

*Bericht zum* **3. Quartal 2007**



***interhyp***

[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)

## Inhalt

<b>1. Vorwort des Vorstands</b>	<b>S. 03</b>
<b>2. Die Aktie</b>	<b>S. 04</b>
<b>3. Konzernzwischenlagebericht</b>	<b>S. 06</b>
<b>4. Konzernzwischenabschluss</b>	<b>S. 14</b>
<b>5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>S. 18</b>
<b>6. Kontakt und Finanzkalender</b>	<b>S. 23</b>

### Kennzahlen in Mio. EUR

	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2007</b>	<b>+/-</b>
Finanzierungsvolumen	3.131	4.176	33%
Rohertrag	42,7	54,5	28%
Betriebsergebnis (EBIT)	15,2	19,4	27%
Periodenüberschuss	9,1	12,1	33%
EBIT-Marge in %	35,6	35,5	
Gewinn pro Aktie in EUR (verwässert)	1,39	1,85	33%
Zahl der eingegangenen Finanzierungsanfragen	84.888	125.844	48%
Zahl der Finanzierungsabschlüsse	19.742	28.754	46%

## 1 Vorwort des Vorstands

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

das 3. Quartal war für unser Unternehmen ein herausforderndes, und das in mehrfacher Hinsicht. Mit 9.283 abgeschlossenen Finanzierungen konnten wir gegenüber dem 3. Quartal 2006 die Stückzahlen um 35% und das Finanzierungsvolumen um 24% auf 1,312 Mrd. EUR steigern. Gegenüber den Rekordzahlen im 2. Quartal 2007 bedeutet das aber einen Rückgang von 14%. Der Rohertrag konnte gegenüber der Vorjahresperiode um 17% auf 18,1 Mio. EUR gesteigert werden. Gegenüber dem 2. Quartal ist aber auch hier ein Rückgang von 9% festzustellen. Da wir unser Unternehmen auf deutliches Wachstum ausgerichtet hatten, haben sich die damit verbundenen höheren Kosten entsprechend in einem geringeren Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 5,4 Mio. EUR niedergeschlagen. Die EBIT-Marge beträgt daher im 3. Quartal 30,0% und liegt damit unter der Marge der vergangenen Quartale.

Die geringere Dynamik im 3. Quartal hat uns am 13. September dazu veranlasst, unsere Ziele für das Gesamtjahr 2007 anzupassen. Wir haben unser Volumenziel dabei von ursprünglich mehr als 6 Mrd. EUR auf rund 5,7 Mrd. EUR zurückgenommen. Das Rohertragsziel ging von mehr als 80 Mio. EUR auf rund 75 Mio. EUR und die Erwartung für das EBIT von rund 32 Mio. EUR auf rund 27 Mio. EUR zurück. Diese Anpassung wurde notwendig, da die Antrags- und Abschlussentwicklung im Laufe des 3. Quartals immer mehr hinter unseren Erwartungen zurückblieb. Während das Momentum im Juli und in den ersten Wochen des August noch klar nach oben zeigte, kam es in den Wochen danach zu einer deutlichen Abschwächung der Nachfrage. Besonders betroffen zeigten sich der Bereich Neubau und der Bereich Anschlussfinanzierungen, aber auch die Nachfrage nach Kauffinanzierungen gab nach. Diese plötzliche Nachfrageschwäche sehen wir durch die starke Verunsicherung der Immobilieninteressenten infolge der im August zu Tage getretenen Bankenkrise und den gleichzeitig signifikanten Anstieg der gefühlten Inflation in Deutschland bedingt. Diese Effekte sind auf eine ohnehin schon seit Jahresbeginn historisch schwache Neubauaktivität und eine auf niedrigem Niveau laufende Kaufaktivität getroffen. So hat allein im 1. Halbjahr 2007 die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnimmobilien um 38% gegenüber der Vorjahresperiode abgenommen; die Genehmigungen für Häuser sind sogar um 48% eingebrochen. Während wir im 1. Quartal diese Effekte noch durch ein kräftiges Nachfragewachstum bei Anschlussfinanzierungen wettmachen konnten, zeigt sich in den vergangenen zwei Quartalen eine verstärkte Volatilität in diesem Segment: Immobilienbesitzer agieren stark abhängig von der Zinsentwicklung und nutzen die durch Forward-Darlehen entstandene Flexibilität hinsichtlich des Zeitpunkts der Anschlussfinanzierung. Der grundsätzliche Trend, dass immer mehr deutsche Kunden die Optimierung ihrer Anschlussfinanzierung aktiv angehen und dafür den Broker nutzen, ist aus unserer Sicht intakt und wird langfristig unser Wachstum unterstützen.

Im Bereich Privatkunden haben wir mit der Eröffnung unserer Niederlassungen Essen und Bielefeld Anfang Oktober unsere Zielgröße von 17 Standorten in Deutschland erreicht und die Voraussetzungen für die nachhaltige Gewinnung von Marktanteilen in den wichtigsten Immobilienmärkten Deutschlands geschaffen. Damit haben wir Interhyp von einem ursprünglich telefonbasierten Beratungsansatz zu einem echten Multikanalanbieter entwickelt, der allen Kunden in Deutschland die Vorteile des Baufinanzierungs-Brokers über Internet, Telefon und persönliche Beratung vor Ort nahebringen kann. Im Vermittlergeschäft Prohyp konnten wir durch die Gewinnung weiterer institutioneller Partner – besonders erwähnt seien dabei MLP und CosmosDirekt – die Voraussetzung für strukturelles langfristiges Wachstum schaffen. Unsere Softwareplattform eHyp gewinnt immer mehr Anerkennung und bildet gemeinsam mit unserer starken Position im Produkteinkauf und unserer Erfahrung im Multikanalvertrieb die Basis für das steigende Interesse von Vertriebspartnern, mit uns zu arbeiten.

Ausgehend von der im 4. Quartal üblichen zunehmenden Dynamik hält die Interhyp AG an ihren Zielen für das Gesamtjahr fest.



