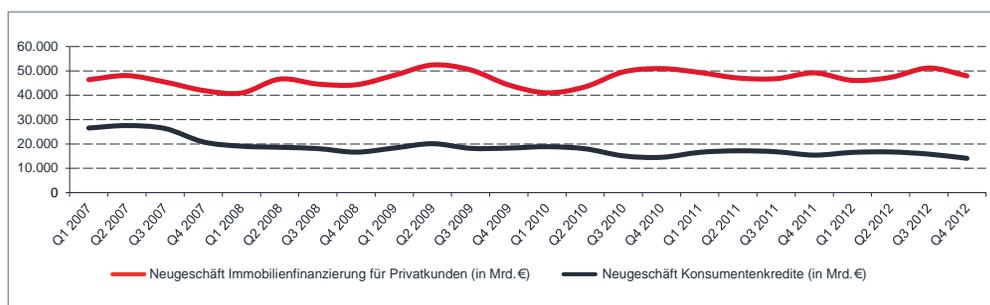
Der Markt der Anbieter von Immobilienfinanzierungen ist weiterhin von hoher Wettbewerbsintensität geprägt. Auf der einen Seite profitierte der Markt vom niedrigen Zinsniveau. Hier wurde auch in 2012 die Entwicklung der Zinsen in Deutschland maßgeblich durch die europäische Krise beeinflusst. Der 10-jährige Swap-Satz sank bis im Juni rapide und bewegte sich danach leicht fallend bis zum Jahresende. Dies führte zu historisch niedrigen Baugeldzinsen in Deutschland und positiven Impulsen für den Immobilienfinanzierungsmarkt, gerade in den Segmenten der Anschlussfinanzierung.



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

Die starke Nachfrage nach Immobilien stand in 2012 einem begrenzten Angebot gegenüber. Dies begrenzte die Marktentwicklung für Bau- und Kauffinanzierungen deutlich.

Laut der Statistik der Deutschen Bundesbank ist das Gesamtvolumen für private Immobilienfinanzierungen in 2012 mit 192,6 Mrd. € nur um 0,1 % höher als im Vorjahr (2011: 192,4 Mrd. €).



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

Hierbei konnten nach unserer Analyse Vertriebsformen mit vom Produktanbieter unabhängiger Beratung der Verbraucher deutliche Marktanteile gewinnen. Zunehmend öffnen sich bisher geschlossene Vertriebssysteme auch für das Produktangebot Dritter, um ihre Verbraucher mit attraktiveren Lösungen versorgen zu können.

### Sonstige Bankprodukte

Die von der Zentralbank künstlich hochgehaltene Liquidität für den Bankensektor sowie hohe Zuflüsse auch von anderen Anlageformen führten zu weniger Wettbewerb in den Bankangeboten bei den einfachen Geldanlageprodukten (Tagesgeld, Festgeld, Sparprodukte) und den damit eng verbundenen Girokonten. Über alle Institutsgruppen hinweg erhöhte sich der Termin-, Sicht- und Spareinlagenstand zum 31. Dezember 2012 laut Statistik der Deutschen Bundesbank um 5,4 % auf 1.671,0 Mrd. € (31. Dezember 2011: 1.585,0 Mrd. €).

Durch diesen geringeren Wettbewerb fielen sowohl die dem Verbraucher angebotenen Renditen dieser Anlageprodukte als auch die Vergütungen für erfolgreiche Produktabschlüsse an Vertriebe wie Dr. Klein im Jahresverlauf deutlich.

Das Interesse am Bausparen blieb in 2012 getragen von der Thematisierung der Immobilie als Altersvorsorge ungebrochen hoch. Die Deutsche Bundesbank zeigt in ihrer Statistik, dass in 2012 das Bausparvolumen gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % auf 101,8 Mrd. € anstieg (2011: 99,2 Mrd. €).

Der Ratenkreditmarkt war auch in 2012 unter Banken und Sparkassen als margenträchtiges Teilssegment weiterhin stark umkämpft. Die günstigen Refinanzierungssätze wurden hier auch systematisch an den Verbraucher weitergegeben, so dass wir insgesamt sinkende Privatkreditzinsen verzeichnen konnten. Das Gesamtvolumen der Ratenkredite konnte hiervon aufgrund der durch die gesamtwirtschaftliche Situation geringen Verbrauchervertrauens nicht profitieren und liegt laut der Bundesbank mit 63,1 Mrd. € erneut leicht unter Vorjahr (2011: 65,9 Mrd. €).

## Versicherungsprodukte

Ob Solvency II, Unisex, Provisionsdeckelung in der privaten Krankenvollversicherung oder Niedrigzinsniveau: Für die Versicherungswirtschaft stand 2012 vieles auf der Agenda.

Nach Vorzieheffekten am Ende des Jahres 2011 aufgrund zum Jahreswechsel gesunkener Garantieverzinsungen in der kapitalbildenden Lebensversicherung und aufgrund der zum 01.04.2012 bevorstehenden Einführung der Provisionsdeckelung und die Verlängerung der Stornohaftung im Bereich der Privaten Krankenvollversicherung startete das Versicherungsjahr 2012 sehr schwach.

Die Hoffnung der Branche, die zum 21. Dezember 2012 in Kraft tretende Tarifreform der Unisex-tarife (ab diesem Zeitpunkt verteuern sich zahlreiche Versicherungen teilweise deutlich, da eine Prämiendifferenzierung nach Geschlechtern nicht mehr zulässig ist) würde die Nachfrage und den Absatz vieler Produktarten im zweiten Halbjahr deutlich beleben, erfüllte sich nicht. Erst wenige Wochen vor dem Stichtag kam es zu einem relevanten Nachfrageschub, der im Anschluss von den Versicherern nicht mehr vor dem 31.12.2012 ergebniswirksam abgearbeitet werden konnte.

In diesem Umfeld kam es im Jahr 2012 bei vielen auf Versicherungsprodukte spezialisierte kleinere und mittlere Finanzvertriebe zu deutlichen Verschlechterungen der eigenen Profitabilität und einem daraus resultierenden zunehmenden Kosten- und Konsolidierungsdruck.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat bisher noch keine Aussagen zur Auswirkung des herausfordernden Umfeldes auf die Versicherungsbranche gemacht.

## Finanzdienstleistungen für Institutionelle Kunden

Die von hoher Kontinuität geprägte Branche der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen hatte auch in 2012 eine steigende Bruttowertschöpfung und damit eine stabilisierende Wirkung auf die Volkswirtschaft Deutschlands. So erhöhten sich laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) die Gesamtinvestitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen in 2012 deutlich und liegen laut Schätzung des Verbands erstmals seit 2011 über der 10-Milliarden-Marke bei rund 10,6 Mrd. €.

Neben Neubautätigkeiten fließt ein hoher Anteil der Investitionen in die Modernisierung und Sanierung des Bestands.

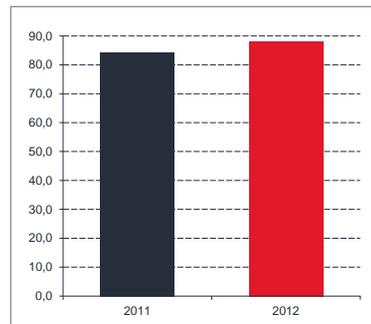
Bei Kreditgebern aus Bank- und Versicherungswirtschaft bleiben die Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft gefragte Kunden. Die regulatorischen Entwicklungen im Rahmen von Basel III und Solvency II wirkten jedoch auch hier spürbar komplexitätstreibend. Das integrierte Beratungs-, systemgestützte Analyse- und Kreditvermittlungsangebot von Dr. Klein profitiert von dieser Entwicklung durch die zunehmenden indirekten Transparenzherausforderungen an die Wohnungsunternehmen.

Mit dem Einläuten der Energiewende richtet die Immobilienwirtschaft ihren Fokus verstärkt auf die Energieeffizienz. Hierbei punktete Dr. Klein mit seiner innovativen Produktidee für die Branche: Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen ist ein Zinssicherungsinstrument und maximiert die Effizienz der Finanzierungen für energetische wohnwirtschaftliche Investitionen, sowohl für Neubau als auch für Modernisierungsprojekte.

Die dem Geschäftsbereich Institutionelle Kunden zugehörige Tochtergesellschaft Hypoport B.V. profitierte ebenfalls von der regulatorischen Entwicklung und dem weiterhin bestehenden hohen Bedarf nach Beratung, systemgestützter Analyse und laufenden Reportings bestehender und neuer Verbriefungs- und Refinanzierungstransaktionen von Banken für ihre Kreditportfolien.

### Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2012 konnte der Hypoport-Konzern seinen Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 4,0 % von 84,4 Mio. € auf 87,8 Mio. € steigern. Damit hat Hypoport das Ziel eines zweistelligen Umsatzwachstums in 2012 nicht erreichen können. Aufgrund der teilweisen Verschiebung zwischen höher- und niedrigmargigen Erlösmodellen stiegen die Vertriebskosten leicht stärker als die Umsätze. Im Ergebnis erhöhte sich der Rohertrag um 0,6 % von 44,5 Mio. € auf 44,7 Mio. €.

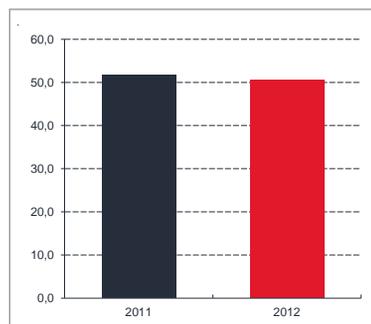


Umsatzerlöse Konzern in Mio. €

Die folgenden Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten.

### Geschäftsbereich Privatkunden

Der auf den internetbasierten Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten spezialisierten Geschäftsbereich Privatkunden konnte sich in einem insgesamt rückläufigen Marktumfeld (vgl. Marktumfeld) mit einem nur leichten Umsatzrückgang von 2,4 % auf 50,5 Mio. € (Vorjahr: 51,8 Mio. €) gut behaupten.



Umsatzerlöse Privatkunden in Mio. €

Der Produktbereich Immobilienfinanzierung konnte in einem stabilen Marktumfeld einen deutlichen Anstieg des abgewickelten Kreditvolumens um 18,9 % von 3,86 Mrd. € auf 4,59 Mrd. € erreichen.

Im Produktsegment Versicherung sank in einem herausfordernden Marktumfeld das Transaktionsvolumen um 13,4 % von 27,45 Mio. € Jahresprämie auf 23,77 Mio. €. Hier spüren wir deutlich die bereits im „Branchenumfeld“ beschriebene Situation des Versicherungsmarktes.

	2012	2011
Transaktionsvolumen Finanzierungen (Mrd. €)	4,59	3,86
Transaktionsvolumen Versicherungen (Mio. €)	23,77	27,45
davon Lebensversicherung	13,26	11,51
davon Private Krankenversicherung	7,34	14,08
davon Sachversicherungen	3,17	1,86

Zum Jahreswechsel kam es aufgrund der Unisex-Tarifumstellung im Produktsegment Versicherungen zu Bearbeitungsrückstaus bei den Produktanbietern, so dass Teile der Vertriebsleistung des Jahres 2012 erst im Jahr 2013 ergebniswirksam werden.



Versicherungsbestand / Jahresprämien in Mio. €

Neben dem Neugeschäft wird der verwaltete Versicherungsbestand von Dr. Klein durch Bestandsübertragungen neu gewonnener Vertriebspartner gespeist. Auf der anderen Seite führen Vertragskündigungen durch Versicherungsnehmer und Abgänge von Vertriebspartnern zu einem Bestandsrückgang.

Im Geschäftsjahr 2012 stieg gestützt von einem starken Wachstum unseres Beraternetzwerkes unser Vertragsbestand deutlich an: im Lebensversicherungsbereich um 60,1 % von 24,64 Mio. € auf 39,44 Mio. € Jahresprämie, bei Privaten Krankenversicherungen um 32,5 % von 19,44 Mio. € Jahresprämie auf 25,76 Mio. € und bei Sachversicherungen um 55,2 % von 5,09 Mio. € Jahresprämie auf 7,90 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Somit erreichte der verwaltete Bestand an Versicherungsgeschäft mit 73,10 Mio. € Jahresprämie einen neuen Höchststand – nach 49,17 Mio. € zum Vorjahresende.

Ebenso erhöhte sich die Anzahl der gewonnenen Leads in 2012 gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. auf 5,2 Mio. (Vorjahr: 4,6 Mio.). Die Erlöspotenziale waren jedoch aufgrund des Marktumfeldes im Geschäftsjahr 2012 begrenzt.



Anzahl Leads in Stück

### Vertriebskosten und Rohertrag

Die Vertriebskosten des Geschäftsbereichs Privatkunden entfallen auf Provisionszahlungen an Vertriebspartner (z.B. Franchisenehmer in den Produktbereichen Immobilienfinanzierung und Versicherungen) und Leadgewinnungskosten. Der Rohertrag stellt die Differenz zwischen den Provisionszahlungen der Produkthanbieter und diesen Vertriebskosten dar.

Die Rohertragsmarge des Geschäftsbereichs kam im Jahr 2012 durch das Marktumfeld im Produktsegment Versicherungen deutlich unter Druck.

Zum einen konnte die Absenkung unserer Erlöse durch die zum 1. April 2012 in Kraft getretene Begrenzung der Vertriebsprovisionen für Private Krankenvollversicherungen aufgrund des Wettbewerbumfeldes nicht 1:1 an unsere Vertriebspartner weitergegeben werden. Zusätzlich sorgt das schwache Marktumfeld auch in den anderen Sparten des Versicherungsgeschäftes für einen zunehmenden Verdrängungswettbewerb um erfolgreiche Vertriebspartner, der mangels anderer Differenzierungsmerkmale von vielen mittelständischen Wettbewerbern über nicht mehr profitable Provisionszusagen ausgetragen wurde. Diesem Margendruck konnte sich Dr. Klein nicht vollständig entziehen.

Die im Produktbereich Immobilienfinanzierung erzielbare Rohertragsmarge ist weiterhin von einer hohen Streubreite bei den wettbewerbsfähigen Produkthanbietern beeinträchtigt. Die weitere Ausweitung des Produkthanbieterspektrums um regionale Anbieter hat die Anzahl der aktiven Partner in 2012 noch einmal deutlich erhöht. Dieses Umfeld begrenzt weiterhin die Potenziale im Einkauf durch die wachsende Größe von Dr. Klein und hat in 2012 keine Margenausweitung zugelassen.

Im Produktsegment der einfachen Bankprodukte ging, wie im Marktumfeld bereits beschrieben, im Laufe des Jahres das Interesse der Produkthanbieter deutlich zurück, so dass es auch hier zu einen Margenrückgang kam.

