

Bericht zum **1. Halbjahr 2008**



interhyp

www.interhyp.de

Inhalt

1. Vorwort des Vorstands	S. 03
2. Die Aktie	S. 04
3. Konzernzwischenlagebericht	S. 05
4. Konzernzwischenabschluss	S. 13
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	S. 17
6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter	S. 22
7. Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	S. 23
8. Kontakt und Finanzkalender	S. 24

Kennzahlen in Mio. EUR

	H1 2008	H1 2007	+/-
Finanzierungsvolumen	2.853	2.863	0 %
Rohertrag	34,4	36,4	-6 %
Betriebsergebnis (EBIT)	3,6	13,9	-74 %
Periodenüberschuss	2,5	8,8	-71 %
EBIT-Marge in %	10,4	38,8	
Gewinn pro Aktie (verwässert)	0,39	1,33	-71 %
Zahl der eingegangenen Finanzierungsanfragen	85.083	85.898	-1 %
Zahl der Finanzierungsabschlüsse	18.623	19.471	-4 %

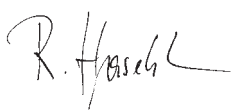
1 Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, heute über ein erfolgreiches 2. Quartal berichten zu können. Mit 10.441 abgeschlossenen Finanzierungen konnten wir im abgelaufenen Quartal das vermittelte Darlehensvolumen auf den neuen Rekordwert von 1,590 Mrd. EUR steigern und das schwächere 1. Quartal um 26 % übertreffen. Der Rohertrag konnte gegenüber dem 1. Quartal um 25 % auf 19,1 Mio. EUR gesteigert werden. Das EBIT erreichte im Berichtsquartal aufgrund von einmaligen Sonderbelastungen aus dem Übernahmeangebot durch die ING DIRECT lediglich 0,1 Mio. EUR. Ohne diese Sonderbelastungen hätte das EBIT bei 5,9 Mio. EUR gelegen und damit eine EBIT-Marge von 31,1 % erreicht.

Am 19. Mai haben ING DIRECT N.V., die Direct-Banking-Einheit der ING Group N.V., Amsterdam, und die Interhyp AG eine Vereinbarung unterzeichnet, die den Mehrheitserwerb von Interhyp durch ING DIRECT zum Ziel hat. Am 20. Juni hat die ING DIRECT den Aktionären von Interhyp ein entsprechendes freiwilliges öffentliches Kaufangebot zum Preis von 64 EUR je Aktie in bar unterbreitet. Ziel der strategischen Verbindung zwischen ING DIRECT und Interhyp ist es, den Vertriebskanal Brokerage in der privaten Baufinanzierung weiter zu stärken und gemeinsam international auszubauen. Das Interhyp-Geschäftsmodell als Multikanal-Baufinanzierungsbroker mit einer offenen Produktplattform soll dabei ebenso unverändert erhalten bleiben wie die Marken und der Hauptsitz der Gesellschaft. Die beiden Gründer, Co-CEOs und Hauptaktionäre von Interhyp, Robert Haselsteiner und Marcus Wolsdorf, unterstützen das Angebot und haben die Offerte von ING DIRECT mit dem gesamten von ihnen gehaltenen Aktienpaket in Höhe von zusammen 32,3 % bereits angenommen. Auch nach dem Anteilserwerb durch ING DIRECT werden die beiden Gründer das Unternehmen gemeinsam mit Jörg Utecht als Vorstände weiterführen. Die Annahmefrist für das Angebot lief bis zum 24. Juli 2008, es wurde eine Annahmequote von insgesamt 89,55 % erzielt. Für verbliebene Aktionäre gibt es die Möglichkeit, während der gesetzlich geregelten Nachlaufrfrist bis zum 13. August 2008 das Angebot der ING DIRECT zu 64 EUR je Aktie noch anzunehmen. Die Transaktion soll noch im 3. Quartal 2008 komplett abgeschlossen werden.

Hohe Inflationsraten, stark steigende Zinsen und große Verunsicherung an den Kapitalmärkten haben in den vergangenen Monaten die Konsumneigung und die Investitionsbereitschaft der deutschen Konsumenten belastet und prägen weiterhin das schwache Bild bei Neubau und Kauf von Immobilien. Vor diesem Hintergrund konnte Interhyp zwar den Marktanteil auf 3,41 % ausbauen, die Gesamtdynamik im Baufinanzierungsmarkt ist aber weiterhin als enttäuschend einzuschätzen. Für die weiteren Quartale erwarten wir strukturelles Wachstum durch unsere regionale Positionierung im Privatkundengeschäft und unsere Verbreiterung der Partnerbasis im Vermittlergeschäft Prohyp. Wir haben in beiden Bereichen eine operative Aufstellung geschaffen, die uns bestens positioniert, auch in einem schwierigen Marktumfeld Marktanteile zu gewinnen und nachhaltiges Wachstum zu erzielen.