*R. Haselsteiner*

Robert Haselsteiner  
Vorstand

*M. Wolsdorf*

Marcus Wolsdorf  
Vorstand

## 2 Die Aktie

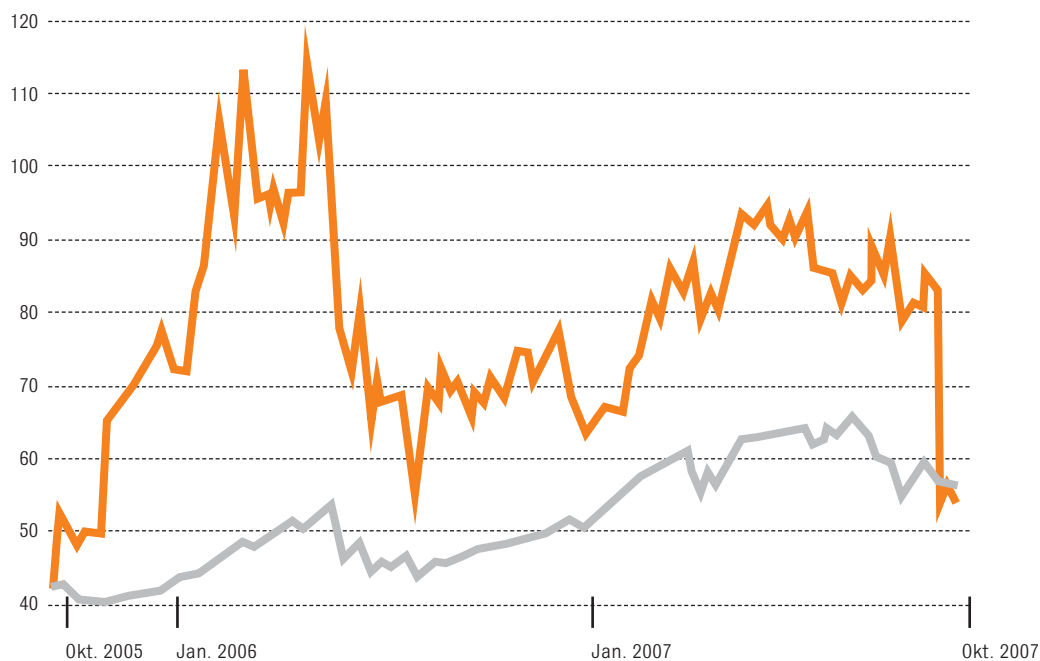
### Kursentwicklung sehr volatil

Die Interhyp-Aktie schloss am 28. September 2007 bei 53,00 EUR. Die Aktie konnte zu Beginn des abgelaufenen Quartals eine positive Entwicklung bis über die 90-EUR-Marke verzeichnen, im weiteren Verlauf war das Quartal jedoch durch den starken Kursrückgang nach Anpassung der Prognose für 2007 an die Marktgegebenheiten geprägt. Nachdem unsere Aktionäre in den ersten sechs Monaten 2007 insgesamt einen Kursgewinn von 23% verzeichnen konnten, beträgt die Kursentwicklung in den ersten neun Monaten dieses Jahres minus 19%.

In den ersten neun Monaten 2007 konnte sich der SDAX im Vergleich um 3% verbessern, im 3. Quartal erzielte der Index ein Minus von 11%.

Die Interhyp-Aktien schwankten zudem stärker: Als höchster Kurs (Xetra-Schlusskurs) wurden Anfang August 90,80 EUR festgestellt, der Tiefstkurs Mitte September lag bei 52,68 EUR.

### Kursentwicklung Interhyp und SDAX (indexiert)



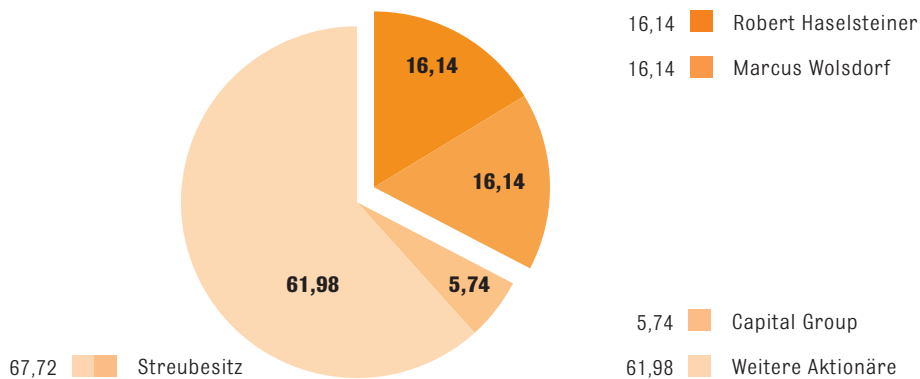
Legende: ■ Interhyp ■ SDAX

**Streubesitz unverändert bei 67,7%**

Durch Pflichtmitteilungen wurden uns im 3. Quartal die folgenden Stimmrechtsanteile von institutionellen Investoren mitgeteilt: Threadneedle (2,37%), DWS (3,23%), Schroders (4,38%), S.W. Mitchell (3,41%) und Union Investment Luxemburg (2,60%).

Diese Anteile zählen gemäß der Definition der Deutschen Börse AG zum Streubesitz der Aktien, der damit unverändert bei 67,7% liegt.

**Aktionärsstruktur** Stand 28. September 2007, Angaben in %



## 3 Konzernzwischenlagebericht

### 3.1 Wesentliche Ereignisse und Initiativen

#### **Interhyp – Abschluss der zweiten Phase der Regionalisierungsstrategie**

Im 3. Quartal 2007 wurden planmäßig unsere Niederlassungen für die Großräume Dortmund und Karlsruhe eröffnet. Für die planmäßigen Eröffnungen der weiteren Standorte Bielefeld und Essen wurden im Berichtszeitraum bereits die Vorbereitungen getroffen.

Bereits Anfang Oktober konnten wir mit Eröffnung dieser beiden Standorte die zweite Phase der Regionalisierungsstrategie im Privatkundengeschäft schon vor dem ursprünglichen Ziel von Ende 2007 abschließen.

Damit haben Kunden im Einzugsgebiet von 17 Großstädten in Deutschland die Möglichkeit eines Beratungstermins vor Ort mit ihrem persönlichen Finanzierungsberater.



#### **Prohyp – Fokus auf institutionelle Partner**

Im Geschäft mit institutionellen Partnern bei Prohyp konnten wir im 3. Quartal 2007 zwei weitere bedeutende Kooperationen bekannt geben:

Am 23. Juli 2007 haben wir die Meldung veröffentlicht, dass Interhyp zusammen mit dem Finanzdienstleister MLP ein Unternehmen gründet. Über die „MLP Hyp“ benannte Gesellschaft bekommen MLP-Berater Zugriff auf die eHyp-Produkt- und -Systemplattform für Baufinanzierungen und werden gezielt in Baufinanzierungsfragen unterstützt. In Zukunft wird MLP sein Baufinanzierungsgeschäft über die neue Gesellschaft abwickeln. Das Unternehmen hat seinen Sitz in Schwetzingen und hat die Geschäftstätigkeit am 5. November aufgenommen. Die Interhyp hält 50,2% der Anteile an der MLP Hyp GmbH, MLP die restlichen 49,8%. Die operative Führung liegt bei der Interhyp AG, welche auch die Geschäftsführer stellt. Der Aufsichtsrat ist paritätisch besetzt.

Die MLP AG hat im Jahr 2006 private Baufinanzierungen in Höhe von rund 900 Mio. EUR vermittelt. Gemeinsames Ziel für 2008 ist es, das Neugeschäft von MLP schrittweise über MLP Hyp abzuwickeln. Da das Unternehmen auf bestehendes Neugeschäft aufsetzt und es aufgrund der komplementären Beiträge der beiden Partner nur mit geringen Investitionen verbunden ist, soll es schon in 2008 einen positiven Ergebnisbeitrag liefern.

Prohyp kooperiert zudem seit Anfang September mit dem größten deutschen Direktversicherer CosmosDirekt. Wir stellen im Rahmen der Kooperation für die Website [www.cosmosdirekt.de](http://www.cosmosdirekt.de) ein umfassendes Online-Baufinanzierungsangebot zur Verfügung. Bauherren, Immobilienkäufer und Eigenheimbesitzer mit Bedarf für eine Anschlussfinanzierung können so umfassende Informationen rund um die Baufinanzierung nutzen, unterschiedlichste Finanzierungsalternativen berechnen und eine konkrete Finanzierungsanfrage stellen. Für die individuelle Beratung steht bei CosmosDirekt ein eigenes Betreuungsteam zur Verfügung, die Abwicklung erfolgt über unsere eHyp-Plattform.

#### **Interhyp ist erneut als „Bester Baufinanzierer“ ausgezeichnet worden**

In der Ausgabe 08/2007 des Wirtschaftsmagazins *Euro/Finanzen* wurde Interhyp in einem Vergleichstest von 17 namhaften Anbietern zum zweiten Mal in Folge zum „Besten Baufinanzierer“ gekürt.