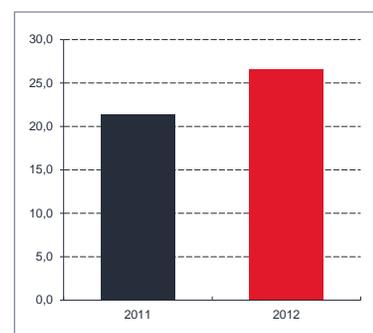
In der Folge sank der erwirtschaftete Rohertrag des Geschäftsbereichs um 15,3 % von 18,3 Mio. € auf 15,5 Mio. €.

<b>Privatkunden</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Umsatzerlöse (Mio. €)	50,5	51,8
Vertriebskosten (Mio. €)	35,0	33,5
Rohertrag (Mio. €)	15,5	18,3

#### **Geschäftsbereich Finanzdienstleister**

Der zweitgrößte Geschäftsbereich Finanzdienstleister konnte in einem stabilen Marktumfeld durch den Zuegung großer Partner und das allgemeine Wachstum der unabhängigen Finanzvertriebe in Bezug auf das Transaktionsvolumen das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Bestehen des Finanzmarktplatzes EUROPACE feiern.

Das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes EUROPACE erreichte in 2012 mit 28,9 Mrd. € einen neuen Rekordwert, ein Plus von 36,3 % gegenüber dem Vorjahr.



Umsatzerlöse Finanzdienstleister in Mio. €

Das Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierungen stieg in 2012 um 31,4 % auf 22,6 Mrd. € (Vorjahr: 17,2 Mrd. €). Banken, Sparkassen, Versicherungen und Bausparkassen nutzen EUROPACE neben der Rolle als Produkthanbieter für Vermittlungen durch EUROPACE Vertriebspartner zunehmend auch für die Anbindung eigener Vertriebskanäle oder erweitern ihr Geschäftsmodell sogar durch den Umstieg auf die „Offene Architektur“. Hierbei treten diese Institute neben ihrem eigenen Produktangebot für ihre Kunden selbst als Vermittler von Drittprodukten auf und nutzen das deutlich breitere Produktspektrum von EUROPACE für ihre eigenen Kunden.

Das über EUROPACE vermittelte Bausparvolumen konnte deutlich um 75,9 % auf 5,1 Mrd. € (Vorjahr: 2,9 Mrd. €) gesteigert werden. Hier wirkt sich sowohl die Migration neuer strategischer Partner als auch der positive Trend hin zur langfristigen Absicherung des Zinsrisikos aus.

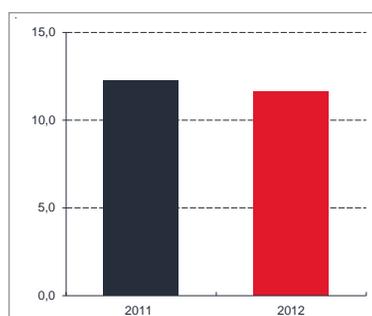
Im Privatkreditgeschäft spüren wir noch immer das impulslose Marktumfeld und das geringe Interesse von Finanzvertrieben an diesem Produktsegment. Das Transaktionsvolumen für Privatkredite stieg leicht über Vorjahresniveau auf 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 1,1 Mrd. €).

Aufgrund des höheren Transaktionsvolumens konnten die Umsatzerlöse deutlich um 23,8 % auf 26,5 Mio. € (Vorjahr: 21,4 Mio. €) gesteigert werden. Bei ähnlich stark gestiegenen Vertriebskosten konnte in 2012 der erwirtschaftete Rohertrag entsprechend deutlich um 22,8 % auf 17,8 Mio. € (Vorjahr: 14,5 Mio. €) ausgeweitet werden.

<b>EUROPACE</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Transaktionsvolumen (Mrd. €)	28,9	21,2
davon Immobilienfinanzierung	22,6	17,2
davon Privatkredite	1,2	1,1
davon Bausparen	5,1	2,9
Umsatzerlöse (Mio. €)	26,5	21,4
Vertriebskosten (Mio. €)	8,7	6,9
Rohertrag (Mio. €)	17,8	14,5

### Geschäftsbereich Institutionelle Kunden

Zum 1. Januar 2012 wurden die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich „Institutionelle Kunden“ zusammengelegt. Die Ziele sind zum einen das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe.



Umsatzerlöse Immobilienfirmenkunden in Mio. €

Eine zentrale Erlösquelle auch des neuen, größeren Geschäftsbereichs ist die Arrangierung großvolumiger Finanzierung für Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft, Kommunen und gewerbliche Immobilieninvestoren. In dieser Funktion profitiert der Geschäftsbereich weiterhin von seiner außerordentlichen Marktposition als der zentrale Makler für hochwertige Finanzierungen und erzielte mit 1,9 Mrd. € das zweithöchste vermittelte Kreditvolumen in der Geschäftsbereichshistorie. Insgesamt verringerte sich das vermittelte Finanzierungsvolumen im Geschäftsjahr 2012 um 10 % gegenüber dem Rekordvorjahr.

Hierbei wird die strategisch erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs im Jahr 2012 durch die Volatilität von wenigen großen Einzeltransaktionen in Jahresverlauf überdeckt.

Die Umsatzerlöse verteilen sich im Geschäftsjahr 2012 auf Maklertätigkeit für Finanzierungen und Versicherungen mit 7,8 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €) und auf Consultingleistungen mit 3,8 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

<b>Immobilienfirmenkunden</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Finanzierungsvermittlung		
Neugeschäftsvolumen (Mio. €)	1.350	1.787
Prolongationsvolumen (Mio. €)	577	363
Umsatzerlöse (Mio. €)	11,6	12,3
Vertriebskosten (Mio. €)	0,3	0,5
Rohertrag (Mio. €)	11,3	11,8

## 2. Ertragslage

	2012 TEUR	Vorjahr* TEUR	Veränderung	
			TEUR	%
Umsatzerlöse	87.753	84.360	3.393	4,0
Vertriebskosten	-43.034	-39.903	-3.131	7,8
<b>Rohhertrag</b>	<b>44.719</b>	<b>44.457</b>	<b>262</b>	<b>0,6</b>
Aktiviert Eigenleistungen	4.180	3.570	610	-17,1
Sonstige betriebliche Erträge	2.376	1.845	531	28,8
Personalaufwand	-29.937	-26.529	-3.408	12,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.207	-11.870	-1.337	11,3
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>8.131</b>	<b>11.473</b>	<b>-3.342</b>	<b>29,1</b>
Abschreibungen	-4.934	-4.721	-213	4,5
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>3.197</b>	<b>6.752</b>	<b>-3.555</b>	<b>52,7</b>
Finanzergebnis	-859	-734	-125	-17,0
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>2.338</b>	<b>6.018</b>	<b>-3.680</b>	<b>-61,1</b>
Laufende Ertragsteuern	-841	-1.274	433	-34,0
Latente Steuern	447	277	724	261,4
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.944</b>	<b>4.467</b>	<b>-2.523</b>	<b>56,5</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-2.759</b>	<b>-718</b>	<b>-2.041</b>	<b>284,3</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-815</b>	<b>3.749</b>	<b>-4.564</b>	<b>-121,7</b>

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

Die durch Skaleneffekte gestiegenen Erträge des Geschäftsbereiches Finanzdienstleister und der solide Ergebnisbeitrag des Geschäftsbereiches Institutionelle Kunden in einem normalen volatilen Marktumfeld konnten die spürbare Ergebniskorrektur des Geschäftsbereiches Privatkunden aufgrund des anspruchsvollen Marktumfeldes im Bereich der Versicherungs- und einfachen Bankprodukte nicht kompensieren.

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs reduzierten sich das EBITDA aus fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 8,1 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €) und das EBIT aus fortzuführenden Geschäftsbereichen auf 3,2 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio.). Die EBIT-Marge bezogen auf den Rohertrag sank entsprechend von 15,2 % auf 7,1 %.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 765 T€ (Vorjahr: 358 T€), den Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 525 T€ (Vorjahr: 448 T€) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 408 T€ (Vorjahr: 462 T€).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich infolge des Anstiegs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 478 auf 524 und den erhöhten Bonuszahlungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrifft im Wesentlichen die Verwaltungsaufwendungen mit 3.659 T€ (Vorjahr: 3.116 T€) und die Betriebsaufwendungen mit 5.321 T€ (Vorjahr: 4.715 T€). Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Aufwendungen mit 604 T€ (Vorjahr: 915 T€).

Das Finanzergebnis enthält im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Höhe von 869 T€ (Vorjahr: 1.023 T€), die aus Bankdarlehen in Höhe von 17,8 Mio. € (Vorjahr: 17,4 Mio. €) resultieren.

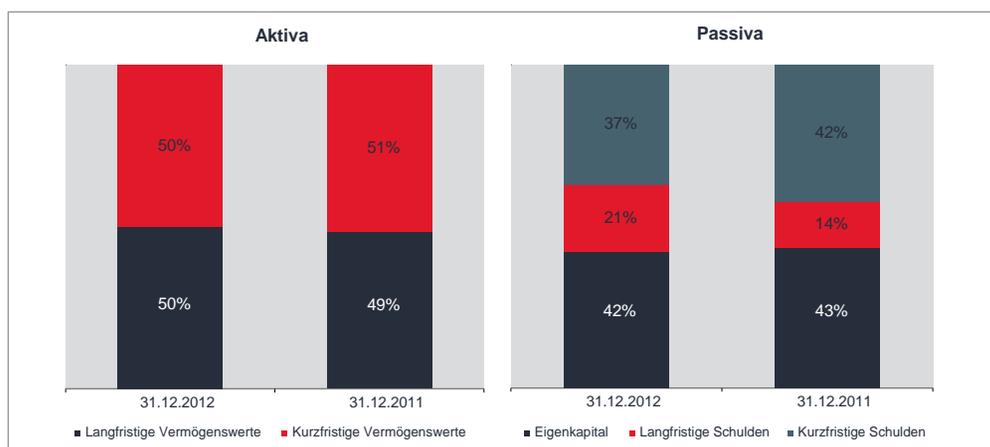
Zum 31. Dezember 2012 wurde der Geschäftsbetrieb des defizitären Joint Ventures Hypoport Stater B.V. eingestellt. Das Ergebnis der Hypoport Stater B.V. wird unter dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt. Neben dem operativen Verlust beinhaltet das negative Ergebnis außerplanmäßige Abschiebungen auf die Entwicklungskosten für die Transaktionsplattform für den niederländischen Markt mit 1.068 T€ sowie die Wertberichtigungen auf die aktiven latenten Steuern mit 701 T€.

### **3. Vermögenslage**

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2012 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	2012		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.684	39,0	27.867	38,7	-183	-0,7
Sachanlagen	2.618	3,7	2.452	3,4	166	6,8
Finanzielle Vermögenswerte	115	0,2	985	1,4	-870	-88,3
Kundenforderungen	4.640	6,6	2.498	3,5	2.142	85,7
Sonstige Vermögenswerte	23	0,0	26	0,0	-3	-11,5
Latente Steueransprüche	384	0,5	1.218	1,7	-834	-68,5
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>35.464</b>	<b>50,0</b>	<b>35.046</b>	<b>48,7</b>	<b>418</b>	<b>1,2</b>
Kundenforderungen	21.082	29,9	25.115	34,8	-4.033	-16,1
Sonstige Vermögenswerte	4.687	6,6	3.862	5,4	825	21,4
Ertragsteuererstattungsansprüche	959	1,4	595	0,8	364	61,2
Flüssige Mittel	8.555	12,1	7.518	10,4	1.037	13,8
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>35.283</b>	<b>50,1</b>	<b>37.090</b>	<b>51,3</b>	<b>-1.807</b>	<b>-4,9</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>70.747</b>	<b>100,0</b>	<b>72.136</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.389</b>	<b>-1,9</b>
<b>Kapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	6.195	8,8	6.195	8,6	0	0,0
Eigene Anteile	-61	-0,1	-1	0,0	-60	> 100,0
Rücklagen	23.480	33,2	24.855	34,6	-1.375	-5,5
	29.614	41,9	31.049	43,0	-1.435	-4,6
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	230	0,3	220	0,3	10	4,5
<b>Eigenkapital</b>	<b>29.844</b>	<b>42,2</b>	<b>31.269</b>	<b>43,3</b>	<b>-1.425</b>	<b>-4,6</b>
Finanzverbindlichkeiten	12.935	18,3	7.769	10,8	5.166	66,5
Rückstellungen	241	0,3	299	0,4	-58	-19,4
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10	0,0	10	0,0	0	-
Latente Steuerschulden	1.639	2,3	2.219	3,1	-580	-26,1
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>14.825</b>	<b>21,0</b>	<b>10.297</b>	<b>14,3</b>	<b>4.528</b>	<b>44,0</b>
Rückstellungen	78	0,1	281	0,4	-203	-72,2
Finanzverbindlichkeiten	5.365	7,6	10.890	15,1	-5.525	-50,7
Lieferantenschulden	14.070	19,9	12.176	16,8	1.894	15,6
Ertragsteuerschulden	116	0,2	905	1,3	-789	-87,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.449	9,1	6.318	8,8	131	2,1
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>26.078</b>	<b>37,0</b>	<b>30.570</b>	<b>42,3</b>	<b>-4.492</b>	<b>-14,7</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>70.747</b>	<b>100,0</b>	<b>72.136</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.389</b>	<b>-1,9</b>

Zum 31. Dezember 2012 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 70,7 Mio. € und liegt damit 1,9 % unter dem Niveau vom 31. Dezember 2011 (72,1 Mio. €).



Bilanzstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 35,5 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €). Darin enthalten ist der Geschäfts- oder Firmenwert, der unverändert mit 14,8 Mio. € weiterhin die größte Bilanzposition bei den langfristigen Vermögenswerten darstellt.

Die kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Provisionsvorauszahlungen in Höhe von 3.881 T€ (Vorjahr: 3.128 T€).