Robert Haselsteiner
Vorstand



Marcus Wolsdorf
Vorstand



Jörg Utecht
Vorstand

2 Die Aktie

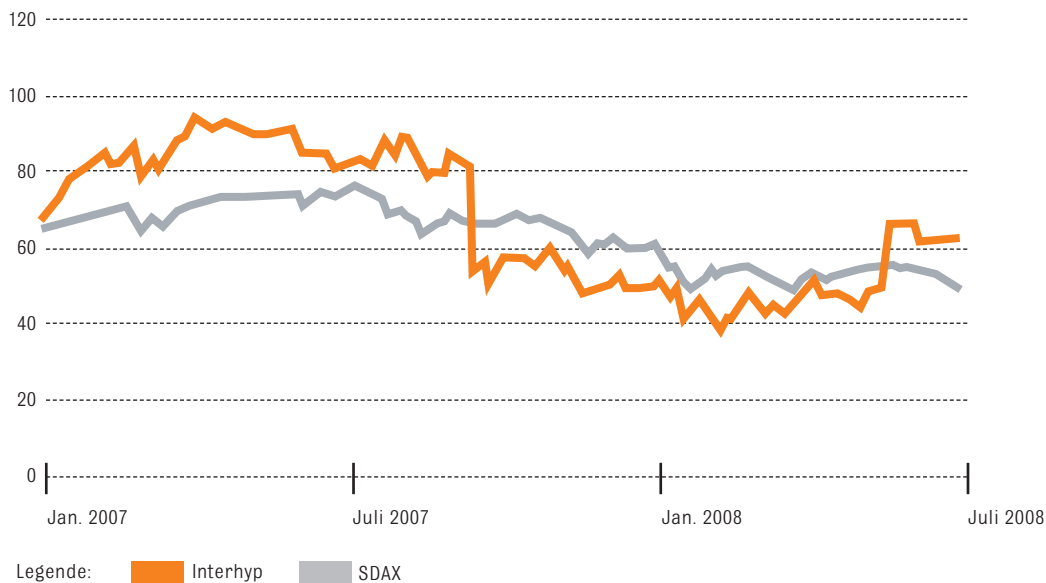
Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot der ING DIRECT

Aufgrund der am 19. Mai 2008 veröffentlichten Bekanntmachung, dass ING DIRECT N.V., die Direktbanktochter der niederländischen ING Gruppe, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Interhyp AG abgeben wird, hat sich der Aktienkurs vom allgemeinen schwachen Aktienumfeld abkoppeln können und liegt seither nahe dem angebotenen Kaufpreis von 64 EUR je Aktie. Nähere Informationen zum Übernahmeangebot können im Internet unter www.ing-angebot.de abgerufen werden.

Gegenüber dem Xetra-Schlusskurs in 2007 von 49,54 EUR schloss die Aktie am 30. Juni 2008 bei 63,50 EUR und dadurch mit einem Anstieg von 28 %. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der SDAX einen Rückgang von 18 %. Der Höchstkurs (Xetra-Schlusskurs) der Interhyp-Aktie von 67 EUR wurde in den Tagen nach der Bekanntmachung des Angebots und noch vor der Dividendenausschüttung am 5. Juni 2008 erreicht. Gegenüber dem Tiefstkurs von 37,50 EUR, der im Februar festgestellt wurde, konnte die Interhyp-Aktie also im Berichtszeitraum um bis zu 79 % zulegen.

Nach dem Dividendenabschlag von 4,10 EUR notierte die Aktie nahezu unverändert in einer Spanne zwischen rund 63 EUR und 63,50 EUR. Der Schlusskurs am 30. Juni 2008 betrug 63,50 EUR.

Kursentwicklung Interhyp und SDAX (indexiert)



Eigentümerwechsel aufgrund des Übernahmeangebots im 3. Quartal 2008

Durch Pflichtmitteilungen wurden uns zuletzt gesunkene Stimmrechtsanteile von den folgenden institutionellen Investoren mitgeteilt: Amiral Gestion (0 %), Capital Group (4,33 %), Credit Suisse (2,885 %), DWS (2,998 %) und Universal Investment (0,29 %).