Interhyp erreichte mit noch größerem Abstand als im Vorjahr den ersten Platz in der Gesamtwertung. Der Test wurde von einem unabhängigen Analyseinstitut durchgeführt, das nicht nur Groß- und Filialbanken, sondern auch Direktbanken, spezialisierte Kreditvermittler und Finanzdienstleister auf den Prüfstand gestellt hat. Gegenstand der Untersuchung waren nicht nur die Konditionen für Sofortfinanzierungen und Forward-Darlehen, sondern im Rahmen von Testkäufen vor allem auch die Beratungs- und Servicequalität der einzelnen Anbieter. Interhyp erzielte durchgängig Bestnoten. Die Auszeichnung als „Bester Baufinanzierer 2007“ spielt im Rahmen unserer Marketing- und PR-Aktivitäten eine wichtige Rolle.

### **3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

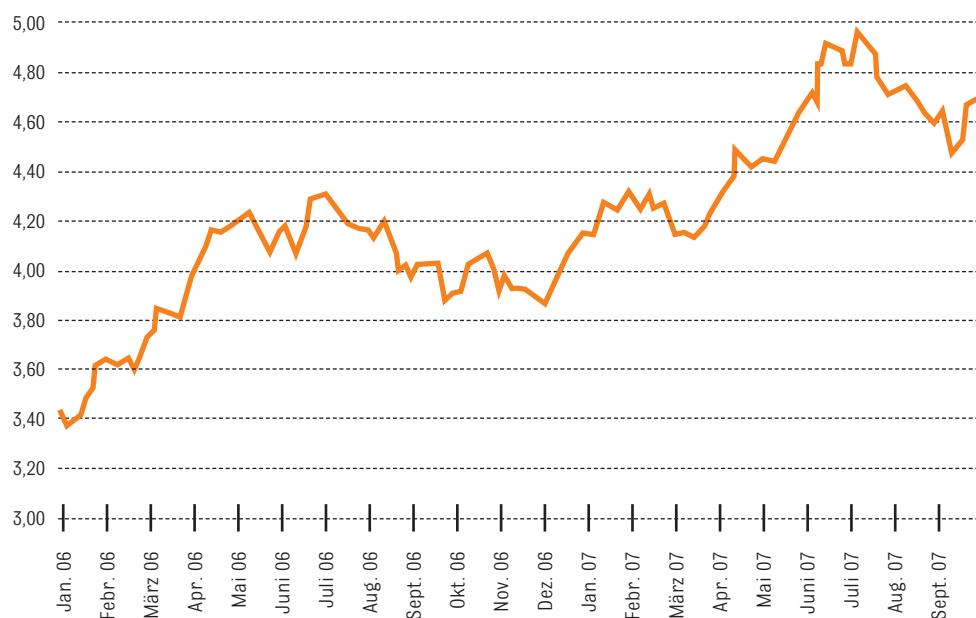
#### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Nach einem für Deutschland sehr positiven Konjunktur- und Stimmungsumfeld im 1. Halbjahr 2007 ist es ab Sommer zu einem merklichen Stimmungsumschwung gekommen. Auslöser waren auf der einen Seite die gefühlten Auswirkungen der amerikanischen Subprime-Krise, die mit der IKB und der SachsenLB zwei als konservativ eingestufte Banken in existenzielle Schwierigkeiten gebracht und plötzlich deutsche Kunden mit einer Bankenkrise konfrontiert hat. Andererseits ist es im August und September zu massiven Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmitteln gekommen, die die „gefühlte Inflation“ binnen Wochen auf historische Höchststände bewegt hat. Diese Sonderfaktoren treffen auf eine Stimmung in Deutschland, in der 78% der Bevölkerung der Meinung sind, dass der Aufschwung an ihnen persönlich vorbeigeht. Was nichts anderes heißt, als dass die persönlichen Einkommensperspektiven nicht mit den höheren Belastungen durch Preise und Abgaben Schritt halten. Im Zuge der Krise an den Kreditmärkten mussten die Zentralbanken den Banken mit Liquidität zur Seite springen und die US-Notenbank hat pragmatisch die Leitzinsen um 0,50% auf nunmehr 4,75% gesenkt. Die EZB hat ihren ursprünglichen Plan, die Leitzinsen zur Eindämmung von Inflationsgefahren zu erhöhen, vorerst zurückgestellt und den Leitzinssatz bei 4,00% belassen. Da die Marktteilnehmer von einer weiteren Abschwächung der US-Konjunktur und damit auch weiteren Leitzinssenkungen der Federal Reserve ausgehen, wird der Dollar gegen den Euro nachhaltig schwächer und das belastet wiederum die europäische Exportwirtschaft. Seit Juli ist es vor diesem Hintergrund in den USA und auch in Euroland zu deutlichen Rückgängen der längerfristigen Kapitalmarktzinsen gekommen, obwohl die gegenwärtigen Inflationszahlen dies nicht rechtfertigen. Die Flucht verunsicherter Anleger in die Qualität von Staatsanleihen hat dazu beigetragen.

Der zugrunde liegende Inflationstrend spricht mittelfristig für höhere Kapitalmarktzinsen und unterstützt damit das technische Bild einer vollzogenen Trendwende am Zinsmarkt. Jedoch dominieren im Moment die Effekte der kurzfristigen Krisenbekämpfung durch die US-Notenbank und die Verunsicherung der Investoren die Bewegungen am Zinsmarkt.

Für die nächsten Monate ist daher mit hoher Volatilität zu rechnen. Wir gehen davon aus, dass die US-Notenbank die Leitzinsen Richtung 4,00% senken wird und die EZB gleichzeitig auf dem aktuellen Niveau verharret. Sollten in den USA echte Rezessionsbefürchtungen aufkommen, würde das die langfristigen Zinsen noch einmal nach unten ziehen. Ansonsten erwarten wir, dass sich am langen Ende schrittweise eine Risikoprämie für Inflation aufbaut und die Zinsstrukturkurve auch in Euroland steiler wird.

#### Renditen 10-jährige Pfandbriefe in %



#### Branchenentwicklung

Das Gesamtmarktvolumen für private Wohnungsbaufinanzierung nach der Statistik der Bundesbank ist im 3. Quartal auf 45,4 Mrd. Euro gegenüber 48,1 Mrd. Euro im 2. Quartal um rund 6% gesunken. Der Rückgang war besonders im August und September sehr ausgeprägt, während der Juli durch hohe interne Prolongationen der Banken noch sehr stark war. Unsere Marktanalysen zu den Immobilientransaktionen in 11 großen deutschen Städten, basierend auf den Daten der Gutachterausschüsse, zeigen für das 3. Quartal ein Verharren auf dem bereits seit Jahresanfang bestehenden niedrigen Niveau. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist zwar in den vergangenen Monaten leicht angestiegen, da unsere eigene Antragsentwicklung im Bereich Bauprojekte allerdings den Baugenehmigungen um 1-2 Monate vorausläuft, ist für den Rest des Jahres wiederum mit einem Absinken der Genehmigungen zu rechnen. Die Neubauaktivität sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter bleibt damit auf dem niedrigsten Stand seit 50 Jahren. In einzelnen Städten mit starken Arbeitsmärkten sind inzwischen jedoch

steigende Mietpreise zu verzeichnen, ein Trend, der aufgrund der viel zu geringen Neubauaktivität gerade im Mietwohnungsbau an Tempo gewinnen wird. Da die seit vielen Jahren steigenden Grundstückspreise und deutlich gestiegenen Baukosten den Neubau kontinuierlich verteuern, sollten die Preise für Bestandsobjekte schrittweise steigen. Bisher bleiben diese Preiseffekte mit Ausnahme weniger besonderer Standorte allerdings aus.

### 3.3 Unternehmensentwicklung

#### Umsatzentwicklung

##### Hohe Wachstumsraten beim Umsatz

Die Interhyp AG erzielte im 3. Quartal 2007 Umsatzerlöse in Höhe von 21,3 Mio. EUR und damit eine Steigerung um 19% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (18,0 Mio. EUR). Vergleicht man die jeweiligen 9-Monats-Zeiträume, so lag das Umsatzwachstum bei 27%: Die Umsatzerlöse seit Jahresbeginn 2007 betragen 64,3 Mio. EUR gegenüber 50,7 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2006.