Der den Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2012 reduzierte sich um 4,6 % bzw. 1,4 Mio. € auf 29,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 43,3 % auf 42,2 %.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 4,5 Mio. € auf 14,8 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Hier erfolgte im Geschäftsjahr 2012 eine zins- und fristenoptimierte Umstrukturierung von Bankdarlehen. Entsprechend verringerten sich auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten. Die Summe der Finanzverbindlichkeiten verminderte sich insgesamt um 0,4 Mio. € auf 18,3 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Provisionsvorschüsse mit 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) und Tantiemeverpflichtungen mit 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

#### 4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	Veränderung TEUR
Kurzfristig fällige Fremdmittel	26.078	30.570	-4.492
Flüssige Mittel	8.555	7.518	1.037
	17.523	23.052	-5.529
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	26.728	29.572	-2.844
<b>Überdeckung</b>	<b>9.205</b>	<b>6.520</b>	<b>2.685</b>

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

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	Veränderung TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	35.464	35.046	418
Eigenkapital	29.670	31.269	-1.599
	5.620	3.777	1.843
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	14.825	10.297	4.528
<b>Überdeckung</b>	<b>9.205</b>	<b>6.520</b>	<b>2.685</b>

Die kurzfristig fälligen Mittel von 26.078 T€ (Vorjahr: 30.570 T€) sind zu 135 % (Vorjahr: 121 %) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 84 % (Vorjahr: 89 %) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Return on Investment</b> = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	7,2 %	16,2 %
<b>Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite</b> = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	26,0 %	14,9 %
<b>EBIT-Marge</b> = EBIT / Rohertrag	7,1 %	15,2 %
<b>Liquidität 1. Grades</b> = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	32,8 %	24,6 %
<b>Eigenkapitalquote</b> = Eigenkapital / Gesamtkapital	42,2 %	43,3 %
<b>Fremdkapitalquote</b> = Fremdkapital / Gesamtkapital	57,8 %	56,7 %
<b>Deckungsgrad I</b> = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	98,5 %	103,1 %

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 zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge (-) stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum verringerte sich der Cashflow um 2,6 Mio. € auf 6,5 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €). Insgesamt wurde zum 31. Dezember 2012 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7,8 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) generiert. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der Mittelbindung im Working Capital in Höhe von 5,6 Mio. € auf 1,2 Mio. € (Vorjahr: Zunahme der Mittelbindung um 6,4 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 6,5 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) betrifft hauptsächlich gestiegene Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 5,4 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) betrifft Tilgungen und Aufnahme von Darlehen mit einem Mittelzufluss von 0,3 Mio. € und den Ankauf eigener Aktien mit einem Mittelabfluss von 0,6 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 8,5 Mio. € zum 31. Dezember 2012 um 1,0 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-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 13.974 T€ (Vorjahr: 9.197 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 3.476 T€ (Vorjahr: 3.153 T€) innerhalb eines Jahres, 7.771 T€ (Vorjahr: 5.941 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 2.727 T€ (Vorjahr: 103 T€) in mehr als 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 2012 waren der Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS. Zusätzlich wurde auch noch wesentlich in neue Beratungssysteme für Endkunden und Vertriebe investiert. Die Investitionen wurden teilweise aus Darlehensaufnahmen finanziert.

## 6. Nicht bilanziertes Vermögen

Ein nur im geringen Maß bilanzierter Vermögenswert stellt die selbst geschaffene Software dar, die über ein integriertes System im Internet die Teilnehmer der EUROPACE-Finanzmarktplätze vernetzt und EUROPACE zum zentralen Mittler in deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt macht.

Hypoport gewinnt im Rahmen der Vermittlungstätigkeit der Geschäftsbereiche Privatkunden und Institutionelle Kunden 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 Vermittlungsprovisionen 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.

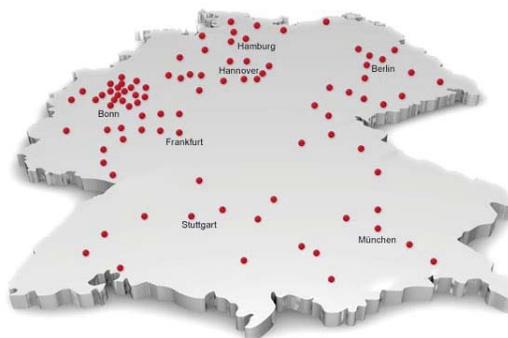
## 7. Beschaffung und Vertrieb Geschäftsbereich Privatkunden

Die Intensivierung der Online-Marketingaktivitäten für drklein.de und vergleich.de und Fokussierung auf die Gewinnung hochwertiger Leads waren in 2012 erneut wichtige Grundlage für ein nachhaltiges Wachstum.

Der systematische Aufbau des franchisebasierten Filialvertriebs wurde trotz hartem Verdrängungswettbewerb um erfolgreiche Vertriebspartner auch in 2012 mit großem Erfolg fortgesetzt. Unserem strategischen Ziel, in die Top 5 der deutschen Allfinanzvertriebe vorzustoßen, sind wir auch in diesem Jahr wieder einen Schritt näher gekommen.

Für unseren stationären Vertriebsweg konnten insgesamt 164 Franchisenehmer (Vorjahr: 148) gewonnen werden. In unseren sieben (Vorjahr: 6) eigenen Niederlassungen („Flagship Stores“) sowie den 199 Filialen (Vorjahr: 177) unserer Franchisepartner waren per 31. Dezember 2012 759 Berater tätig (gegenüber 643 Ende 2011).

Die rechte Karte veranschaulicht eindrucksvoll die erreichte Flächendeckung der Filialen unserer Franchisenehmer in Deutschland sowie unserer in den Ballungszentren platzierten eigenen Niederlassungen.



Parallel stieg auch die Anzahl der in unserem Maklervertrieb angebotenen Partner auf zwischenzeitlich 3.923. Neben der Auslastung unserer Infrastruktur stellen diese nur lose mit uns verbundenen Partner ein erhebliches Potenzial für zukünftige Geschäftsausweitungen dar.

<b>Entwicklung Vertriebskraft</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Berater im Filialvertrieb	759	643
Filialen von Franchisenehmern	199	177
Unabhängige Finanzberater im Maklervertrieb	3.923	3.434

Auf der Seite der Produkthanbieter wurden auch in 2012 einige neue Partnerbanken und Versicherungsgesellschaften angebotenen. Mit der offerierten Breite in der Produktpalette von mehr als 300 Partnern setzt Dr. Klein klare Maßstäbe im Vergleich mit anderen Finanzvertrieben.

### **Geschäftsbereich Institutionelle Kunden**

Die Finanzmarktkrise hat weiterhin Auswirkungen auf den Kreditgebermarkt. Der auch schon im Vorjahr beobachtete Trend der Verschiebung von Geschäftsanteilen von Banken zu Versicherern und Pensionskassen als Vorboten von Basel III und Solvency II hat sich fortgesetzt. Aufgrund der vorsichtigen Kreditvergabe von Banken und um das Risiko einer Abhängigkeit von einzelnen Produkthanbietern deutlich zu minimieren, arbeiteten wir in 2012 vermehrt mit Versicherungsgesellschaften und auch Bausparkassen zusammen. Insgesamt wurden mit 32 (Vorjahr: 29) Darlehensgebern und 168 (Vorjahr: 153) Finanzierungskunden Neugeschäftsabschlüsse getätigt. Die neu gewonnenen Partner führten zu einer weiteren Verbreiterung der Angebotspalette und runden das Spektrum der darstellbaren Produktvariationen im Interesse unserer Institutionellen Kunden weiter ab.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Neupositionierung unseres bisherigen Portfoliomanagementsystems myWoWi (bisher EUROPACE WoWi) als zentrales Management-Informationssystem für Immobilienunternehmen. Unsere Beratungsprodukte Darlehens- und Sicherheitenanalysen und myWoWi

erfreuen sich aufgrund zunehmender Transparenzanforderungen der Kreditwirtschaft insgesamt 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. Die Anzahl der Versicherungskunden steigt kontinuierlich. So konnten im Geschäftsjahr 2012 30 (Vorjahr: 20) Kunden betreut werden.

Unsere IT-gestützte Beratungsdienstleistung für Kreditgeber wird durch unsere Tochtergesellschaft Hypoport B.V. weiterhin erfolgreich angeboten. Neben den Stammkunden in den Niederlanden konnten Projekte für Kunden in Belgien, Deutschland, Großbritannien und Griechenland bearbeitet werden.

#### **Geschäftsbereich Finanzdienstleister**

Wichtigste Voraussetzung für ein Florieren unseres Marktplatzes EUROPACE ist die Gewinnung neuer und die Intensivierung der laufenden Geschäftsbeziehungen mit bestehenden Vertriebspartnern und Produkthanbietern. Insgesamt konnte die Zahl der Plattformpartner von EUROPACE zum 31. Dezember 2012 auf 199, nach 165 Partnern zum 31. Dezember 2011, 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.

Im Rahmen der Kooperation mit dem Ratenschutzversicherer Credit Life International N.V. wurde im April erstmalig der Darlehensschutz als Zusatzangebot zur Immobilienfinanzierung in den EUROPACE-Vertriebsprozess integriert. Dieser sichert den Kunden gegen Zahlungsausfälle im Sterbefall, bei Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit ab und stellt einen kleinen Schritt in Richtung der Integration von Versicherungsprodukten in EUROPACE dar.

Die Santander Bank – die drittgrößte Privatkundenbank Deutschlands - hat sich im Juni entschlossen, ihre Zusammenarbeit weiter auszubauen. Künftig wird die Privatkundenbank gestützt auf die EUROPACE-Technologie ihren Kunden ein Produktmix aus eigenen Finanzierungen und dem breiten Angebot von Drittinstituten anbieten, um damit für den Kunden im Rahmen eines Best Advice Ansatzes geeignete Finanzierungslösungen zu bieten.

Bei der im August stattgefundenen 20. EUROPACE-Konferenz hatten sich mehr als 270 Teilnehmer eingefunden – ein neuer Teilnehmerrekord. Zwei Themenfelder standen dabei besonders im Fokus: Die neuen Regularien unter Basel III und Solvency II sowie deren Auswirkungen und die Neuentwicklungen rund um EUROPACE 2. Durch die stetig wachsende Anzahl bedeutender Partner auf beiden Seiten (Vertriebe und Produkthanbieter) steigt die Attraktivität des Marktplatzes für neue Partner weiter an. Dieser Netzwerkeffekt hat auch im Jahr 2012 zu einer fortschreitenden Belebung der Nachfrage nach dem Zugang zum Marktplatz geführt und die herausragende Stellung von EUROPACE im Markt gefestigt.

Um die Leistungsfähigkeit der Plattform und die Menge der abwickelbaren Transaktionen zu steigern, wurden auch in 2012 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.

#### GENOPACE

GENOPACE konnte die Anzahl der Partnerbanken aus dem Bereich der genossenschaftlichen Volks- und Raiffeisenbanken auf 76 (Vorjahr: 54) erneut deutlich steigern. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat sich zum 1. April 2012 an der GENOPACE GmbH beteiligt. Damit wird die Plattform für Volks- und Raiffeisenbanken ihren Partnern künftig den automatisierten Zugang zu den Produkten aller genossenschaftlichen Verbundpartner in der Baufinanzierung ermöglichen. Nutzer von GENOPACE erhalten damit die Komplettierung des Marktplatzangebotes um das Bausparprodukt.

#### FINMAS

Unser noch junger Marktplatz für die Sparkassen und Unternehmen des öffentlichen Bankensektors konnte die Anzahl seiner Partnerbanken ebenfalls deutlich auf zwischenzeitlich 42 (Vorjahr: 33) steigern.

### 8. Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten hat sich im Zuge der Umsatzsteigerung deutlich erhöht und betrug im Konzern zum 31.12.2012 546 Mitarbeiter. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahresende 2011 um 12 % (31.12.2011: 489 Mitarbeiter). Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in 2012 betrug 524 und damit 10 % mehr als im Vorjahr (2011: 478 Mitarbeiter). Die Mitarbeiter verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	177	32	123	25	54	44
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	57	10	54	11	3	6
B2B Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	124	23	105	21	19	18
Informationstechnologie	101	18	97	20	4	4
Administration	87	16	110	22	-23	-21
	546		489		57	12

Die Mitarbeiter eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter getragen. Mit ihrer Qualifikation, Leistungsbereitschaft, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Hypoport. Deshalb ist das Human Resource Management darauf ausgerichtet, die am besten

geeigneten Mitarbeiter zu finden, sie für Hypoport zu begeistern, zu halten und gezielt weiterzuentwickeln. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeiter sowie zur Verbesserung des Betriebsklimas um.

Die Qualität der Zusammenarbeit zwischen Führungskräften, Kollegen und Mitarbeitern ist von wesentlicher Bedeutung für den Unternehmenserfolg. Unser Umgang miteinander ist deshalb von Respekt und Offenheit geprägt, damit unfaire Verhaltensweisen vermieden werden.

Hypoport setzt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Leistungsorientierung und des unternehmerischen Denkens ihrer Mitarbeiter ein. Mit den sogenannten Development- und Performance-Dialogen wird zweimal im Jahr verpflichtend eine strukturierte Diskussion zwischen Führungskraft und Mitarbeiter hinsichtlich der Erwartungshaltungen, Karrieremöglichkeiten und Leistungsanreizen sichergestellt.

Die Mitarbeiter der Hypoport sind Teil des Unternehmenserfolges und mitverantwortlich für das Erreichen der Ziele. Daher ist oftmals ein Teil der Vergütung von der Erreichung zuvor definierter Ziele abhängig. Diese Ziele basieren je nach Wirkungsgrad und Position auf dem Konzernergebnis oder dem Erfolg einzelner Konzernbereiche. Leistungsorientierte Vergütungssysteme, bei denen die Mitarbeiter am Erfolg teilhaben können, erhöhen das eigenverantwortliche Handeln und fördern teamorientiertes Arbeiten. Zusätzlich zahlt das Unternehmen gemäß seiner Versorgungsordnung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an staatliche oder private Rentenversicherungsträger.

Durch nachhaltige Gesundheits- und Präventionsmodelle sowie mit attraktiven Freizeit- und Sportangeboten schafft Hypoport optimale Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Dazu bietet Hypoport zahlreiche individuelle und flexible Arbeitszeitmodelle mit Home-Office-Lösungen, Kinderbetreuung an einigen Standorten sowie individuelle Wiedereinstiegslösungen nach der Elternzeit.

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 2011.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2012 setzen sich aus einem Grundgehalt, einem Leistungsgehalt, 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 Bestimmung der Grundgehaltsänderung und der Höhe der variablen Gehaltsbestandteile erfolgt mittels Bemessungsbasis, Bemessungsgrundlage und KonzernEBIT. Das KonzernEBIT entspricht dem EBIT gemäß IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns ohne Berücksichtigung von variablen Jahresabschlussvergütungen für Mitglieder des Konzernvorstandes. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem KonzernEBIT des jeweils abgeschlossenen Geschäftsjahres reduziert um die Bemessungsbasis. Die Bemessungsbasis wird jährlich neu bestimmt und entspricht dem Mittelwert des KonzernEBIT der jeweils letzten drei Jahre. Die Bemessungsbasis beträgt in jedem Fall mindestens 5,0 Mio. €.