Da diese Anteile auch vor ihrer Reduzierung gemäß der Definition der Deutschen Börse AG zum Streubesitz der Aktien zählten, bleibt dieser im Berichtszeitraum unverändert bei 67,7 %. Durch die bereits erfolgte Andienung der Aktien durch die beiden Gründer und Vorstände Marcus Wolsdorf und Robert Haselsteiner in Höhe von insgesamt 32,3 % sowie durch weitere Aktionäre verringerte sich der Streubesitz nach Abschluss der ersten Phase des Übernahmeangebots Ende Juli jedoch deutlich auf 10,45 % der ausgegebenen Aktien.

3 Konzernzwischenlagebericht

3.1 Wesentliche Ereignisse und Initiativen

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot der ING DIRECT

ING DIRECT N.V., die Direct-Banking-Einheit der ING Group N.V., Amsterdam, und die Interhyp AG haben am 19. Mai 2008 eine Vereinbarung unterzeichnet, die den Mehrheitserwerb von Interhyp durch ING DIRECT zum Ziel hat. Am 20. Juni hat die ING DIRECT den Aktionären von Interhyp ein entsprechendes freiwilliges öffentliches Kaufangebot zum Preis von 64 EUR je Aktie in bar unterbreitet.

Ziel der strategischen Verbindung zwischen ING DIRECT und Interhyp ist es, den Vertriebskanal Brokerage in der privaten Baufinanzierung weiter zu stärken und gemeinsam international auszubauen. Das Interhyp-Geschäftsmodell als Multikanal-Baufinanzierungsbroker mit einer offenen Produktplattform soll dabei ebenso unverändert erhalten bleiben wie die Marken und der Hauptsitz der Gesellschaft.

Mit dem gewählten Zeitpunkt der Ankündigung und Annahmefrist hatten die Interhyp-Aktionäre zusätzlich zu den gebotenen 64 EUR je Aktie Anspruch auf die für das Geschäftsjahr 2007 vorgeschlagene Dividende von 4,10 EUR je Aktie, die am 4. Juni 2008 von der Hauptversammlung genehmigt und am 5. Juni 2008 ausgeschüttet wurde. Das Angebot in Höhe von 64 EUR je Aktie stellt eine Prämie von 42 % zum Xetra-Schlusskurs der Interhyp-Aktie am 16. Mai 2008 dar (unter Berücksichtigung der vom Aktienkurs abzuziehenden Dividende). Der Vollzug des Übernahmeangebots stand lediglich unter der Bedingung der Freigabe durch das deutsche Kartellamt und die niederländische Zentralbank, die bereits am 5. Juni 2008 bzw. 11. Juli 2008 erfolgt sind. Da das Angebot nicht vom Erreichen einer Mindestannahmequote oder von sonstigen Bedingungen abhängig ist, sind alle Vollzugsbedingungen somit bereits eingetreten.

Die beiden Gründer, Co-CEOs und Hauptaktionäre von Interhyp, Robert Haselsteiner und Marcus Wolsdorf, unterstützen das Angebot und haben die Offerte von ING DIRECT mit dem gesamten von ihnen gehaltenen Aktienpaket in Höhe von zusammen 32,3 % bereits angenommen. Auch nach dem Anteilserwerb durch ING DIRECT werden die beiden Gründer das Unternehmen gemeinsam mit Jörg Utecht als Vorstände weiterführen.

Die Annahmefrist für das Angebot lief bis zum 24. Juli 2008, es wurde eine Annahmequote von insgesamt 89,55 % erzielt.

Für verbliebene Aktionäre gibt es die Möglichkeit, während der gesetzlich geregelten Nachlauffrist bis zum 13. August 2008 das Angebot der ING DIRECT zu 64 EUR je Aktie noch anzunehmen. Die Transaktion soll noch im 3. Quartal 2008 komplett abgeschlossen werden.