##### Rohrertrag steigt in den ersten neun Monaten um 28%

Der Rohrertrag konnte selbst in einem schwierigen Umfeld mit einer Steigerung um 17% aufwarten. Der Umsatz nach Abzug des Provisionsaufwands gegenüber Vermittlern stieg im Vergleich zu den 15,5 Mio. EUR im 3. Quartal 2006 auf 18,1 Mio. EUR an.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die Interhyp AG einen Rohrertrag von 54,5 Mio. EUR und damit um 28% mehr als im Vorjahreszeitraum (42,7 Mio. EUR).

##### Rohrerträge in Mio. EUR

9M 2006	42,7
<b>9M 2007</b>	<b>54,5</b>

##### Volumen steigt im Berichtszeitraum um ein Drittel – im 3. Quartal hinterlässt das schwierige Marktumfeld jedoch Spuren

Im abgelaufenen Quartal konnte mit einem Finanzierungsvolumen von 1,312 Mrd. EUR ein gegenüber dem Vorjahr (1,060 Mrd. EUR) um 24% gesteigertes Resultat erreicht werden. Betrachtet man die jeweiligen 9-Monats-Zeiträume, so zeigt sich mit 4,176 Mrd. EUR ein um 33% verbessertes Ergebnis gegenüber dem Vorjahr (3,131 Mrd. EUR). Im Vergleich zum vorangegangenen 2. Quartal 2007 (1,524 Mrd. EUR) ging das abgeschlossene Finanzierungsvolumen jedoch aufgrund der bereits beschriebenen Effekte um 14% zurück.

##### Abgeschlossenes Finanzierungsvolumen in Mio. EUR

9M 2006	3.131
<b>9M 2007</b>	<b>4.176</b>

**Bereits zum 30. September mehr Finanzierungsabschlüsse als im Gesamtjahr 2006**

Im 3. Quartal 2007 wurden über Interhyp 9.283 Baufinanzierungen abgeschlossen (3. Quartal 2006: 6.884 Baufinanzierungen). Die Anzahl der vermittelten Finanzierungen erhöhte sich damit um 35% gegenüber dem 3. Quartal 2006. Bis zum 30. September 2007 wurden bereits 28.754 Finanzierungen erfolgreich abgeschlossen und somit bereits die Anzahl des gesamten Vorjahres übertroffen (2006: 28.072 Finanzierungen). Das entspricht einer Steigerung von 46% gegenüber den ersten neun Monaten 2006 (19.742 Finanzierungen).

Aus den höheren Steigerungsraten bei den Finanzierungsabschlüssen im Vergleich zu den Zuwächsen beim Finanzierungsvolumen lässt sich ein erneuter Rückgang der durchschnittlichen Größe der einzelnen Finanzierungen ableiten:

Im Vorjahr lag diese bei rd. 157 TEUR, in den ersten neun Monaten 2007 hingegen bei rd. 145 TEUR. Darin spiegelt sich der gestiegene Anteil an Anschlussfinanzierungen im ersten Halbjahr wider, welche aufgrund der bereits geleisteten Tilgungen grundsätzlich kleiner sind als Finanzierungen für Bau- oder Kaufvorhaben. Aber auch der Rückgang des Anteils an Neubaufinanzierungen macht sich bemerkbar, so dass das 3. Quartal 2007 mit einer Durchschnittsgröße von rd. 141 TEUR noch etwas unter dem Wert für die ersten neun Monate liegt. Des Weiteren haben wir Ende 2006 die Mindestdarlehenssummen für Baufinanzierungen von 40.000 EUR auf 25.000 EUR gesenkt, was zu einer Zunahme der Kleindarlehen geführt hat.

**Abschlüsse und Volumen bei Prohyp wachsen mit mehr als 50%**

Das Privatkundengeschäft konnte im 3. Quartal die Anzahl der Finanzierungen gegenüber dem Vorjahr von 4.693 um 22% auf 5.707 steigern. Das Volumen konnte dabei von 736 Mio. EUR auf 816 Mio. EUR erhöht werden. Das Vermittlergeschäft unter der Marke Prohyp trug im abgelaufenen Quartal sogar noch stärker zum Wachstum bei, die Abschlüsse konnten um 63% zulegen: Die Anzahl der abgeschlossenen Finanzierungen stieg von 2.191 auf 3.576 an, was auch von einem stärkeren Geschäft mit institutionellen Kooperationspartnern getragen wurde. Der Volumenbeitrag von Prohyp stieg damit um 53% von 325 Mio. EUR im 3. Quartal 2006 auf nunmehr 496 Mio. EUR an.

Die Anzahl der aktiven Prohyp-Partner konnte seit Ende des 3. Quartals 2006 zum 30. September 2007 um 39% von 2.180 auf 3.032 gesteigert werden. Mit der Regionalisierung bei Prohyp wollen wir mit stärkerer Vor-Ort-Betreuung und noch intensiveren Ausbildungsmaßnahmen, die von der neugegründeten „Prohyp-Academy“ angeboten werden, das Aktivitätsniveau dieser großen Zahl an Einzelvermittlern deutlich steigern. Bereits per 30. September 2007 ist Prohyp in vier von sechs Regionen aktiv.

**Anzahl aktiver Prohyp-Partner**

9M 2006	2.180
<b>9M 2007</b>	<b>3.032</b>

**Erlösmarge auf attraktivem Niveau – Saisonalität führt zu leichter Steigerung**

Im 3. Quartal 2007 erzielte Interhyp eine Rohertragsmarge von 1,34% gemessen am abgeschlossenen Finanzierungsvolumen. Die Verbesserung gegenüber dem Niveau von 1,29% im vorangegangenen Quartal bestätigt den angekündigten saisonalen Trend der Superprovisionen und unterstreicht die stabile zugrunde liegende Transaktionsmarge: So konnte die Rohertragsmarge im Privatkundengeschäft von 1,44% im 2. Quartal auf 1,53% im 3. Quartal gesteigert werden. Im Vermittlergeschäft Prohyp ist sie in der gleichen Zeit leicht von 1,02% auf 1,05% gestiegen.

## Ergebnisentwicklung

### Ergebnis vor Zinsen und Steuern steigt in den ersten neun Monaten um 27%

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal (5,8 Mio. EUR) um 7% abgeschwächt und liegt nun bei 5,4 Mio. EUR. Dies liegt in negativen Skalierungseffekten begründet, da wir für das 3. Quartal 2007 in der ursprünglichen Planung (vgl. Abschnitt 3.4) ein stärkeres Volumenwachstum erwartet haben. Dennoch haben wir die strategische Entscheidung getroffen, Investitionen, welche auch unser zukünftiges strukturelles Wachstum absichern sollen, nicht entsprechend zu reduzieren. Als Beispiel ist unser Marketingaufwand zu nennen, den wir grundsätzlich auf einem Niveau von rund 10% der Roherträge halten wollen, der im 3. Quartal jedoch einen Anteil von 13,1% an den Roherträgen erreicht hat. Auch der Aufbau von Finanzierungsberatern in den Niederlassungen und Prohyp-Regionen wurde fortgesetzt, da wir uns von einer intensiveren Kundenbetreuung nachhaltige Effekte auf die Konvertierungsraten und den Markenaufbau in beiden Geschäftsfeldern versprechen.

Betrachtet man die 9-Monats-Zeiträume, so ergibt sich eine Steigerung des EBIT von 27% von 15,2 Mio. EUR in den ersten neun Monaten in 2006 auf nunmehr 19,4 Mio. EUR.

#### Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Mio. EUR

9M 2006	15,2
<b>9M 2007</b>	<b>19,4</b>

### EBIT-Marge im Berichtszeitraum bei 35,5%

Die auf den Rohertrag bezogene EBIT-Marge liegt im 3. Quartal 2007 aufgrund der im vorangegangenen Abschnitt erwähnten negativen Skaleneffekte bei 30,0% und damit niedriger als im Vorjahresquartal mit 37,7%. Für die ersten neun Monate ergibt sich eine Durchschnittsmarge von 35,5%. Die Profitabilität lag in diesem Zeitraum also nahezu unverändert auf dem Vorjahresniveau von 35,6%.

#### EBIT-Marge, bezogen auf den Rohertrag, in %

9M 2006	35,6
<b>9M 2007</b>	<b>35,5</b>

### Ein Drittel mehr Überschuss im Berichtszeitraum erwirtschaftet

Der Periodenüberschuss für das 3. Quartal 2007 verlangsamte sich entsprechend gegenüber dem Vorjahreszeitraum (3,5 Mio. EUR) leicht um 7% auf 3,3 Mio. EUR. Die Steuerquote lag in den ersten neun Monaten mit 41,8% etwas unter dem Vorjahreszeitraum (42,4%). Da unser Unternehmen in seiner jetzigen Form von der Unternehmenssteuerreform profitieren wird, erwarten wir für 2008, dass die Steuerquote auf bis zu 33% sinken wird.

In den ersten neun Monaten 2007 konnte der Überschuss um ein Drittel gesteigert werden – auf 12,1 Mio. EUR gegenüber den 9,1 Mio. EUR des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

#### Periodenüberschuss in Mio. EUR

9M 2006	9,1
<b>9M 2007</b>	<b>12,1</b>

## Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögenslage der Interhyp AG war in den ersten neun Monaten 2007 weiterhin stark geprägt vom organischen Wachstum der Konzerngesellschaften. Durch die wachsende Geschäftstätigkeit ergab sich die Bilanzsumme von 67,9 Mio. EUR per 30. September 2007. Im Berichtszeitraum wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2006 in Höhe von 10,4 Mio. EUR ausbezahlt. Zum Jahresende 2006 lag daher die Bilanzsumme noch höher bei 70,8 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden zwei neue Bilanzpositionen geschaffen:

Im langfristigen Vermögen stellt eine neue Position die „Anteile an assoziierten Unternehmen“ dar. Darunter wird die im Halbjahresbericht erläuterte Beteiligung an der iMakler GmbH bilanziert.

Im Eigenkapital erscheint die Position „Anteile anderer Gesellschafter“, unter der wir ab sofort den Wert der Anteile der MLP AG an unserem Tochterunternehmen MLP Hyp ausweisen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3,6 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2007 ist aufgrund der gestiegenen gezahlten Ertragsteuern niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (7,9 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war mit 11,5 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2007 stark geprägt von Rückzahlungen aus fälligen Wertpapieren. Im Vorjahreszeitraum betrug die Position ebenfalls durch Erwerb und Fälligwerden von Wertpapieren noch –16,4 Mio. EUR.

Die Investitionen in das Anlagevermögen waren im Berichtszeitraum mit 1,8 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1,9 Mio. EUR) nahezu unverändert.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den ersten neun Monaten 2007 in Höhe von –9,9 Mio. EUR resultiert vor allem aus der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2006 (1,60 EUR je Aktie). Im Vorjahreszeitraum betrug er noch –0,4 Mio. EUR aus der Tilgung von Finanzschulden.

Der freie Cashflow beträgt entsprechend 15,1 Mio. EUR gegenüber –8,5 Mio. EUR in den ersten neun Monaten in 2006. Beides ist geprägt durch den Erwerb von Wertpapieren und deren Rückzahlung bei Fälligkeit sowie durch das Ergebnis und die gezahlten Ertragsteuern aus dem laufenden Geschäftsbetrieb.

Die Finanzmittelfonds betragen zum 30. September 2007 42,8 Mio. EUR, während sie am Anfang des Berichtszeitraums noch bei 37,6 Mio. EUR lagen. Hier spiegeln sich die erwähnten Investitions- und Finanzierungstätigkeiten wider, aber auch die gestiegenen Erlöse aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Das Ergebnis vor Steuern lag im Berichtszeitraum bei 20,7 Mio. EUR gegenüber 15,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

## Mitarbeiter

Der Personalstamm wurde seit 30. September 2006 von 367 um 89 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 456 Festangestellte ausgebaut und nahm somit um 24% zu. Schwerpunkt der Einstellungen sind weiterhin Nachwuchskräfte und erfahrene Finanzierungsberaterinnen und -berater für den Ausbau der Niederlassungen und regionalen Prohyp-Standorte.

### Mitarbeiterzahl zum Stichtag

9M 2006	367
<b>9M 2007</b>	<b>456</b>

In den ersten neun Monaten 2007 waren durchschnittlich 420 fest angestellte Mitarbeiter bei Interhyp tätig, im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es durchschnittlich 332 Mitarbeiter.

### **3.4 Prognosebericht**

#### **Geschäftsaussichten 2007**

Ausgehend von der im 4. Quartal üblichen zunehmenden Dynamik hält die Interhyp AG an den kommunizierten Zielen für das Gesamtjahr von rund 5,7 Mrd. EUR Volumen, rund 75 Mio. EUR Rohertrag und einem EBIT rund 27 Mio. EUR fest.

#### **Veränderung von Prognosen**

Die geringere Dynamik im 3. Quartal hat uns am 13. September dazu veranlasst, unsere Ziele für das Gesamtjahr 2007 zu revidieren. Wir haben unser Volumenziel dabei von ursprünglich mehr als 6 Mrd. EUR auf rund 5,7 Mrd. EUR zurückgenommen. Das Rohertragsziel ging von mehr als 80 Mio. EUR auf rund 75 Mio. EUR und die Erwartung beim EBIT von rund 32 Mio. EUR auf rund 27 Mio. EUR zurück. Diese Anpassung war notwendig geworden, da die Antrags- und Abschlussentwicklung im Laufe des 3. Quartals immer mehr hinter unseren Erwartungen zurückblieb. Während das Momentum im Juli und in den ersten Wochen des August noch klar nach oben zeigte, kam es in den Wochen danach zu einer deutlichen Abschwächung der Nachfrage. Besonders betroffen zeigten sich der Bereich Neubau und der Bereich Anschlussfinanzierungen, aber auch die Nachfrage nach Kauffinanzierungen gab nach. Diese plötzliche Nachfrageschwäche sehen wir durch die starke Verunsicherung der Immobilieninteressenten infolge der im August zu Tage getretenen Bankenkrise und den gleichzeitig signifikanten Anstieg der gefühlten Inflation in Deutschland bedingt. Diese Effekte sind auf eine ohnehin schon seit Jahresbeginn historisch schwache Neubauproduktion und eine auf niedrigem Niveau laufende Kaufaktivität getroffen. So hat allein im 1. Halbjahr 2007 die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnimmobilien um 38% gegenüber der Vorjahresperiode abgenommen; die für Häuser sind sogar um 48% eingebrochen. Während wir im 1. Quartal diese Effekte noch durch ein kräftiges Nachfragewachstum bei Anschlussfinanzierungen wettmachen konnten, haben schon im 2. Quartal die stark zurückgehenden Anfragen in diesem Bereich die Antragszahlen sinken lassen. Im 3. Quartal ist die Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen nochmals gesunken, obwohl die Zinsen seit Juli wieder rückläufig waren. Offensichtlich spekulieren derzeit viele Darlehenshalter auf niedrigere Zinsen und werden später aktiv.