Bei einer Veränderung der Bemessungsbasis wird das jährliche Grundgehalt prozentual um die Hälfte der prozentualen Veränderung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr erhöht bzw. reduziert. Im Falle der Reduzierung kann das jährliche Grundgehalt jedoch nie geringer als 180.000,00 € werden. Unterschreitet das KonzernEBIT 3,0 Mio. €, so beträgt das jährliche Grundgehalt, unabhängig von vorherigen Anhebungen, erneut 180.000,00 €.

Das Leistungsgehalt wird zu 100 % ausgezahlt, wenn das KonzernEBIT des Vorjahres über 3,0 Mio. € liegt. Liegt das KonzernEBIT unter 3,0 Mio. €, wird das Leistungsgehalt entsprechend anteilig gewährt. Bei einer Erhöhung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr wird das jährliche Leistungsgehalt prozentual um die Hälfte der prozentualen Erhöhung der Bemessungsbasis erhöht. Eine Absenkung des Leistungsgehaltes erfolgt nicht.

Die variable Jahresabschlussvergütung betrug anfänglich 5 % (nachfolgend auch „Bonussatz“) der Bemessungsgrundlage. Ab dem Geschäftsjahr 2012 wird bei einer Veränderung der Bemessungsbasis der Bonussatz prozentual um die Hälfte der prozentualen Erhöhung bzw. Minderung der Bemessungsbasis gegenüber dem Vorjahr verringert bzw. erhöht. Der Bonussatz beträgt stets höchstens 5 %. Die Jahresabschlussvergütung beträgt maximal die Summe aus jährlichem Grundgehalt und Leistungsgehalt.

Die Veränderungen des Festgehaltes, des Leistungsgehaltes und der Jahresabschlussvergütung werden auf Basis des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat festgelegt. Änderungen finden jeweils rückwirkend zum 1. Januar statt.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Vereinbarungen für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots. Zum 31. Dezember 2012 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 von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jeweiligen Jahresvergütung des Vorstandes vereinbart.

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

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 betragen insgesamt 895 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung*		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ronald Slabke	204	204	0	58	11	11	215	273
Thilo Wiegand	204	204	0	58	13	13	217	275
Hans Peter Trampe	204	204	0	58	9	10	213	272
Stephan Gawarecki	204	204	0	58	46	45	250	307
<b>Insgesamt</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>0</b>	<b>232</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>895</b>	<b>1.127</b>

\* In der Festvergütung ist auch das Leistungsgehalt enthalten

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 2012 betragen insgesamt 64 T€ und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Festvergütung		variable Vergütung		Sonstige Bezüge		Gesamtbezüge	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	24	24	3	10	2	2	29	36
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	18	18	2	7	0	0	20	25
Christian Schröder	12	12	1	5	2	2	15	19
<b>Insgesamt</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>80</b>

## 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 36,25 % 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 12,91 % der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,23 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,23 % 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 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 3.097.479,00 € 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 von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

### **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 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 2012 getätigten und für 2013 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 abgesehen von lokalen Besonderheiten 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 2013 bestätigt diese Annahme.

Sollten wichtige Produktanbieter dem Hypoport-Konzern keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit dem Konzern einschränken oder beenden,

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

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

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

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

Gleichzeitig befindet sich der Markt aber auch in einer Konsolidierungsphase. Immer restriktiver werdende gesetzliche Anforderungen insbesondere in der Finanzberatung und bei den Finanzprodukten sowie 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 Finanzvertriebs 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. Ausfallrisiken werden durch ein entsprechendes Mahnwesen begegnet.

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.

Zur Vermeidung von dolosen Handlungen und Missbrauch sind die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting 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. Ergänzend stehen Prozessbeschreibungen sowie diverse Checklisten zur Verfügung. 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).

Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte begründen eine vollständige und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem stellt sicher, dass Buchungsbelege auf rechnerische und sachliche Richtigkeit geprüft werden. Alle wesentlichen 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 gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme im Rechnungslegungsprozess auf zentraler Ebene und führen regelmäßige Systemsicherungen durch, um Datenverluste und Systemausfälle möglichst zu vermeiden. 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 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 unserer 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. Hierbei steigt für alle Marktteilnehmer die Komplexität des erfolgreichen Vertriebs von Finanzdienstleistungen, was automatisierte, technologisch unterlegte Unterstützung, wie wir diese durch EUROPACE anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

### 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

Inwiefern sich die Welt, Europa, Deutschland und sein Finanzdienstleistungsmarkt entwickeln, hängt auch in 2013 maßgeblich von der Eurokrise ab. Dass die Krise auch das laufende Jahr begleiten wird steht fest, Unsicherheit herrscht über ihre Entwicklung. In ihrer halbjährlichen Studie zur Weltwirtschaft hat die Weltbank die Wachstumsaussichten für 2013 nach unten korrigiert und geht aktuell von einem Wachstum von 2,4 Prozent aus. Erst 2014 dürfte das globale Wachstum mit einem Plus von 3 Prozent wieder anziehen. Neben der Gefahr einer gelähmten Fiskalpolitik und einer erneuten Verstärkung der Eurokrise können auch Schocks bezüglich der Lebensmittel- und Ölpreise das Wachstum weltweit eindämmen. Europas Wirtschaft wird laut der Weltbank auch in 2013 geschätzt um 0,1 Prozent schrumpfen. Verschiedene negative Szenarien könnten das prognostizierte Wachstum in 2013 schmälern.

Das ifo-Institut rechnet mit einer Wahrscheinlichkeit von 2/3 mit einem Wachstum von 0,7 Prozent für Deutschland in 2013. Für seine Prognose nimmt das Institut an, dass es keine weitere Eskalation im Euroraum geben wird und die Krisenstaaten ihre Hausaufgaben in Bezug auf ihren Schuldenstand und ihre Ausgaben erledigen werden. Der ifo-Geschäftsklima-Index fiel zum dritten Mal in Folge sehr positiv aus. Das Institut und die befragten Unternehmer gehen davon aus, dass der Aufschwung im Jahresverlauf einsetzen wird. Allerdings wird die Zahl der Beschäftigten sich – wenn überhaupt – nur leicht erhöhen.

Neben den staatlich finanzierten Bauten wird der deutliche Nachfrageüberhang in 2013 die Bautätigkeit auch im privaten Sektor weiter ankurbeln. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht für 2013 von einem nominalen Wachstum in der Bauwirtschaft von fünf Prozent und einem Inflationsbereinigten Anstieg von zwei Prozent aus. Insbesondere der Wohnungsbau soll die Bauwirtschaft beflügeln. Denn sowohl Kapitalanleger als auch Eigentümer suchen weiterhin Sicherheit im Sachwert. Das Niveau langfristiger Zinsen wird sich in Deutschland in den kommenden Monaten nicht dramatisch verändern. Auch wenn die Europäische Zentralbank den Leitzins erhöhen sollte, wird dies kurzfristig keinen Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen für Immobilien haben. Es ist davon auszugehen, dass diese im ersten Halbjahr 2013 weiterhin höchst attraktiv bleiben. Die Mischung aus guten Finanzierungsbedingungen und einem Anstieg im Neubauvolumen wird sich positiv auf alle Geschäftsbereiche des Hypoport-Konzerns auswirken.

Auf der anderen Seite wird das niedrige Zinsniveau auch weiterhin die Attraktivität kurzfristiger Sparprodukte und langfristiger Altersvorsorgeprodukte von Banken und Versicherungen stark beeinträchtigen. Die sich hieraus ergebenden Herausforderungen für alle Marktteilnehmer lassen auch für die nächsten Jahre einen hohen Preisdruck in diesem Produktsegmenten und einen weiteren Verdrängungswettbewerb um Vertriebspartner erwarten.

Unabhängig von diesem differenzierten Marktumfeld sind die Grundvoraussetzungen für das Florieren der Geschäftsmodelle des Hypoport-Konzerns auch für die Jahre 2013 und 2014 gegeben: die steigende Akzeptanz und Nutzung des Internets, der kontinuierlich hohe Bedarf nach guten Vorsorge- und Versicherungsprodukten und der Wunsch nach dem Eigenheim sind nach wie vor hoch. Allerdings werden die Regulierungen und die Niedrigzinsphase den Versicherungsmarkt auch in den nächsten zwei Jahren belasten.

Der Geschäftsbereich Privatkunden hat sich gegen die Herausforderung im Versicherungsbereich durch ein starkes Berater- und Filialwachstum und die ganzheitliche Konzeptberatung gewappnet. Wir erwarten für die nächsten zwei Jahre ein zweistelliges Umsatzwachstum und – verbunden mit einer deutlichen Verbesserung der Profitabilität bereits für 2013 die Rückkehr in die Gewinnzone mit anschließender überproportionaler EBIT-Entwicklung in 2014. Einen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsverlauf im Privatkundenbereich werden dabei die weitere Entwicklung des Verdrängungswettbewerbs im Versicherungsvertriebsmarkt und die massive Ausweitung unserer Marktpräsenz im Online-Ratenkreditmarkt haben.

Der Geschäftsbereich Institutionelle Kunden ist durch seine innovativen Finanzierungsmodelle und seine Marktführerposition ebenfalls gut für die nächsten Jahre aufgestellt. In einem soliden Marktumfeld wollen wir in den nächsten zwei Jahren an das erfolgreiche, systematische Umsatz- und Ertragswachstum der letzten Jahre anknüpfen.

Der Geschäftsbereich Finanzdienstleister wird sein Wachstum im genossenschaftlichen- und öffentlichrechtlichen Sektor weiter ausbauen sowie von der Markt- und Plattformentwicklung profitieren. Aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Größe und dem Auslaufen positiver Impulse aus abgeschlossenen Großprojekten in 2012 erwarten wir für die nächsten zwei Jahre ein abgeschwächtes Umsatzwachstum und eine deutliche Verbesserung des operativen Ergebnisses gegenüber dem guten Vorjahr.

Für 2013 und 2014 ist der Gesamtkonzern entsprechend vorteilhaft im Markt positioniert. Unter der Annahme, dass sich Europa und die deutsche Wirtschaft solide entwickelt gehen wir für die nächsten zwei Jahre von einem zweistelligen Umsatzwachstum und einem EBIT auf dem Niveau der bisherigen Rekordjahre aus.

Aufgrund der bereits getroffenen Investitionsentscheidungen und geplanter Projekte erwarten wir im Hypoport-Konzern für die nächsten zwei Jahre jeweils einen Finanzmittelbedarf von rund 6.0 Mio. €. Der überwiegende Teil ist für den Ausbau und die Weiterentwicklung der Finanzmarktplätze EUROPACE, GENOPACE und FINMAS vorgesehen. Unter Berücksichtigung des erwarteten operativen Cashflows wird sich das Nettofremdkapital des Hypoport-Konzerns in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich stabil entwickeln.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Hypoport-Konzerns sowie auf 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, 8. März 2013

Hypoport AG – Der Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Slabke".

Ronald Slabke

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Thilo Wiegand".

Thilo Wiegand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gawarecki".

Stephan Gawarecki

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Trampe".

Hans Peter Trampe

## 7. Konzernabschluss

### Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR	Anhang
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.684	27.867	4.1
Sachanlagen	2.618	2.452	4.1
Finanzielle Vermögenswerte	115	985	4.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.640	2.498	4.3
Sonstige Vermögenswerte	23	26	4.4
Latente Steueransprüche	384	1.218	4.5
	<b>35.464</b>	<b>35.046</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.082	25.115	4.3
Sonstige Vermögenswerte	4.687	3.862	4.4
Laufende Ertragssteueransprüche	959	595	4.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.555	7.518	4.6
	<b>35.283</b>	<b>37.090</b>	
	<b>70.747</b>	<b>72.136</b>	
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195	4.7
Eigene Anteile	-61	-1	4.10
Rücklagen	23.480	24.855	4.11
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	230	220	4.12
	<b>29.844</b>	<b>31.269</b>	
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	12.935	7.769	4.13
Rückstellungen	241	299	4.15
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	4.14
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.639	2.219	4.5
	<b>14.825</b>	<b>10.297</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	78	281	4.15
Finanzverbindlichkeiten	5.365	10.890	4.13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.070	12.176	
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	116	905	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.449	6.318	4.14
	<b>26.078</b>	<b>30.570</b>	
	<b>70.747</b>	<b>72.136</b>	

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	2012 TEUR	2011* TEUR	Anhang
Umsatzerlöse	87.753	84.360	3.1
Vertriebskosten (Unterprovisionen und Leadkosten)	-43.034	-39.903	3.2
<b>Rohertrag</b>	<b>44.719</b>	<b>44.457</b>	
Aktivierete Eigenleistungen	4.180	3.570	3.3
Sonstige betriebliche Erträge	2.376	1.845	3.4
Personalaufwand	-29.937	-26.529	3.5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.207	-11.870	3.7
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>8.131</b>	<b>11.473</b>	
Abschreibungen	-4.934	-4.721	3.6
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.197</b>	<b>6.752</b>	
Finanzerträge	179	346	3.8
Finanzaufwendungen	-1.038	-1.080	3.8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.338</b>	<b>6.018</b>	
Ertragsteuern und latente Steuern	-394	-1.551	3.9
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.944</b>	<b>4.467</b>	
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-2.759</b>	<b>-718</b>	<b>7.9</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-815</b>	<b>3.749</b>	
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	10	32	2.1
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	10	32	2.1
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0	2.1
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend</b>	<b>-825</b>	<b>3.717</b>	<b>2.1</b>
<b>davon fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>1.934</b>	<b>4.435</b>	<b>2.1</b>
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	-2.759	-718	2.1
Ergebnis je Aktie EUR	-0,13	0,60	3.10
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,32	0,72	3.10
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,45	-0,12	3.10

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe Anhang 2.1 „Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte“

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	2012 TEUR	2011 TEUR
Konzernergebnis	-815	3.749
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)	0	0
Gesamtergebnis	-815	3.749
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	10	32
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	10	32
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-825	3.717
davon fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.934	4.435
davon aufgegebenen Geschäftsbereichen	-2.759	-718