Jörg Utecht ergänzt Interhyp-Vorstand seit 1. Juli 2008

Wie bereits im Februar 2008 angekündigt, wurde der Vorstand zum 1. Juli 2008 um Jörg Utecht (34) erweitert. Utecht ist für die Bereiche Accounting, Controlling, Investor Relations, Products & Services und Recht verantwortlich. Er übernimmt von Marcus Wolsdorf das Finanzressort sowie Products & Services und von Robert Haselsteiner die Verantwortung für Investor Relations. Utecht verfügt über umfangreiche Erfahrung im Investment Banking und ist seit zehn Jahren, zuletzt als Executive Director in der European Financial Institutions Group, bei JP Morgan tätig gewesen.

Eröffnung des 18. Standorts zur Abrundung der Regionalisierungsstrategie in Augsburg

Zur Abrundung unserer Mitte 2005 begonnenen Regionalisierungsstrategie haben wir am 1. Juli 2008 die 18. Interhyp-Niederlassung eröffnet. So können künftig auch Kunden in Augsburg einen Beratungstermin vor Ort mit ihrem persönlichen Finanzierungsberater vereinbaren. Damit verstärken wir unsere Präsenz im süddeutschen Raum um einen weiteren Standort in einem attraktiven Immobilienumfeld, in dem wir unseren Marktanteil gezielt ausbauen wollen.



Interhyp wird zum dritten Mal in Folge als „Bester Baufinanzierer“ ausgezeichnet

Die Auszeichnung „Bester Baufinanzierer“ des Wirtschafts magazins Euro wurde auch 2008 – und damit zum dritten Mal in Folge – an Interhyp verliehen. Im Test des unabhängigen Instituts S.W.I. Finance wurden zwischen Mai und Juli 2008 im Auftrag von Euro 21 Anbieter von privaten Baufinanzierungen untersucht. Neben den Konditionen wurden dabei vor allem die Beratungs- und Servicequalität untersucht. Interhyp erreichte in der Kategorie Service und Beratung die Bestnote und setzte sich damit in der Gesamtwertung als „Bester Baufinanzierer 2008“ durch.



Kooperationsstarts bei Prohyp im 1. Halbjahr 2008

Im 1. Quartal 2008 startete die operative Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner comdirect bank. Mitte Januar wurde das von Prohyp unterstützte Baufinanzierungsangebot auf der comdirect-Website gestartet und nun kann auch comdirect Private Finance auf die Softwareplattform eHyp und damit auf alle Produkte unserer Bankpartner und die Unterstützungsfunktionen für den Arbeitsablauf in der Baufinanzierungsberatung zugreifen.

Nach der erfolgreichen Testphase ab November 2007 wurde ab dem 1. Quartal 2008 der Anschluss der Geschäftsstellen unseres Kooperationspartners MLP planmäßig vorangetrieben. Gemeinsames Ziel ist es, im Laufe des Jahres 2008 nach und nach allen rund 2.600 MLP-Beratern die Möglichkeit zu geben, über MLP Hyp vom System und Baufinanzierungsspezialisten unterstützt ihren Kunden Lösungen für Finanzierungsvorhaben anzubieten. MLP Hyp konnte bereits im Verlauf des 1. Quartals den operativen Break-even erreichen.