### **3.5 Nachtragsbericht**

#### **Verkauf Haselsteiner & Wolsdorf GmbH**

Zum 1. Oktober 2007 wurde die 100%ige Tochter Haselsteiner & Wolsdorf GmbH an eine private Investorengruppe veräußert. Die H&W GmbH ist in der Vermögensverwaltung für gehobene Privatkunden tätig. Interhyp setzt mit dem Verkauf die klare Fokussierung auf das Thema Baufinanzierung auch organisatorisch konsequent fort.

### **3.6 Chancen und Risiken**

Die im Geschäftsbericht 2006 der Interhyp AG aufgeführten Chancen und Risiken haben sich nicht verändert. Der Geschäftsbericht wurde am 29. März 2007 veröffentlicht und ist im Internet unter <http://www.interhyp.ag> zum Download verfügbar. Dort findet sich auch ein kostenloser Bestellservice für gedruckte Exemplare.

### **3.7 Sonstige Angaben**

#### **Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Zum 30. September 2007 bestand eine Verpflichtung der Interhyp AG zur Einzahlung von 1.092 TEUR in die Kapitalrücklage der MLP Hyp. Darüber hinaus gab es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## 4 Konzernzwischenabschluss

### Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung der Interhyp AG vom 1. Januar bis 30. September 2007 in EUR

	Q3 2007	Q3 2006	+/-	01.01.– 30.09.2007	01.01.– 30.09.2006	+/-
Umsatzerlöse	21.324.284	17.993.613	19%	64.261.223	50.662.788	27%
Aufwendungen für Vermittlungen durch Dritte	3.207.180	2.491.804	29%	9.720.083	7.932.153	23%
<b>Rohertrag</b>	<b>18.117.103</b>	<b>15.501.809</b>	<b>17%</b>	<b>54.541.140</b>	<b>42.730.635</b>	<b>28%</b>
Personalaufwand	7.319.201	5.939.179	23%	20.967.680	17.012.080	23%
davon Vertrieb	6.107.123	4.976.324	23%	17.654.046	14.182.388	24%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.871.896	3.421.621	42%	12.917.041	9.611.147	34%
davon Marketing	2.372.057	1.497.945	58%	6.175.702	4.368.323	41%
Abschreibungen	489.368	298.143	64%	1.280.176	884.500	45%
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5.436.639</b>	<b>5.842.866</b>	<b>-7%</b>	<b>19.376.243</b>	<b>15.222.908</b>	<b>27%</b>
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-36.271	0		-48.916	0	
Zinsertrag	444.853	266.362		1.407.325	740.267	
Zinsaufwand	1.318	21.094		4.374	99.412	
<b>Zinsergebnis</b>	<b>443.536</b>	<b>245.268</b>	<b>81%</b>	<b>1.402.950</b>	<b>640.855</b>	<b>119%</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>5.843.904</b>	<b>6.088.134</b>	<b>-4%</b>	<b>20.730.277</b>	<b>15.863.763</b>	<b>31%</b>
Steuerergebnis	-2.535.736	-2.543.735	0%	-8.664.750	-6.724.593	29%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.308.168</b>	<b>3.544.399</b>	<b>-7%</b>	<b>12.065.527</b>	<b>9.139.170</b>	<b>32%</b>
davon Anteile anderer Gesellschafter	-60.651	0		-60.651	0	
davon bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.368.819	3.544.399	-5%	12.126.178	9.139.170	33%
<b>Ergebnis je Aktie IAS 33</b>				<b>01.01.–30.09.2007</b>	<b>01.01.–30.09.2006</b>	
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens				12.126.178	9.139.170	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien				6.498.380	6.498.350	
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)</b>				<b>1,87</b>	<b>1,41</b>	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen potenziellen Aktien				6.561.732	6.559.368	
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)</b>				<b>1,85</b>	<b>1,39</b>	

**Konzernbilanz der Interhyp AG zum 30. September 2007 in EUR****Aktiva**

	per 30.09.2007	per 31.12.2006
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	639.214	664.316
Sachanlagen	2.995.357	2.494.184
Forderungen aus Provisionen	597.816	472.885
Sonstige Vermögenswerte	558.543	494.523
Latente Steueransprüche	227.062	304.259
Anteile an assoziierten Unternehmen	656.684	0
	<b>5.674.676</b>	<b>4.430.167</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Provisionen	15.390.438	17.163.054
Sonstige Vermögenswerte	785.563	609.057
Steuererstattungsansprüche	3.139.317	0
Wertpapiere	0	10.992.450
Liquide Mittel	41.819.502	37.593.782
	<b>61.134.820</b>	<b>66.358.343</b>
<b>Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe</b>	<b>1.139.457</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>67.948.953</b>	<b>70.788.510</b>
<b>Passiva</b>		
	per 30.09.2007	per 31.12.2006
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.501.075	6.498.350
Kapitalrücklage	33.435.428	33.008.021
Neubewertungsrücklage	0	-2.782
Angesammelte Gewinne	16.655.083	14.926.265
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	56.591.586	54.429.854
Anteile anderer Gesellschafter	350.199	0
	<b>56.941.784</b>	<b>54.429.854</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	183.450	160.967
Langfristige Finanzschulden	800	800
Latente Steuerschulden	42.672	90.686
Sonstige Verbindlichkeiten	503.779	583.349
	<b>730.701</b>	<b>835.802</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.304.481	3.371.904
Sonstige Rückstellungen	147.100	126.800
Steuerschulden	0	5.520.061
Sonstige Verbindlichkeiten	7.367.813	6.504.089
	<b>9.819.394</b>	<b>15.522.854</b>
<b>Schulden im Zusammenhang mit einer Veräußerungsgruppe</b>	<b>457.074</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>67.948.953</b>	<b>70.788.510</b>