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

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2011 und 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2011	6.182	1.937	19.083	27.202	188	27.390
Verkauf eigener Aktien	12	115	3	130	0	130
Gesamtergebnis	0	0	3.717	3.717	32	3.749
<b>Eigenkapital zum 31.12.2011</b>	<b>6.194</b>	<b>2.052</b>	<b>22.803</b>	<b>31.049</b>	<b>220</b>	<b>31.269</b>
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesellschaftern der Hypoport AG zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2012	6.194	2.052	22.803	31.049	220	31.269
Verkauf eigener Aktien	0	0	1	1	0	1
Kauf eigener Aktien	-60	0	-551	-611	0	-611
Gesamtergebnis	0	0	-825	-825	10	-815
<b>Eigenkapital zum 31.12.2012</b>	<b>6.134</b>	<b>2.052</b>	<b>21.428</b>	<b>29.614</b>	<b>230</b>	<b>29.844</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	2012 TEUR	2011 TEUR
Konzernjahresergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	1.246	5.915
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3.197	6.752
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-1.951	-837
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) / Erträge (+)	256	-607
Zinseinnahmen (+)	179	134
Zinsausgaben (-)	-946	-1.154
Auszahlungen für Ertragsteuern (-)	-737	-409
Einzahlungen aus Ertragsteuern (+)	0	0
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.533	5.180
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	6
<b>Cashflow</b>	<b>6.532</b>	<b>9.065</b>
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-203	109
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.555	-8.077
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-118	3.554
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>1.234</b>	<b>-4.414</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.766</b>	<b>4.651</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	101	544
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immaterielles Anlagevermögen (+)	0	4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen (-)	-6.517	-5.269
Endkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen (-)	-15	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten (+)	63	70
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte (-)	-6	-554
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.475</b>	<b>-5.749</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-268	-453
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (+)	0	0
Erwerb eigener Aktien (-)	-611	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten (+)	11.100	0
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten (-)	-10.743	-2.584
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-254</b>	<b>-2.584</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.037	3.682
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.518	11.200
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.555</b>	<b>7.518</b>
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	167

## **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 Finanzielle Vermögenswerte
- 2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte
- 2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern
- 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
- 2.19 Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations)

### **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 anderer 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 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 2012 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 7. März 2013 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 15. März 2013 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.B. 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 2012 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 2012 war nur folgender durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

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

### **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. Diese Neuerungen haben keinen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

Die Anwendung sämtlicher vorstehender Änderungen oder Interpretationen von IFRS-Vorschriften haben entweder keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

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 1: „Darstellung des Abschlusses - Sonstiges Ergebnis“  
(anzuwenden ab Geschäftsjahr, die am oder nach dem 01. Februar 2012 beginnen)
- IAS 12: „Latente Steuern - Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“  
(01. Januar 2013)

- IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“ (01. Januar 2013)
- IAS 27: „Einzelabschlüsse“ (01. Januar 2013)
- IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“ (01. Januar 2013)
- IAS 32: „Finanzinstrumente – Darstellung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“ (01. Januar 2014)
- IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“ (01. Januar 2013)
- IFRS 1: „Darlehen der öffentlichen Hand“ (01. Januar 2013)
- IFRS 7: „Finanzinstrumente – Angaben: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“ (01. Januar 2013)
- IFRS 9: „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten“ (01. Januar 2015)
- IFRS 10: „Konzernabschlüsse“ (01. Januar 2013)
- IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“ (01. Januar 2013)
- IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (01. Januar 2013)
- IFRS 13: „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“ (01. Januar 2013)
- IFRIC 20: „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“ (01. Januar 2013)
- Diverse: „Investmentgesellschaften (Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27)“ (01. Januar 2014)
- Diverse: „Übergangsvorschriften zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12“ (01. Januar 2013)
- Diverse: „Jährliches Verbesserungsprojekt (2009 – 2011)“ (01. Januar 2013)

#### **Änderungen des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses – Sonstiges Ergebnis“**

Im Juni 2011 wurden Änderungen bezogen auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses veröffentlicht. Demnach sind die Posten des sonstigen Ergebnisses in zwei Gruppen zu klassifizieren, je nachdem, ob später ein Recycling erfolgt oder nicht. Die grundsätzliche Wahlmöglichkeit, die Posten des sonstigen Ergebnisses vor oder nach Steuern darzustellen, bleibt bestehen. Allerdings sind die Steuern im Zusammenhang mit Posten, die vor Steuern dargestellt werden, für beide Gruppen von Posten getrennt darzustellen.

#### **IAS 12: „Latente Steuern – Realisierung von zugrundeliegenden Vermögenswerten“**

Die im Dezember 2010 veröffentlichten Änderungen bieten eine praktische Lösung zur Frage, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Die Bewertung von latenten Steuern ist auf Basis der steuerlichen Konsequenzen vorzunehmen, die sich aus der Art und Weise der beabsichtigten Nutzung eines Vermögenswertes ergeben. Für Unternehmen mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ist es jedoch möglicherweise problematisch, abzuschätzen, welcher Betrag des Buchwertes durch Mieteinnahmen (d. h. durch Nutzung) und wie viel durch Veräußerung realisiert werden kann. Daher wird nun für Zwecke latenter Steuern widerlegbar vermutet, dass bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der gesamte Buchwert im Normalfall durch Veräußerung realisiert wird.

#### **IAS 19: „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Die Änderungen des IAS 19 wurden im Juni 2011 veröffentlicht. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste müssen sofort im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Damit entfällt die bisher zulässige Korridormethode. Plankürzungen werden künftig wie nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand behandelt, d. h., es erfolgt eine vollständige Erfassung in der Periode der Plankürzung. Die bisher separat zu berechnenden Größen Zinsaufwand und erwartete Erträge aus Planvermögen werden durch den Nettozinsaufwand ersetzt, der mit einem einheitlichen Zinssatz berechnet wird. Darüber hinaus enthält der geänderte Standard erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer.

#### **IAS 27: „Einzelabschlüsse“**

Seit der Veröffentlichung der Änderungen im Mai 2011 regelt IAS 27 nunmehr ausschließlich die Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen im Einzelabschluss des Anteilseigners. Die zuvor ebenfalls in IAS 27 enthaltenen Vorschriften zur Konsolidierung finden sich nun im neu veröffentlichten IFRS 10. Außer redaktionellen Änderungen gab es keine materiellen Veränderungen der Vorschriften für den Einzelabschluss.

#### **IAS 28: „Anteile an assoziierte Unternehmen und Joint Ventures“**

Die Änderungen von IAS 28 wurden im Juni 2011 veröffentlicht und schreiben die Anwendung der Equity-Methode für die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures vor. Die Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an Joint Ventures waren bis zur Veröffentlichung von IFRS 11 noch in IAS 31 enthalten.

#### **IAS 32: „Finanzinstrumente – Darstellung: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“**

Die im Dezember 2011 veröffentlichten Änderungen an IAS 32 stellen klar, dass eine Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz nur dann erfolgen darf, wenn der gegenwärtige Anspruch auf Saldierung nicht von einem Ereignis in der Zukunft abhängig und sowohl im ordentlichen Geschäftsverlauf als auch bei Ausfall, Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit einer Vertragspartei rechtlich durchsetzbar ist. Des Weiteren wird bestimmt, dass Bruttoaufrechnungsmechanismen einer Nettoaufrechnung gleichzusetzen sind, wenn keine Kredit- und Liquiditätsrisiken verbleiben und die Forderungen und Verbindlichkeiten in einem Abrechnungsprozess verarbeitet werden.

#### **IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS: Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“**

Die im März 2012 herausgegebenen Änderungen regeln den Ansatz und die Bewertung von unterverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand bei der Umstellung auf IFRS. Die Änderungen ermöglichen es Erstanwendern, solche Darlehen in der IFRS-Eröffnungsbilanz zunächst zum fortgeführten Buchwert anzusetzen und prospektiv zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

#### **IFRS 1: „Darlehen der öffentlichen Hand“**

Die im März 2012 herausgegebenen Änderungen regeln den Ansatz und die Bewertung von unterverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand bei der Umstellung auf IFRS. Die Änderungen ermöglichen es Erstanwendern, solche Darlehen in der IFRS-Eröffnungsbilanz zunächst zum fortgeführten Buchwert anzusetzen und prospektiv zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

#### **IFRS 7: „Finanzinstrumente – Angaben: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“**

Die im Dezember 2011 herausgegebenen Änderungen erweitern die bestehenden quantitativen Angabepflichten zu erfassten Finanzinstrumenten, die in der Bilanz gegeneinander aufgerechnet wurden. Daneben beinhalten sie zusätzliche Angabepflichten für Finanzinstrumente, die Aufrechnungsvereinbarungen unterliegen, und zwar ungeachtet dessen, ob sie nach IAS 32 tatsächlich saldiert wurden.

#### **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 Geschäftsmodells (Business Model) nur noch in zwei anstatt vier Kategorien zu klassifizieren sein (fortgeführte Anschaffungskosten und 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 sie sich nicht aus einem geänderten unternehmensindividuellen Geschäftsmodell 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 bestehen zahlreiche weitere Änderungen, die hauptsächlich der Vereinfachung dienen.

#### **IFRS 10: „Konzernabschlüsse“**

Der im Mai 2011 neu veröffentlichte Standard ersetzt die Konsolidierungsvorschriften des IAS 27 sowie SIC 12 zur Konsolidierung von Zweckgesellschaften. Der neue Standard enthält keine Änderungen von Bilanzierungsvorschriften, jedoch wird das Kontrollkonzept nun auch auf die Fragestellung der Konsolidierung von Zweckgesellschaften ausgeweitet. Des Weiteren wird die Definition von Kontrolle neu gefasst. Kontrolle liegt damit vor, wenn ein Unternehmen Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen hat, schwankenden Renditen ausgesetzt ist und diese durch ihre Verfügungsgewalt beeinflussen kann.

#### **IFRS 11: „Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)“**

IFRS 11 wurde im Mai 2011 veröffentlicht und ersetzt SIC 13: Gemeinschaftlich geführte Einheiten - nichtmonetäre Einlagen durch Partnerunternehmen sowie den bisherigen IAS 31. Der Standard regelt die Klassifizierung und Bilanzierung von gemeinsamer Geschäftstätigkeit (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures). Die Klassifizierung als gemeinsame Vereinbarung erfolgt subsidiär zur Beherrschung nach IFRS 10. Im Falle einer gemeinsamen Vereinbarung erfolgt

die weitere Klassifizierung als gemeinsame Geschäftstätigkeit oder als Gemeinschaftsunternehmen auf Basis der Rechte und Pflichten der Partner. Die Bilanzierung gemeinschaftlich beherrschter Vermögenswerte fällt unter die Regelungen zu den gemeinschaftlichen Geschäftstätigkeiten und wird damit weiterhin beteiligungsproportional erfasst. Dagegen entfällt nach IFRS 11 die früher zulässige Quotenkonsolidierung für Gemeinschaftsunternehmen, die nun ausschließlich nach der Equity-Methode einbezogen werden müssen.

Durch den Wegfall der Quotenkonsolidierung werden ab dem 1. Januar 2013 die Konzerngesellschaften Hypoport on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. nicht mehr wie bisher quotalsondern at-equity bilanziert. Hierdurch entfällt deren Anteil an Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerten und Schulden sowie Cashflows des Konzerns. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind minimal. Der Anteil der Aktiva der Gemeinschaftsunternehmen am Konzernvermögen betrug zum 31. Dezember 2012 1,1 %, der Anteil der Passiva an den Konzernschulden 1,2 % und der Anteil der Umsatzerlöse an den Konzernenerlösen 0,8 %.

#### **IFRS 12: „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“**

In dem ebenfalls im Mai 2011 veröffentlichten Standard werden die Mindestangabepflichten für Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen, gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements) sowie nicht konsolidierte strukturierte Einheiten geregelt. Es handelt sich um einen Mindestrahmen, der jedoch über die bisherigen Angabepflichten hinausgeht. Insbesondere sollen das Wesen der Beteiligung, die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage deutlich werden.

#### **IFRS 13: „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“**

Der im Mai 2011 veröffentlichte Standard vereinheitlicht die bisher in einzelnen Standards unterschiedlich geregelten Maßstäbe zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts. Gleichzeitig wurden umfangreiche Angabepflichten dazu eingeführt.

#### **IFRIC 20: „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“**

Diese Interpretation hat keine Relevanz für den Hypoport Konzernabschluss.

#### **Änderungen der IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften**

Mit den im Oktober 2012 veröffentlichten Änderungen werden viele Investmentgesellschaften künftig von der Verpflichtung befreit, die von ihnen beherrschten Tochterunternehmen in ihren Konzernabschluss zu konsolidieren. Stattdessen bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert. Daneben werden neue Angabepflichten für Investmentgesellschaften vorgeschrieben. Die Änderungen haben keine Relevanz für den Hypoport-Konzern.

#### **Übergangsvorschriften zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12**

Die im Juni 2012 veröffentlichten Übergangsvorschriften enthalten Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung der Standards. Angepasste Vergleichsinformationen sind nunmehr lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben. Die Pflicht zur Angabe von Vergleichsinformationen bei nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 entfällt.

### Jährliches Verbesserungsprojekt 2009 – 2011

Im Mai 2012 wurden Regelungen aus dem jährlichen Verbesserungsprojekt veröffentlicht, die Änderungen an fünf Standards enthalten. Die Vorschriften betreffen neben geringfügigen inhaltlichen Änderungen im Wesentlichen Klarstellungen zum Ansatz, zum Ausweis und zur Bewertung. Hypoport analysiert derzeit mögliche Auswirkungen aller angeführten relevanten Änderungen und Neuerscheinungen von Vorschriften auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns. Darüber hinaus sind weitere Standards und Interpretationen verabschiedet worden, die aus heutiger Sicht keine nennenswerten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

### 1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport AG als Muttergesellschaft 9 (Vorjahr: 10) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält sowie 3 (Vorjahr: 4) Gemeinschaftsunternehmen.

Zum 31. Dezember 2012 wurde der Geschäftsbetrieb des defizitären Joint Ventures Hypoport Stater B.V. eingestellt und damit auch endkonsolidiert. Das Ziel, den deutschen Marktstandard für Transaktionsplattformen im niederländischen Markt zu etablieren, ist aufgrund des seit Jahren durch die Finanzkrise stark belasteten niederländischen Banken- und Immobilienmarktes zurzeit nicht umsetzbar. Das Joint Venture wird im Rahmen einer Insolvenz geordnet abgewickelt. Auf Konzernebene ergab sich durch den Abgang von Vermögenswerten in Höhe von 32 T€ und den Abgang von Schulden in Höhe von 23 T€ ein Endkonsolidierungsverlust in Höhe von 9 T€.