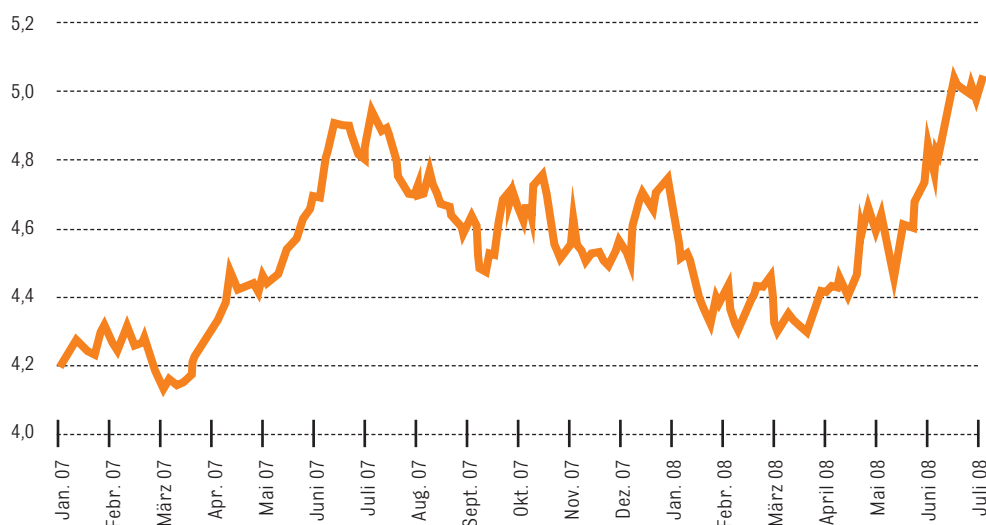
Zusätzlich konnten im Berichtszeitraum mit der CreditPlus Bank und dem Finanzvertrieb tecis weitere institutionelle Kooperationspartner gewonnen werden.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das 2. Quartal wurde von zwei Themen beherrscht: einerseits einem starken Vertrauensverlust in die Finanzmärkte mit negativen Auswirkungen auf Konsumentenverhalten und Konjunkturentwicklung in den USA und großen Teilen Europas, andererseits einer rapiden Steigerung der Inflationszahlen in fast allen Märkten weltweit. Damit ist auch schon das Dilemma für die Notenbanken beschrieben, die gefordert sind, nachlassende Konjunkturdynamik mit steigender Inflation in ihrer Zinspolitik richtig zu beantworten. Während die US-Notenbank noch im Mai die Leitzinsen auf 2,0% gesenkt und damit die Stabilisierung des amerikanischen Bankensystems und der Konsumnachfrage in den Fokus ihrer Politik gestellt hat, beginnt bei aktuellen Inflationsraten von 5,0% inzwischen ein Umdenkprozess und Leitzinsanhebungen werden von verschiedenen Seiten gefordert. Die EZB hat ihren Kernauftrag der Preisstabilität bisher sehr konsequent und glaubwürdig verfolgt und im Juli mit einer ersten Leitzinsanhebung auf 4,25% den Marktteilnehmern Handlungswillen im Kampf gegen die Inflation demonstriert. 4,0% sind für Euroland viel zu hoch und die zuletzt um 6,7% angestiegenen Produzentenpreise sowie die hohen Lohnforderungen in Deutschland zeigen, wie groß die Gefahr von Zweitrundeeffekten ist. Im Zuge dieser Entwicklungen sind die kurzfristigen Zinsen in Euroland im 2. Quartal um fast einen ganzen Prozentpunkt angestiegen und die 10-jährigen Kapitalmarktzinsen sind um 60 Basispunkte auf rund 5,0% hoch gegangen. Damit ist auch Baugeld über alle Laufzeiten zwischen 50 und 60 Basispunkten teurer geworden. Die Zinsstrukturkurve hat eine leicht inverse Form angenommen und impliziert damit, dass die hohen Inflationsraten nur eine vorübergehende Erscheinung sind. Wir erwarten jedoch, dass der Preisauftrieb im 2. Halbjahr hartnäckig bleiben wird und daher die Zinsen für lange Laufzeiten zu niedrig sind. Weiterer Aufwärtsdruck bei den Baugeldkonditionen ist daher zu erwarten.

Renditen 10-jährige Pfandbriefe in %



Branchenentwicklung

Das Gesamtmarktvolumen für private Wohnungsbaufinanzierung nach der Statistik der Bundesbank ist im zweiten Quartal auf 46,6 Mrd. Euro gegenüber 40,9 Mrd. Euro im 1. Quartal 2008 angestiegen. Damit hat das Volumen zwar um 14 % gegenüber dem sehr schwachen Gesamtmarkt im ersten Quartal zugelegt, liegt jedoch trotzdem um 3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Dieses Bild wird auch von unserer Marktanalyse zu den Immobilientransaktionen in 11 großen deutschen Städten bestätigt. Hier liegen die Transaktionszahlen im 2. Quartal um rund 13 % über den Zahlen des Vorquartals. In beiden Zahlen scheint sich auch die Tatsache, dass das 1. Quartal aufgrund der dieses Jahr in den März fallenden Osterperiode, weniger Arbeitstage hatte und daher schwächer aussah, widerzuspiegeln. Die Baugenehmigungen, die bisher nur bis April vorliegen, deuten in 2008 auf eine Stabilisierung auf historisch niedrigem Niveau hin. So lagen die kumulierten Zahlen für Januar bis April 2008 nur noch 1 % unter dem Wert des Jahres 2007. Durch die seit März stark gestiegenen Zinsen bei gleichzeitiger Abschwächung der Konjunktur dürfte aber das Sentiment der Privathaushalte in Bezug auf Immobilienanschaffungen vorerst gedämpft bleiben.