**Kapitalflussrechnung** der Interhyp AG zum 30. September 2007 in EUR

	<b>01.01.–30.09.2007</b>	<b>01.01.–30.09.2006</b>
Konzernergebnis	12.126.178	9.139.170
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	-60.651	0
Ertragsteuern	8.664.750	6.724.593
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>20.730.277</b>	<b>15.863.763</b>
Berichtigungen:		
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.280.176	884.500
Finanzergebnis	-1.402.950	-640.855
Aufwand aus der Bewertung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	48.916	0
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen	315.682	251.446
Veränderung der Forderungen und sonstiger Vermögenswerte	1.287.069	-4.854.999
Veränderung der Rückstellungen	42.783	31.100
Veränderung der Verbindlichkeiten	-1.465.780	-308.458
Gezahlte Ertragsteuern	-17.257.272	-3.231.320
Gezahlte Zinsen	-871	-88.512
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	3.178	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.581.208</b>	<b>7.906.665</b>
Erwerb von Anlagevermögen	-1.810.191	-1.914.138
Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-705.600	0
Erhaltene Zinsen	1.397.787	465.737
Erwerb von Wertpapieren	0	-25.041.250
Veräußerung von Wertpapieren sowie erhaltene Anzahlungen aus		
Veräußerung von Tochterunternehmen	12.600.000	10.086.500
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>11.481.996</b>	<b>-16.403.151</b>
Tilgung von Finanzschulden	0	-356.531
Gezahlte Dividenden	-10.397.360	0
Einzahlung in das gezeichnete Kapital durch Wandlung Aktienoptionen	2.725	0
Einzahlung in die Kapitalrücklage durch Wandlung Aktienoptionen	111.725	0
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter	410.850	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.872.060</b>	<b>-356.531</b>
Veränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	5.191.144	-8.853.017
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	37.593.782	33.945.470
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September</b>	<b>42.784.925</b>	<b>25.092.453</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung** der Interhyp AG in EUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Neu- bewertungs- rücklage	Angesammelte Gewinne	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Gesamt
<b>Stand 01.01.2006</b>	<b>6.498.350</b>	<b>32.528.058</b>	<b>0</b>	<b>1.231.763</b>	<b>40.258.171</b>	<b>0</b>	<b>40.258.171</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			-20.580		-20.580		-20.580
Konzernergebnis				9.139.170	9.139.170		9.139.170
<b>Gesamtes Periodenergebnis</b>			<b>-20.580</b>	<b>9.139.170</b>	<b>9.118.590</b>		<b>9.118.590</b>
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		251.446			251.446		251.446
<b>Stand 30.09.2006</b>	<b>6.498.350</b>	<b>32.779.504</b>	<b>-20.580</b>	<b>10.370.933</b>	<b>49.628.207</b>	<b>0</b>	<b>49.628.207</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			17.798		17.798		17.798
Konzernergebnis				4.555.332	4.555.332		4.555.332
<b>Gesamtes Periodenergebnis</b>			<b>17.798</b>	<b>4.555.332</b>	<b>4.573.130</b>		<b>4.573.130</b>
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		228.517			228.517		228.517
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>6.498.350</b>	<b>33.008.021</b>	<b>-2.782</b>	<b>14.926.265</b>	<b>54.429.854</b>	<b>0</b>	<b>54.429.854</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			2.782		2.782		2.782
Konzernergebnis				12.126.178	12.126.178	-60.651	12.065.527
<b>Gesamtes Periodenergebnis</b>			<b>2.782</b>	<b>12.126.178</b>	<b>12.128.960</b>	<b>-60.651</b>	<b>12.068.309</b>
Gewinnausschüttungen				-10.397.360	-10.397.360		-10.397.360
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		315.682			315.682		315.682
Einzahlung in das Kapital durch Wandlung von Aktienoptionen	2.725	111.725			114.450		114.450
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter						410.850	410.850
<b>Stand 30.09.2007</b>	<b>6.501.075</b>	<b>33.435.428</b>	<b>0</b>	<b>16.655.083</b>	<b>56.591.586</b>	<b>350.199</b>	<b>56.941.784</b>

## 5 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

### 5.1 Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2007 wurde am 31. Oktober 2007 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben.

Der ungeprüfte, verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden. Die Regelungen des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2007 ist in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 zu lesen.

#### **Veränderung Konsolidierungskreis**

Im 1. Quartal 2007 wurde die neu gegründete Gesellschaft Interhyp Service GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Von der zwischenzeitlich in MLP Hyp GmbH umbenannten Gesellschaft wurden im 3. Quartal 49,8% der Anteile an die MLP Finanzdienstleistungen AG verkauft.

Im 2. Quartal wurde eine 25,2% -ige Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen iMakler GmbH erworben.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2007 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 unverändert, mit Ausnahme von geänderten und neuen Standards und Interpretationen, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, erstmals verbindlich anzuwenden sind (IFRS 7, IAS 1 Angaben zum Kapital, IFRIC 7 bis 10). Aus der Anwendung der geänderten und neuen Standards und Interpretationen, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, erstmals verbindlich anzuwenden sind, ergaben sich keine Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns. Der Konzernzwischenabschluss wurde in EUR aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 wurden erstmals Anteile an einem Tochterunternehmen veräußert und Anteile an einem assoziierten Unternehmen erworben. Für diese Sachverhalte gelten folgende Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze:

Durch die Veräußerung von 49,8% der Anteile an der MLP Hyp GmbH waren erstmalige Minderheitenanteile auszuweisen: Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Aus der Veräußerung der Anteile an der MLP Hyp GmbH hat sich kein Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und dem als Minderheiten auszuweisenden Anteil des Minderheitsgesellschafters am Eigenkapital ergeben.

Die Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist. Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit einem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und – sofern zutreffend – in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse unter vergleichbaren Umständen des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

**Einschätzungen und Annahmen**

Im Konzernzwischenabschluss müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualschulden haben. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Schätzungen abweichen.

**Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unterliegt aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich keinen saisonalen Einflüssen mit Ausnahme des Anstiegs der Erlöse aus Superprovisionen im Jahresverlauf.

**5.2 Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie wurde gemäß IAS 33 „Ergebnis je Aktie“ berechnet. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist das Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens, dividiert durch die durchschnittliche Anzahl der während der Periode im Umlauf befindlichen Stammaktien. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie ist die Anzahl um die Anzahl aller potenziellen Stammaktien zu erhöhen.

Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien hat sich in der Zeit von 1. Januar 2007 bis 30. September 2007 durch Umwandlung von Aktienoptionen aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm um 2.725 Stück erhöht, wodurch sich die gewichtete Anzahl um 30 Aktien erhöhte.

Die Anzahl der potenziellen Stammaktien hat sich durch den Verwässerungseffekt des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verändert.

**5.3 Angaben zur Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung****Umsatzerlöse**

In den Umsatzerlösen werden die den Vertragspartnern berechneten Provisionen für die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit erbrachten Dienstleistungen, vermindert um Erlösschmälerungen und Stornokosten, ausgewiesen.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in der untenstehenden Tabelle dargestellt.

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR</b>		
	<b>Q3 2007</b>	<b>Q3 2006</b>
Marketing	2.372	1.498
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.280	987
Externe Programmierarbeiten	124	30
Personalsuchkosten	160	76
Rechts- und Beratungskosten	254	379
Sonstige	682	452
<b>Gesamt</b>	<b>4.872</b>	<b>3.422</b>

**Zinsergebnis**

Das Zinsergebnis beinhaltet im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 im Wesentlichen Zinsen aus Festgeldanlagen, im Vorjahresvergleichszeitraum im Wesentlichen Zinserträge aus abgegrenzten Disagien sowie erhaltene Zinsen aus Pfandbriefen.

**Steuerergebnis**

Der Aufwand aus Ertragsteuern ist als Folge des positiven Jahresüberschusses gestiegen. Davon resultieren aus der tatsächlichen Steuer 8,637 Mio. EUR (Vorjahresvergleichszeitraum 5,428 Mio. EUR) und aus der latenten Steuer 0,027 Mio. EUR (Vorjahresvergleichszeitraum 1,296 Mio. EUR).

**5.4 Angaben zur Konzernbilanz****Investitionen**

Die Investitionen in Sachanlagen beliefen sich bis zum 30. September des Geschäftsjahres auf 1.810 TEUR. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1.914 TEUR) um 5,7%. Im Vergleichszeitraum 2006 lagen erhöhte Investitionen in die IT-Ausstattung vor. Darüber hinaus entfiel unverändert ein Großteil der Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung von neu eröffneten Niederlassungen.

**Anteile an assoziierten Unternehmen**

Im Berichtszeitraum wurden 706 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 0 TEUR) für den Erwerb von Anteilen an der iMakler GmbH investiert. Zum 30. September 2007 betrug der Anteil am Vermögen 664 TEUR und an den Schulden 7 TEUR. Der Anteil an den Erlösen betrug im Berichtszeitraum 46 TEUR und am Verlust 49 TEUR.

**Forderungen aus Provisionen**

Forderungen aus Provisionen werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Die leichte Verminderung der Forderungen (im Vergleich zum 31. Dezember 2006 um 9,1%) ist auf vereinbarte kürzere Zahlungsziele mit unseren Bankpartnern zurückzuführen.

**Veräußerungsgruppe**

Im September 2007 hat die Interhyp den Verkauf der Haselsteiner & Wolsdorf GmbH beschlossen. Zum 1. Oktober 2007 ging die Beherrschung auf den Erwerber über. Im Rahmen der nach IFRS 5 durchzuführenden Bewertung der Veräußerungsgruppe ergaben sich keine zu berücksichtigenden Wertminderungsaufwendungen. Der Geschäftszweck der Gesellschaft besteht in der Vermögensverwaltung, sie war dem Geschäftsfeld Privatkundengeschäft zugeordnet.