Zur Verschlinkung der Beteiligungsstruktur wurde mit Wirkung zum 30. September 2012 die Hypoport Finance AG auf die Hypoport AG verschmolzen und ist daher im Konsolidierungskreis nicht mehr als Einzelgesellschaft enthalten. Die Verschmelzung hat keine ergebniswirksame Auswirkung. Im Folgenden sind neben der Hypoport AG die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

	<b>Anteilshöhe in %</b>
ATC Hypoport B.V., Amsterdam	50,00
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	100,00
EUROPACE AG, Berlin (ehemals Hypoport Insurance Market GmbH, Berlin)	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	50,025
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport B.V., Amsterdam	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport on-geo GmbH, Berlin	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 on-geo GmbH, FINMAS GmbH und ATC Hypoport B.V. (jeweils Joint Ventures, Bilanzierung quotaal aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen. Bei den quotaal einbezogenen Tochterunternehmen wurden folgende Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen in den Konzern aufgenommen:

in TEUR	2012	2011
Vermögen	746	2.431
davon langfristig	0	2.007
Schulden	500	1.902
davon langfristig	0	813
Umsatzerlöse	718	338
Personalaufwand	-136	-242
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-117	-790
Ertragsteuern und latente Steuern	-26	193

#### 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. In den Konzernabschluss werden die Hypoport AG und ihre Tochtergesellschaften, über die sie mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann, einbezogen. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. 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.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß den Bestimmungen des IFRS 3. Dabei sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens mit den beizulegenden Werten anzusetzen. Das so ermittelte anteilige Eigenkapital wird dem Beteiligungsbuchwert gegenübergestellt. Aktive Unterschiedsbeträge, die auf gesondert identifizierbare immaterielle Vermögenswerte entfallen, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden getrennt vom Firmenwert ausgewiesen. Soweit für diese Vermögenswerte eine Nutzungsdauer bestimmt werden kann, erfolgt eine planmäßige Abschreibung über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit untersucht und gegebenenfalls aufgrund eines Impairment Tests abgeschrieben. Danach verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert aktiviert und einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Das Wahlrecht, im Fall von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern diese ebenfalls zum Fair Value anzusetzen (Full-Goodwill-Methode), wird nicht in Anspruch genommen. Diese Anteile werden gemäß IFRS 3.19 mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

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.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Quotenkonsolidierung. IAS 31 bietet ein Wahlrecht zwischen der Equity-Methode und der Quotenkonsolidierung im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses. Dieses ist konzernweit auszuüben. Die Hypoport hält die Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen in Form der Quotenkonsolidierung für die geeignete Darstellungsform, da hierdurch der Anteil der Gruppe an der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinschaftsunternehmen für den Bilanzleser leichter verständlich wird. Der Konzern aggregiert postenweise den quotalen Anteil an deren Einkommen und Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Cashflows mit ähnlichen Posten des Konzerns.

Ab dem 1. Januar 2014 werden aufgrund der Änderungen von IFRS 11 Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode konsolidiert. Bei Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen. Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert. Bei einem sukzessiven Anteilswerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt. Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen ohne Kontrollerwerb bzw. Kontrollverlust werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschlusseinbezogenen Tochterunternehmen vollständig (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig) aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Quotenkonsolidierung anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen. Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

### **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**

Aufgrund der Schließung des Geschäftsbetriebs der Hypoport Stater B.V. und der damit verbundenen Aufgabe des Geschäftsbereichs „Transaktionsplattform niederländischer Markt“, die nach IFRS 5 als aufzugebene Geschäftsbereiche darzustellen sind, hat die Hypoport AG die im Vorjahr berichtete Gewinn- und Verlustrechnung angepasst. Zu diesem Zweck wurden die Aufwendungen und Erträge dieser Geschäftsbereiche, die im Wesentlichen die Hypoport Stater B.V. betreffen, in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen umgegliedert.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wegen der Aufgabe des Geschäftsbereichs angepassten Vorjahreswerte dargestellt:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	2011 angepasst TEUR	2011 wie berichtet TEUR	Veränderung TEUR	davon IFRS 5 TEUR
Umsatzerlöse	84.360	84.386	-26	-26
Vertriebskosten	-39.903	-39.903	0	0
<b>Rohertrag</b>	<b>44.457</b>	<b>44.483</b>	<b>-26</b>	<b>-26</b>
Aktiviere Eigenleistungen	3.570	4.021	-451	-451
Sonstige betriebliche Erträge	1.845	1.845	0	0
Personalaufwand	-26.529	-26.690	161	161
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.870	-12.564	694	694
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11.473</b>	<b>11.095</b>	<b>378</b>	<b>378</b>
Abschreibungen	-4.721	-5.180	459	459
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.752</b>	<b>5.915</b>	<b>837</b>	<b>837</b>
Finanzerträge	346	346	0	0
Finanzaufwendungen	-1.080	-1.154	74	74
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>6.018</b>	<b>5.107</b>	<b>911</b>	<b>911</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-1.551	-1.358	-193	-193
<b>Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>4.467</b>	<b>3.749</b>	<b>718</b>	<b>718</b>
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-718</b>	<b>0</b>	<b>-718</b>	<b>-718</b>
<b>Konzernergebnis (gesamt)</b>	<b>3.749</b>	<b>3.749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	32	32	0	0
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	3.717	3.717	0	0
<b>Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen in €</b>	<b>0,72</b>	<b>0,60</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>
<b>Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €</b>	<b>-0,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,12</b>	<b>-0,12</b>

## 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 im Sinne von 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 wird auf Grundlage des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten bestimmt. Der beizulegende Zeitwert wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der vierjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

Zusätzlich führt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen durch, in denen für die Ermittlung des WACC von den ursprünglichen Schätzungen abweichende Annahmen getroffen werden, die von Hypoport für nicht wahrscheinlich, aber noch für möglich gehalten werden. Damit berücksichtigt Hypoport Unsicherheiten im Rahmen von Schätzungen und testet die Werthaltigkeit auch für Szenarien, die ungünstiger als geschätzt sind. Bei diesen Szenarien wurde die Werthaltigkeit insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwerte jeweils bestätigt. Die unveränderte Gültigkeit der angesetzten Parameter wurde außerdem nach dem Ende des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch den Vorstand überwacht.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen 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. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Wertminderungstest unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

### **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 Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

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**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

## 2.5 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Finanzdienstleistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Kreditinstitute, Kassenbestände sowie marktgängige Wertpapiere, Finanzinvestitionen und sonstige Beteiligungen.

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 bestimm- baren 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 Wertmin- derungen 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.

Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

Die Position der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an assoziierten Unternehmen soweit diese nicht at-equity einbezogen werden. Der Wertansatz in der Konzern-Bilanz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird – soweit als möglich – auf Basis von Börsenkursen ermittelt. Wenn die Ableitung des beizulegenden Zeitwerts anhand vergleichbarer Transaktionen für die ent- sprechende Periode nicht möglich ist und auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows aufgrund nicht verlässlich ermittelbarer Cashflows verzichtet wurde, werden die Anschaf- fungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt.

## 2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, daraufhin un- tersucht, 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 Buch- wert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergeb- niswirksam 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.

### **2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

Die Gesellschaft überprüft aktivierte latente Steuern an jedem Bilanzstichtag auf Abwertungsbedarf. Die Einschätzung erfordert Annahmen des Managements im Hinblick auf die Höhe des zukünftig zu versteuernden Gewinns sowie weitere positive und negative Einflussgrößen. Die tatsächliche Nutzung aktiver Steuerlatenzen hängt von der Möglichkeit der Gesellschaft ab, zukünftig entsprechende zu versteuernde Gewinne zu erzielen, um steuerliche Verlustvorträge oder Steuervergünstigungen vor ihrem Verfall in Anspruch zu nehmen zu können.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert die Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 384 T€ (31. Dezember 2011: 1.218 T€) aktive latente Steuern. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen auf aktive latente Steuern in Höhe von 701 T€ (Vorjahr: 0 T€) vorgenommen.

Der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern könnte zu verringern sein, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge geringer als erwartet ausfallen oder falls Änderungen der Steuergesetzgebung die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen oder Steuervergünstigungen zeitlich oder der Höhe nach begrenzen. Umgekehrt ist der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern zu erhöhen, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge höher als erwartet ausfallen.

### **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 werden 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 werden für gegenwärtig rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einem künftigen Abfluss von wirtschaftlichen Ressourcen führen, dessen Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 oder gegebenenfalls nach IAS 19 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfahrungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte) ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam.

Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

### **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.

## 2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Unter der Voraussetzung, dass ein überzeugender Nachweis für eine Vereinbarung vorliegt, realisiert Hypoport Umsatzerlöse in dem Umfang, in dem mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann. Dies geschieht ungeachtet des Zahlungszeitpunkts. Sofern der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aufgrund kundenbezogener Kreditrisiken als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, werden die Umsatzerlöse in Abhängigkeit von den bereits durch den Kunden geleisteten unwiderruflichen Zahlungen erfasst. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelts bemessen, abzüglich gewährter Nachlässe und Rabatte sowie ohne abzuführende Steuern und Abgaben.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten erfasst Hypoport unabhängig vom Geldeingang mit dem Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen realisiert Hypoport mit der Policierung des Vertrages. Für die Verpflichtung, bei vorzeitiger Kündigung von vermittelten Versicherungsverträgen Teile der erhaltenen Provisionen zurückzahlen, bildet Hypoport entsprechende Rückstellungen für Stornorisiken auf Basis von Erfahrungswerten. Laufende Rückbelastungen aus Provisionsstornierungen werden als Vertriebskosten erfasst.

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.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinbart.

Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft 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 Verlustvorträge 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.

### **2.19 Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations)**

Der Konzern weist das Ergebnis eines Geschäftsbereichs als aufgegebenen Geschäftsbereich aus, wenn dieser einen wesentlichen Geschäftszweig repräsentiert oder sämtliche Aktivitäten einer geografischen Region beinhaltet. Ergebnisse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen werden in der Periode berücksichtigt, in der sie anfallen, und gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung als „aufgegebener Geschäftsbereich (nach Steuern)“ ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Vorperiode wird entsprechend angepasst, indem die Ergebnisse der Geschäftsbereiche des Konzerns in den aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen werden. In der Kapitalflussrechnung werden die Cashflows der aufgegebenen Geschäftsbereichen als davon-Vermerke dargestellt und der Ausweis der Vorperiode wird entsprechend angepasst. Um die Ergebnisanteile der aufgegebenen Geschäftsbereiche darzustellen, werden die aus konzerninternen Transaktionen stammenden Umsätze und Aufwendungen berücksichtigt, sofern diese nach dem Abgang der aufgegebenen Geschäftsbereichen nicht weiterhin anfallen werden.

### 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:

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	11,6	12,2
Finanzvertrieb Privatkunden	50,5	51,7
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	25,6	20,4
Sonstige	0,1	0,1
	87,8	84,4

#### 3.2 Vertriebskosten

Die Vertriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Provisionen	33.100	31.694
Leadkosten	9.934	8.209
	43.034	39.903

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 808 T€ (Vorjahr: 257 T€) und Wertberichtigungen auf ausgezahlte Vorschüsse für Versicherungsprovisionen in Höhe von 644 T€ (Vorjahr: 135 T€) enthalten.

#### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 4.180 T€ (Vorjahr: 3.570 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Damit wurden im Berichtsjahr von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 6.947 T€ (Vorjahr: 6.532 T€) 2.499 T€ (Vorjahr: 2.511 T€) direkt im Aufwand erfasst.

#### 3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 765 T€ (Vorjahr: 358 T€), aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 525 T€ (Vorjahr: 448 T€) und der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 408 T€ (Vorjahr: 462 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Löhne und Gehälter	25.618	22.795
Soziale Abgaben	4.214	3.644
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	105	90
	29.937	26.529

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betragen 2.023 T€ (Vorjahr: 1.883 T€).

### 3.6 Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfallen 3.996 T€ (Vorjahr: 3.932 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 938 T€ (Vorjahr: 789 T€) auf Sachanlagen.

Aufgrund der im Geschäftsjahr ausgelaufenen Abschreibung für den Finanzmarktplatz EUROPACE classic wird sich zukünftig das Abschreibungsniveau für die immateriellen Vermögenswerte signifikant reduzieren.

### 3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Betriebsaufwendungen	5.321	4.715	606
Vertriebsaufwendungen	2.797	2.353	444
Verwaltungsaufwendungen	3.659	3.116	543
Sonstige Personalaufwendungen	826	771	55
Sonstige Aufwendungen	604	915	-311
	13.207	11.870	1.337

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mieten für Gebäude von 1.885 T€ (Vorjahr: 1.741 T€) und Fahrzeugkosten von 1.435 T€ (Vorjahr: 1.297 T€). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 2.797 T€ (Vorjahr: 2.353 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 1.155 T€ (Vorjahr: 1.142 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 778 T€ (Vorjahr: 525 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 621 T€ (Vorjahr: 543 T€).

### 3.8 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176	335	-159
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3	11	-8
	179	346	-167
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.038	1.080	-42
	-859	-734	-125

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 869 T€ (Vorjahr: 1.023 T€) sowie Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von 190 T€ (Vorjahr: Zinserträge aus Aufzinsung 212 T€).

### 3.9 Ertragsteuern und latente Steuern

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Den fortzuführenden Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern und latente Steuern	394	1.551
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	841	1.274
davon latente Steuern	-447	277
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	219	-266
hiervon aus Verlustvorträgen	-741	543
Den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnenden Ertragsteuern und latente Steuern	701	-193
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
davon latente Steuern	701	-193
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	43	0
hiervon aus Verlustvorträgen	658	-193
	1.095	1.358

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 34 T€ Steueraufwand für Vorjahre (Vorjahr: 6 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 2.582 T€ (Vorjahr: 3.574 T€) bzw. 2.671 T€ (Vorjahr: 103 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 772 T€ (Vorjahr: 689 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Ergebnis vor Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.338	6.018
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-2.049	-911
	289	5.107
Anzuwendender Steuersatz	30,0 %	30,0 %
Erwarteter Steueraufwand	-87	-1.532
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-189	-166
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	-70	379
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-34	6
Wertberechtigungen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	-658	0
Wertberechtigungen aktive latente Steuern	-43	0
Sonstige Steuereffekte	-14	-45
Tatsächlicher Steueraufwand	-1.095	-1.358
Konzernsteuerquote	378,8 %	26,6 %

### 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.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	2012	2011
Konzernergebnis in TEUR	-815	3.749
davon den Gesellschaftern der Hypoport AG zustehend	-825	3.717
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.944	4.467
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-2.759	-718
gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.162	6.194
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,60</b>
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0,32	0,72
aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,45	-0,12

Aufgrund des Erwerbs eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (6.193.912) um 60.656 Aktien auf 6.134.302 zum 31. Dezember 2012 reduziert.

## 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 69 T€ (Vorjahr: 26 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 3,45 % (Vorjahr: 5,49 %). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 11,8 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und acht Jahren.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2012 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 entsprechen, zugeordnet:

	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2012	6.943	7.653	230	14.826
Zugänge	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2012	6.943	7.653	230	14.826

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grund liegenden Wachstumsraten der Umsatzerlöse liegen für das Segment Immobilienfirmenkunden zwischen 2,0 % und 13,2 % (Vorjahr: 4,3 % bis 11,4 %), für das Segment Privatkunden zwischen 14,2 % und 40,1 % (Vorjahr: 11,5 % und 37,6 %) und für das Segment Finanzdienstleister zwischen 6,4 % und 10,3 % (Vorjahr: 2,5 % bis 9,1 %).

Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes von 6,79 % (Vorjahr: 7,43 %).

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.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

## 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Darlehen Mitarbeiter	84	140
Darlehen Dritte	22	23
sonstige Beteiligungen	9	9
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	813
	115	985

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab. Die Position der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an der GMG Hypoport Ltd. Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen (Vorjahr: 20 T€). Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

### 4.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2012 TEUR	2011 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	25.666	27.346
Gemeinschaftsunternehmen	56	139
aus laufenden Projektaufträgen	0	110
	25.722	27.613

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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Stand 1. Januar	139	138
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	10	22
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	87	21
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>62</b>	<b>139</b>

Wertberichtigungen in Höhe von 147 T€ (Vorjahr: 225 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
1 - 90 Tage	144	259
90 - 180 Tage	89	18
180 - 360 Tage	79	1
mehr als 360 Tage	78	115
<b>Summe</b>	<b>390</b>	<b>393</b>

#### 4.4 Laufende Ertragsteueransprüche und Sonstige Vermögenswerte

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Überzahlungen Lieferanten	0	38
	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Provisionsvorauszahlungen	3.881	3.128
Anzahlungen	92	207
aktive Rechnungsabgrenzung	442	335
Laufende Ertragsteueransprüche	959	595
Umsatzsteuerguthaben	222	96
Sonstige	50	58
	5.646	4.419
	<b>5.646</b>	<b>4.457</b>

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Mietkautionen	22	26
	<b>22</b>	<b>26</b>

Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 1.843 T€ (Vorjahr: 462 T€) vorgenommen. Die Zuführungen betrafen im Berichtsjahr 1.381 T€ (Vorjahr: 156 T€). Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.5 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
<b>Aktive latente Steuern</b>		
aus steuerlichen Verlustvorträgen	772	689
Rückstellungen	100	98
Sonstige temporäre Differenzen	0	49
Konsolidierung	376	529
Saldierung	864	147
	<b>384</b>	<b>1.218</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>2012 TEUR</b>	<b>2011 TEUR</b>
Immaterielle Vermögenswerte	1.178	673
Sachanlagen	27	30
Forderungen	1.269	1.661
sonstige temporäre Differenzen	28	0
Rückstellungen	1	2
Saldierung	864	147
	<b>1.639</b>	<b>2.219</b>

#### 4.6 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

	<b>2012 TEUR</b>	<b>2011 TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	8.553	7.516
Kassenbestand	2	2
	<b>8.555</b>	<b>7.518</b>

#### 4.7 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 6.194.958,00 € (Vorjahr: 6.194.958,00 €) und ist aufgeteilt in 6.194.958 (31.12.2011: 6.194.958) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport AG in Höhe von 22.059.892,70 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.8 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2012 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 1. Juni 2007 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 31. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 3.097.479,00 € 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 von der Hauptversammlung am 26. August 2002 beschlossene bedingte Kapital besteht nicht mehr.

#### 4.10 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2012 60.656 eigene Aktien (entspricht 60.656,00 € bzw. 0,98 % Anteil am Grundkapital der Hypoport AG), die zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2012 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2012	Stückzahl Aktien	Anteil am Grundkapital %	Anschaffungskosten €	Veräußerungspreis €	Veräußerungsergebnis €
Anfangsbestand 01.01.2012	1.046	0,017	1.307,50	–	–
Verkauf Januar 2012	5	0,000	6,25	0,00	-6,25
Zukauf Mai 2012	17.990	0,290	192.810,80	–	–
Zukauf Juni 2012	19.500	0,315	205.819,10	–	–
Zukauf Juli 2012	20.000	0,323	189.977,70	–	–
Zukauf August 2012	2.510	0,041	22.395,60	–	–
Verkauf Dezember 2012	385	0,006	481,25	0,00	-481,25
Stand 31.12.2012	60.656	0,979	–	–	–

Der Verkauf 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€), 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 Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (120 T€, davon im Geschäftsjahr 2012: 0 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 Anteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH und der GENOPACE GmbH.

#### 4.13 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	2011 TEUR
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	12.517	6.708
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	418	248
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	813
	<b>12.935</b>	<b>7.769</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	5.291	10.793
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mietverpflichtungen	74	60
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	37
	5.365	10.890
	<b>18.300</b>	<b>18.659</b>

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 2.358 T€ wurden den Darlehensgebern 591.213 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Dr. Klein & Co. AG verpfändet. Von den ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten sind 1.500 T€ nachrangig (Vorjahr: 2.500 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 3,45 % und 5,95 % (Vorjahr: 4,2 % 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Kreditlinie	2.000	2.500
Inanspruchnahme	0	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>2.000</b>	<b>2.500</b>

Der durchschnittliche Zinssatz für die Inanspruchnahme der Kreditlinien betrug 4,84 % (Vorjahr: 5,59 %).

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
6 Monate oder kürzer	3.407	1.653
6 - 12 Monate	1.884	9.089
1 - 5 Jahre	12.517	6.708
Über 5 Jahre	0	0
	<b>17.808</b>	<b>17.450</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Zwischen 1 und 2 Jahren	4.774	5.345
Zwischen 2 und 5 Jahren	8.058	2.339
Über 5 Jahre	103	85
	<b>12.935</b>	<b>7.769</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

in TEUR	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2012	2011	2012	2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.517	6.708	12.924	8.292
Darlehen Gemeinschaftsunternehmen	0	813	0	813
Mietverpflichtungen	418	248	418	248
	<b>12.935</b>	<b>7.769</b>	<b>13.342</b>	<b>9.353</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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Umsatzsteuer	158	302
Lohn- und Kirchensteuer	395	325
	<b>553</b>	<b>627</b>
<b>Personal</b>		
<b>davon finanzielle Vermögenswerte</b>		
Tantiemen	1.888	2.394
Urlaubsguthaben	556	368
Lohn- und Gehalt	288	279
Abfindungen	0	30
<b>nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Berufsgenossenschaft	100	82
Schwerbehindertenabgabe	33	35
Sozialabgaben	100	20
Altersteilzeit	33	19
	<b>2.998</b>	<b>3.227</b>
<b>Sonstige</b>		
<b>davon finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Ausstehende Rechnungen	492	249
Weiterzuleitenden Provisionen	88	6
Jahresabschlusskosten	126	129
<b>nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Provisionsvorauszahlungen	1.818	1.655
abgegrenzter Ertrag	327	411
übrige	47	14
	<b>2.898</b>	<b>2.464</b>
	<b>6.449</b>	<b>6.318</b>

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

	2012 TEUR	2011 TEUR
Mietkautionen	10	10
	<b>10</b>	<b>10</b>

#### 4.15 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

in TEUR	01.01.2012	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2012
<b>langfristige Rückstellungen</b>					
Mietverpflichtungen	237	73	0	0	164
Stornierung	62	62	0	77	77
	299	135	0	77	241
<b>kurzfristige Rückstellungen</b>					
Provisionen	252	252	0	0	0
Stornierung	29	29	0	78	78
	281	281	0	78	78

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 drei zielgruppenorientierte (Finanzvertrieb Institutionelle Kunden, Finanzvertrieb Privatkunden und B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister) und zwei funktionsorientierte (Informationstechnologie und Administration) Geschäftsbereiche. In den zielgruppenorientierten Geschäftsbereichen sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Zum 1. Januar 2012 wurden die beiden Geschäftsbereiche Immobilienfirmenkunden und Institutionelle Kunden zu dem neuen Geschäftsbereich „Institutionelle Kunden“ zusammengelegt. Die Ziele sind das Erreichen von drei vergleichbar großen Geschäftsbereichen und die Vereinfachung interner Abläufe.

Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb Institutionelle Kunden beinhaltet die finanzwirtschaftliche Betreuung von Wohnungsunternehmen, die Beschaffung von Fremdkapital, betriebswirtschaftliche Beratung sowie Betreuung bei Immobilientransaktionen und des Versicherungsportfolios. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Der Geschäftsbereich Finanzvertrieb 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.

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 intra-segmentäre 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.

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

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 87,8 Mio. € (Vorjahr: 84,4 Mio. €) werden 3,6 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

<b>2012 in TEUR</b>	<b>Institutionelle Kunden</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Finanzdienstleister</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>11.632</b>	<b>50.461</b>	<b>25.579</b>	<b>131</b>	<b>87.803</b>
Vorjahr	12.238	51.686	20.395	67	84.386
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>11.632</b>	<b>50.461</b>	<b>25.529</b>	<b>131</b>	<b>87.753</b>
Vorjahr	12.238	51.686	20.369	67	84.360
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Vorjahr	0	0	26	0	26
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>956</b>	<b>-1.044</b>	<b>0</b>
Vorjahr	53	108	989	-1.150	0
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	0	0
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorjahr	0	0	0	0	0
<b>Segmenterlöse gesamt</b>	<b>11.632</b>	<b>50.549</b>	<b>26.535</b>	<b>-913</b>	<b>87.803</b>
Vorjahr	12.291	51.794	21.384	-1.083	84.386
<b>davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>11.632</b>	<b>50.549</b>	<b>26.485</b>	<b>-913</b>	<b>87.753</b>
Vorjahr	12.291	51.794	21.358	-1.083	84.360
<b>davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Vorjahr	0	0	26	0	26

2012 in TEUR	Institutionelle Kunden	Privatkunden	Finanzdienstleister	Überleitung	Konzern
<b>Rohertrag</b>	<b>11.291</b>	<b>15.548</b>	<b>17.820</b>	<b>110</b>	<b>44.769</b>
Vorjahr	11.782	18.244	14.409	48	44.483
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	<b>11.291</b>	<b>15.548</b>	<b>17.770</b>	<b>110</b>	<b>44.719</b>
Vorjahr	11.782	18.244	14.383	48	44.457
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Vorjahr	0	0	26	0	26
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4.321</b>	<b>-955</b>	<b>6.935</b>	<b>-2.522</b>	<b>7.779</b>
Vorjahr	5.259	3.693	5.568	-3.425	11.095
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	<b>4.321</b>	<b>-955</b>	<b>7.287</b>	<b>-2.522</b>	<b>8.131</b>
Vorjahr	5.259	3.693	5.946	-3.425	11.473
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-352</b>	<b>0</b>	<b>-352</b>
Vorjahr	0	0	-378	0	-378
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.798</b>	<b>-1.053</b>	<b>1.919</b>	<b>-3.418</b>	<b>1.246</b>
Vorjahr	4.709	3.665	1.793	-4.252	5.915
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	<b>3.798</b>	<b>-1.053</b>	<b>3.870</b>	<b>-3.418</b>	<b>3.197</b>
Vorjahr	4.709	3.665	2.630	-4.252	6.752
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.951</b>	<b>0</b>	<b>-1.951</b>
Vorjahr	0	0	-837	0	-837
<b>Segmentvermögen</b>	<b>22.276</b>	<b>20.053</b>	<b>25.434</b>	<b>2.984</b>	<b>70.747</b>
Vorjahr	23.365	20.990	24.311	3.470	72.136
<b>Segmentsschulden</b>	<b>2.043</b>	<b>7.135</b>	<b>10.602</b>	<b>21.123</b>	<b>40.903</b>
Vorjahr	2.981	7.547	8.009	22.330	40.867
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>869</b>	<b>1.351</b>	<b>3.537</b>	<b>760</b>	<b>6.517</b>
Vorjahr	562	627	3.386	694	5.269
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>523</b>	<b>98</b>	<b>5.016</b>	<b>896</b>	<b>6.533</b>
Vorjahr	550	28	3.775	827	5.180
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	<b>523</b>	<b>98</b>	<b>3.417</b>	<b>896</b>	<b>4.934</b>
Vorjahr	550	28	3.316	827	4.721
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.599</b>	<b>0</b>	<b>1.599</b>
davon außerplanmäßige Abschreibungen	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.068</b>	<b>0</b>	<b>1.068</b>
Vorjahr	0	0	459	0	459
<b>wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen</b>	<b>955</b>	<b>2.065</b>	<b>7.022</b>	<b>69</b>	<b>10.111</b>
Vorjahr	1.004	2.015	6.038	39	9.096

Die Verbesserung des Ergebnisses in der Rubrik Überleitung resultiert aus einer genaueren Allokation der internen Leistungsverrechnung für die Bereiche Zentralfunktionen und Informationstechnologie. Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 35.464 T€ (Vorjahr: 30.319 T€) sind 8.878 T€ (Vorjahr: 10.421 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 8.285 T€ (Vorjahr: 8.624 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 26.586 T€ (Vorjahr: 19.898 T€).

## **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 13.974 T€ (Vorjahr: 9.197 T€). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 3.476 T€ (Vorjahr: 3.153 T€) innerhalb eines Jahres, 7.771 T€ (Vorjahr: 5.941 T€) im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren und 2.727 T€ (Vorjahr: 103 T€) in mehr als 5 Jahren fällig. Im Berichtsjahr betragen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 2.794 T€ (Vorjahr: 2.558 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 Angebotsangabe 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.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betragen für das Geschäftsjahr 2012 895 T€ (Vorjahr: 1.127 T€); die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 64 T€ (Vorjahr: 80 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport AG 31. Dezember 2012 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2012	Aktien in Stück 31.12.2011
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.245.831	2.241.831
Thilo Wiegand	28.000	24.000
Stephan Gawarecki	187.800	187.800
Hans Peter Trampe	174.990	174.990
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dr. Ottheinz Jung-Senssfelder	14.000	14.000
Prof. Dr. Thomas Kretschmar	814.286	814.286
Christian Schröder	23.500	24.000

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 36,25 % 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.

Die Kretschmar Familienstiftung, Potsdam, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hält 12,91 % der Hypoport Aktien. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Potsdam, hält 0,23 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 0,23 % 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.

Herr Peter Trampe, Stahnsdorf, hält 2,82 % 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 566 T€ (Vorjahr: 573 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 31. Dezember 2012 56 T€ (Vorjahr: 948 T€) und die Verbindlichkeiten 0 T€ (Vorjahr: 813 T€).