Die Vermögenswerte und Schulden zum 30. September 2007 setzten sich wie folgt zusammen:

EUR	
Liquide Mittel	965.423,17
Forderungen aus Provisionen	38.502,97
Sonstige Vermögenswerte	81.586,44
Sachanlagen	3.361,50
Immaterielle Vermögenswerte	50.583,23
<b>Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe</b>	<b>1.139.457,31</b>
Verbindlichkeiten aus LuL (kurzfristig)	1.397,57
Sonstige Verbindlichkeiten	380.876,18
Steuerrückstellungen	74.800,00
<b>Schulden im Zusammenhang mit einer Veräußerungsgruppe</b>	<b>457.073,75</b>

#### **Anteile anderer Gesellschafter**

Im Juli 2007 veräußerte der Konzern 49,8% der Anteile an der Interhyp Service GmbH, die mittlerweile in MLP Hyp GmbH umfirmiert wurde, an die MLP Finanzdienstleistungen AG zum Nennwert von 12,45 TEUR. Vereinbarungsgemäß wurden im Berichtszeitraum 800 TEUR in die Kapitalrücklage der MLP Hyp GmbH eingezahlt (Anteil Minderheitsgesellschafter 398 TEUR).

#### **Eigene Aktien**

Die Gesellschaft wurde auf der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals von 6.498.350,00 EUR am Tag der Hauptversammlung bis zum 1. August 2008 zu erwerben.

#### **Langfristige sonstige Rückstellungen**

Die langfristigen sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen der angemieteten Büroräume.

#### **Steuerschulden/-erstattungsansprüche**

Die Steuererstattungsansprüche betreffen Erstattungsansprüche aus laufenden Ertragsteuern von 3,1 Mio. EUR (im Vergleich zum 31.12.2006 Steuerschulden von 5,5 Mio. EUR).

#### **Latente Steueransprüche/-schulden**

Infolge der Unternehmenssteuerreform reduziert sich ab dem 1. Januar 2008 der für den Konzern anzuwendende Steuersatz auf ca. 33%. Dieser neue Steuersatz wurde erstmals im Zwischenabschluss zum 30. September 2007 zur Bewertung der temporären Differenzen herangezogen, die sich ab dem 1. Januar 2008 umkehren.

#### **Sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten einen ermittelten Abschlag für eventuell auftretende Stornierungen zu bereits vermittelten Darlehensverträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Posten für ausstehende Rechnungen, Verkaufsprovisionen der Mitarbeiter, Sonderbonifikationen für Untervermittler sowie Beträge für nicht genutzte Urlaubsansprüche.

### **5.5 Angaben zur Kapitalflussrechnung**

Die liquiden Mittel für Zwecke der Kapitalflussrechnung enthalten zum 30. September 2007 neben den liquiden Mitteln von 41,8 Mio. EUR auch die liquiden Mittel der Veräußerungsgruppe von 1,0 Mio. EUR.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 3,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum 7,9 Mio. EUR), hierbei ist besonders der Anstieg der Steuerzahlungen von 17,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in Höhe von 3,2 Mio. EUR hervorzuheben.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit (11,5 Mio. EUR, Vorjahreszeitraum –16,4 Mio. EUR) zeigten sich vor allem die Rückzahlungen aus fälligen Pfandbriefen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (–9,9 Mio. EUR, Vorjahreszeitraum –0,4 Mio. EUR) besteht im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung für das vergangene Geschäftsjahr.

### **5.6 Segmentberichterstattung**

Die einzelnen Zwischenabschlusssdaten sind nach Geschäftsfeldern segmentiert, da die Risiken und die Eigenkapitalverzinsung des Konzerns von Unterschieden in den Dienstleistungen beeinflusst werden. Die Geschäftsfelder werden entsprechend der Art der Dienstleistungen unabhängig voneinander organisiert und geführt. Die beiden wesentlichen Geschäftsfelder des Interhyp-Konzerns sind das Privatkunden- sowie das Vermittlergeschäft.

**Segmentberichterstattung** in EUR

	<b>Privatkunden- geschäft 30.09.2007</b>	<b>Vermittler- geschäft 30.09.2007</b>	<b>Gesamt- unternehmen 30.09.2007</b>
Externe Umsatzerlöse	40.420.508	23.840.715	64.261.223
Rohertrag	40.420.508	14.120.632	54.541.140
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	12.817.339	6.558.904	19.376.243

	<b>Privatkunden- geschäft 30.09.2006</b>	<b>Vermittler- geschäft 30.09.2006</b>	<b>Gesamt- unternehmen 30.09.2006</b>
Externe Umsatzerlöse	32.617.974	18.044.814	50.662.788
Rohertrag	32.617.974	10.112.661	42.730.635
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.720.592	4.502.316	15.222.908

**5.7 Weitere Angaben****Eigene Aktien und Bezugsrechte Organmitglieder und Arbeitnehmer**

Im Zuge des Börsenganges im Jahre 2005 wurde ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm geschaffen, welches sich aufwandswirksam nach IFRS vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 in Höhe von 172 TEUR (Vorjahreszeitraum 155 TEUR) auswirkte.

Aus den vor dem Börsengang an Mitarbeiter ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen resultierte vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 ein Personalaufwand nach IFRS in Höhe von 144 TEUR (Vorjahreszeitraum 96 TEUR).

Es wurden im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 keine Optionen ausgegeben und 2.725 gewandelt (Vorjahreszeitraum jeweils keine).

**Wesentliche Änderungen der Risiken**

Bei den Risiken sind im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2007 keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 dargestellten Risiken eingetreten.

**Dividenden**

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurden am 4. Juni 2007 Dividenden für 2006 in Höhe von 10,4 Mio. EUR oder 1,60 EUR je Aktie gezahlt (Vorjahreszeitraum keine).

**Aufsichtsrat**

Das Aufsichtsratsmitglied Thomas Geiger hat sein Mandat zum 30. November 2006 niedergelegt. Für ihn wurde Herr Gunther Strothe durch gerichtlichen Beschluss zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. In der Hauptversammlung vom 1. Juni 2007 wurde Herr Gunther Strothe bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2009 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

**Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Zum 30. September 2007 bestand von der Interhyp AG gegenüber der MLP Hyp GmbH eine Einzahlungsverpflichtung von 1.092 TEUR.

Darüber hinaus haben sich keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2006 ergeben.

**Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Mit Übergang der Beherrschung der Tochtergesellschaft Haselsteiner & Wolsdorf GmbH am 1. Oktober 2007 schied diese aus dem Konsolidierungskreis aus.

## 6 Kontakt und Finanzkalender

### **Impressum**

#### **Vorstand**

Robert Haselsteiner  
Marcus Wolsdorf

#### **Aufsichtsrat**

Peter Mark Droste (Vorsitzender)  
Dr. Roland Folz (stellvertretender Vorsitzender)  
Gunther Strothe

#### **Postanschrift**

Interhyp AG  
Parkstadt Schwabing  
Marcel-Breuer-Str. 18  
80807 München

### **Finanzkalender**

<b>Termine</b>	<b>Datum</b>
Q3 Roadshow (London, Frankfurt)	12./13.11.2007
Analystenkonferenz Deutsches Eigenkapitalforum (Frankfurt)	14.11.2007

#### **Ihr Ansprechpartner Investor Relations:**

Florian Prabst  
Tel.: 089-20 30 7 13 10  
Fax: 089-20 30 75 13 10  
E-Mail: [ir@interhyp.de](mailto:ir@interhyp.de)