### 7.3 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Bereiche Personalwesen, Informationstechnologie, Finanzen und Verwaltung, Neue Märkte und strategische Beteiligungen
- Thilo Wiegand, Bankbetriebswirt, Großalmerode, verantwortlich für den Bereich Finanzdienstleister, Mitglied des Aufsichtsrates der ACCEDO AG
- 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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2012 895 T€ (Vorjahr: 1.127 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
- Prof. Dr. Thomas Kretschmar (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Vorstand Kretschmar Familienstiftung, Potsdam
- Christian Schröder, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Lübeck

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2012 64 T€ (Vorjahr: 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.

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns mitgeteilt, dass sie am 2. April 2012 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte an der Hypoport AG überschritten hat. Die Sparta AG hält 5,80 % der Hypoport Aktien.

### 7.6 Aktienbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport AG und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug 1 T€ (Vorjahr: 130 T€). Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 15 T€ (Vorjahr: 15 T€).

### 7.7 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2012 angefallenen Honorare betrafen ausschließlich Abschlussprüfungen mit 91 T€ (Vorjahr: 93 T€).

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

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 524 (Vorjahr: 478) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Geschäftsbereiche zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Finanzvertrieb Privatkunden	175	33	141	29	34	24
Finanzvertrieb Institutionelle Kunden	55	10	53	11	2	4
B2B-Finanzmarktplätze Finanzdienstleister	112	21	105	22	7	7
Informationstechnologie	100	19	98	21	2	2
Administration	82	17	81	18	1	1
	524		478		46	10

In der Gesamtzahl sind die Mitarbeiter von Gemeinschaftsunternehmen entsprechend dem Beteiligungsanteil enthalten. Insgesamt waren dort 4 Personen beschäftigt (Vorjahr: 10).

### 7.9 Aufgegebene Geschäftsbereiche

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2012 beschlossenen und vollzogenen Schließung des Geschäftsbetriebs der Hypoport Stater B.V. und der damit verbundenen Aufgabe des Geschäftsbereichs „Transaktionsplattform niederländischer Markt“, die nach IFRS 5 als aufgegebene Geschäftsbereiche darzustellen sind, wurden die Aufwendungen und Erträge dieses Geschäftsbereiches, die im Wesentlichen die Hypoport Stater B.V. betreffen, umgliedert und in einem separaten Posten „Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Vergleichsposten wurden gemäß IFRS 5 entsprechend angepasst.

Auf die Entwicklungskosten für die Transaktionsplattform für den niederländischen Markt sowie die aktivierten latenten Steuern wurden aufgrund der nicht mehr bestehenden Nutzbarkeit außerplanmäßige Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von 1.068 T€ bzw. 701 T€ vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

TEUR	2012		2011	
	Finanzdienstleister	Konzern	Finanzdienstleister	Konzern
Umsatzerlöse	50	50	26	26
Vertriebskosten	0	0	0	0
<b>Rohertrag</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Aktivierete Eigenleistungen	268	268	451	451
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
Personalaufwand	-182	-182	-161	-161
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-488	-488	-694	-694
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>-352</b>	<b>-352</b>	<b>-378</b>	<b>-378</b>
Abschreibungen	-1.599	-1.599	-459	-459
davon außerplanmäßig auf Entwicklungskosten	-1.068	-1.068	0	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-1.951</b>	<b>-1.951</b>	<b>-837</b>	<b>-837</b>
Finanzerträge	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	-98	-98	-74	-74
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-2.049</b>	<b>-2.049</b>	<b>-911</b>	<b>-911</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-701	-701	193	193
Endkonsolidierungsergebnis	-9	-9	0	0
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-2.759</b>	<b>-2.759</b>	<b>-718</b>	<b>-718</b>
Ergebnis je Aktie aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in €	-0,45	-0,45	-0,12	-0,12

## 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 2012 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 2012 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, Provisionsvorschüssen 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 976 T€ (Vorjahr: 403 T€) erforderlich. Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität 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	2.438	997	2.426	13.206	0	19.067
Vorjahr	380	3.629	7.533	7.001	0	18.543
Mietverpflichtungen	6	13	56	261	68	404
Vorjahr	6	17	37	163	85	308
2012	2.444	1.010	2.482	13.467	68	19.471
Vorjahr	386	3.646	7.570	7.164	85	18.851

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 31.12.2012	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.722	–	–	–	25.722
Kredite und Forderungen	25.722	25.722	–	–	25.722
Finanzielle Vermögenswerte	115	–	–	–	115
Kredite und Forderungen	115	115	–	–	115
Sonstige Vermögenswerte	0	–	–	4.687	4.687
Kredite und Forderungen	0	0	–	–	0
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	4.687	4.687
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	8.555	–	–	–	8.555
Kredite und Forderungen	8.555	8.555	–	–	8.555
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	–	–	–	–	<b>39.079</b>
davon: Kredite und Forderungen	–	–	–	–	34.392
Finanzverbindlichkeiten	18.300	–	–	–	18.300
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.300	18.707	–	–	18.300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.070	–	–	–	14.070
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	14.070	14.070	–	–	14.070
Sonstige Verbindlichkeiten	3.438	–	–	3.011	6.449
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.438	3.438	–	–	3.438
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	3.011	3.011
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	–	–	–	–	<b>38.819</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	–	–	–	–	35.808

Angaben in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		zum beizulegenden Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten	Buchwert in der Bilanz
	Buchwert 31.12.2011	nachrichtlich: beizulegender Zeitwert	Buchwert	Buchwert	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.613	–	–	–	27.613
Kredite und Forderungen	27.613	27.613	–	–	27.613
Finanzielle Vermögenswerte	985	–	–	–	985
Kredite und Forderungen	985	985	–	–	985
Sonstige Vermögenswerte	38	–	–	3.824	3.862
Kredite und Forderungen	38	38	–	–	38
nicht finanzielle Vermögenswerte	–	–	–	3.824	3.824
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	7.518	–	–	–	7.518
Kredite und Forderungen	7.518	7.518	–	–	7.518
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	–	–	–	–	<b>39.978</b>
davon: Kredite und Forderungen	–	–	–	–	36.154
Finanzverbindlichkeiten	18.659	–	–	–	18.659
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	18.659	20.227	–	–	18.659
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.176	–	–	–	12.176
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.176	12.176	–	–	12.176
Sonstige Verbindlichkeiten	3.455	–	–	2.863	6.318
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	3.455	3.455	–	–	3.455
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	–	–	–	2.863	2.863
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	–	–	–	–	<b>37.153</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	–	–	–	–	34.290

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	2012
Zinserträge	176	–	–	–	176
Zinsaufwendungen	–	–	–	-1.038	-1.038
Aufwendungen aus Wertminderungen	-976	–	–	–	-976
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.038</b>	<b>-1.838</b>

in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/held for trading	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	2011
Zinserträge	335	–	–	–	335
Zinsaufwendungen	–	–	–	-1.154	-1.154
Aufwendungen aus Wertminderungen	-403	–	–	–	-403
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.154</b>	<b>-1.222</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 zu stellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. 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 2012 und zum 31. Dezember 2011 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2012	2011
Finanzschulden	18.300	18.659
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	8.555	7.518
Nettofremdkapital	9.745	11.141
Eigenkapital	29.844	31.269
Verschuldungsgrad	33 %	36 %

### 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
- 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, 8. März 2013

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2012 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					
1.1 Software	3.353	303	0	0	3.656
1.2 Entwicklungsleistungen	27.641	3.757	0	1.862	33.260
davon außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	0	14.826
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	573	1.344	0	-1.862	55
	46.393	5.404	0	0	51.797
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	25	0	0	0	25
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.759	1.113	136	0	7.736
	6.784	1.113	136	0	7.761
	53.177	6.517	136	0	59.558

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2012 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR	Vorjahr TEUR
2.306	375	0	2.681	975	1.047
16.220	5.212	0	21.432	11.828	11.421
0	1.068	0	0	0	
0	0	0	0	14.826	14.826
0	0	0	0	55	573
18.526	5.587	0	24.113	27.864	27.867
22	1	0	23	2	3
4.310	945	135	5.120	2.616	2.449
4.332	946	135	5.143	2.618	2.452
22.858	6.533	135	29.256	30.302	30.319

## Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2011 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
1.1 Software	3.017	336	0	3.353
1.2 Entwicklungsleistungen	24.110	3.531	0	27.641
2. Geschäfts- und Firmenwert	14.826	0	0	14.826
3. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	0	573	0	573
	41.953	4.440	0	46.393
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	35	0	10	25
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.931	829	1	6.759
	5.966	829	11	6.784
	47.919	5.269	11	53.177

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2011 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR	Stand 31.12.2011 TEUR	Vorjahr TEUR
1.857	449	0	2.306	1.047	1.160
12.287	3.933	0	16.220	11.421	11.823
0	0	0	0	14.826	14.826
0	0	0	0	573	0
14.144	4.382	0	18.526	27.867	27.809
19	3	0	22	3	16
3.515	795	0	4.310	2.449	2.416
3.534	798	0	4.332	2.452	2.432
17.678	5.180	0	22.858	30.319	30.241



## 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, 8. März 2013

Hypoport AG – Der Vorstand



Ronald Slabke



Thilo Wiegand



Stephan Gawarecki



Hans Peter Trampe



## 9. Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

Wir haben den von der Hypoport AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 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 13. März 2013

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbers                      Beecker  
(Wirtschaftsprüfer)      (Wirtschaftsprüfer)



## 10. Jahresabschluss der Hypoport AG 2012 (Kurzfassung)

Der 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.

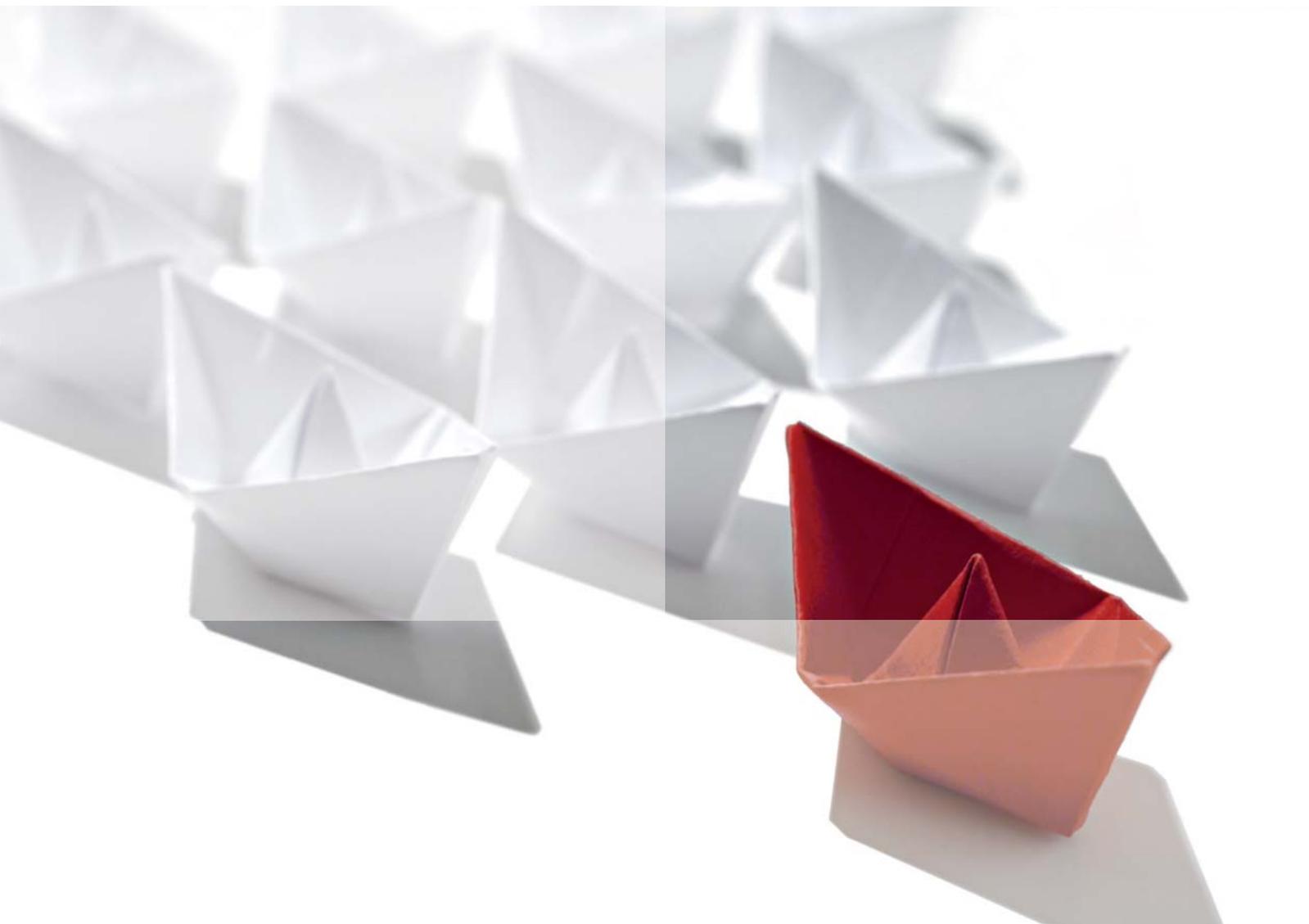
## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	9.037	9.318
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-70	70
Andere aktivierte Eigenleistungen	686	613
Sonstige betriebliche Erträge	2.184	2.172
Personalaufwand	-14.094	-13.094
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-245	-133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.077	-5.405
Erträge aus Beteiligungen	1.978	1.534
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.799	15.616
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1	8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	450	522
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.440	0
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-787	-190
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-823	-879
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.401</b>	<b>10.152</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	481	-1.623
Sonstige Steuern	-4	7
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-2.924</b>	<b>8.536</b>
Gewinnvortrag	22.060	13.524
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.136</b>	<b>22.060</b>

**Bilanz zum 31. Dezember 2012**

Aktiva	31.12.2012 TEUR	Vorjahr TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.346	847
Sachanlagen	131	97
Finanzanlagen	27.603	35.991
	<b>29.080</b>	<b>36.935</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	0	69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.346	2.357
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.444	13.679
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	110	265
Sonstige Vermögensgegenstände	1.051	244
Flüssige Mittel	2.141	302
	<b>28.093</b>	<b>16.916</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>462</b>	<b>0</b>
	<b>57.684</b>	<b>53.891</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.195	6.195
Eigene Anteile	-61	-1
Ausgegebenes Kapital	6.134	6.194
Kapitalrücklage	2.053	2.053
Gewinnrücklagen	7.314	7.865
Bilanzgewinn	19.135	22.059
	<b>34.636</b>	<b>38.171</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.388</b>	<b>2.024</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.808	11.950
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	600
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.755	771
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	11
Sonstige Verbindlichkeiten	466	300
	<b>21.650</b>	<b>13.632</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
	<b>57.684</b>	<b>53.891</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)