3.3 Unternehmensentwicklung**Umsatzentwicklung****Finanzierungsvolumen erreicht mit 1,59 Mrd. EUR einen neuen Höchstwert**

Im abgelaufenen Quartal konnte ein Finanzierungsvolumen von 1,590 Mrd. EUR erreicht werden. Damit wurde um 4 % mehr Volumen vermittelt als im Vorjahresquartal (1,524 Mrd. EUR). Im Vergleich zum 1. Quartal 2008, das mit einem abgeschlossenen Finanzierungsvolumen von 1,263 Mrd. EUR noch unter der schwachen Nachfrage im Dezember 2007 gelitten hat, liegt die Steigerung bei 26 %.

Abgeschlossenes Finanzierungsvolumen in Mio. EUR

H1 2007	2.863
H1 2008	2.853

Umsätze und Roherträge durch höheren Prohyp-Anteil leicht rückläufig

Im 2. Quartal 2008 konnte die Interhyp AG Umsatzerlöse in Höhe von 23,8 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (23,7 Mio. EUR) lediglich leicht erhöhen. Vergleicht man die jeweiligen Halbjahreszeiträume, ergibt sich ein leicht negatives Umsatzwachstum von 2 %: Die Umsatzerlöse im 1. Halbjahr 2008 lagen durch den schwachen Start ins Jahr mit 42,3 Mio. EUR etwas unter dem Niveau von 42,9 Mio. EUR des Vorjahreszeitraums.

Der Rohertrag, also der Umsatz nach Abzug des Provisionsaufwands gegenüber Vermittlern zeigt ein im Vorjahresvergleich etwas margenschwächeres Quartal: Mit 19,1 Mio. EUR lag die Kennzahl um 4 % unter den 20,0 Mio. EUR des 2. Quartals 2007. Gegenüber dem vorangegangenen Quartal (15,3 Mio. EUR) legte der Rohertrag jedoch um 25 % zu. Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die Interhyp AG damit 34,4 Mio. EUR und auch beeinflusst durch den schwachen Januar um rund 2 Mio. EUR bzw. 6 % weniger als im 1. Halbjahr 2007 (36,4 Mio. EUR).

Roherträge in Mio. EUR

H1 2007	36,4
H1 2008	34,4

Mehr als 10.000 Finanzierungen im 2. Quartal abgeschlossen

Im 2. Quartal 2008 wurden über Interhyp trotz des schwierigen Marktumfelds seit einem Jahr erstmals wieder über 10.000 Baufinanzierungen abgeschlossen (10.441 Verträge, Vorjahr: 10.289 Baufinanzierungen). Die Anzahl der vermittelten Finanzierungen bleibt mit 1% Wachstum zwar gegenüber dem 2. Quartal 2007 nahezu unverändert, konnte gegenüber dem 1. Quartal 2008 aber um 28% zulegen. Im 1. Halbjahr 2008 wurden 18.623 Finanzierungen erfolgreich abgeschlossen. Das entspricht einem Rückgang von 4% gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 (19.471 Finanzierungen).

Interhyp konnte jedoch seinen Marktanteil auf zuletzt 3,41% (nach 3,17% im Vorjahr) erfolgreich ausweiten. Darin zeigt sich zum einen ein weiterhin starker Zuspruch zum Dienstleistungsangebot von Interhyp sowie unsere starke Position im Wettbewerb.

Finanzierungsvolumen im Vermittlergeschäft steigt gegenüber dem Vorjahr um 39%

Im Privatkundengeschäft lag die Anzahl der Finanzierungen gegenüber dem Vorjahr (6.508) um 16% niedriger bei 5.436. Das Volumen sank in einem erneut von Inflations- und Rezessionsängsten geprägten Umfeld von 983 Mio. EUR auf 840 Mio. EUR.

Das Vermittlergeschäft trug dagegen im abgelaufenen Quartal erneut stark zum Wachstum bei: Unter der Marke Prohyp konnten die Abschlüsse um 32% gesteigert werden – die Anzahl der abgeschlossenen Finanzierungen stieg von 3.781 auf 5.005 an, getragen insbesondere von einem stärkeren Geschäft über institutionelle Kooperationspartner. Der Volumensbeitrag von Prohyp stieg damit um 39% von 541 Mio. EUR im 2. Quartal 2007 auf nunmehr 751 Mio. EUR an. Gegenüber dem 1. Quartal konnte Prohyp das Volumen sogar um 46% steigern.

Erlösmarge stabil trotz veränderter Größenverhältnisse der Geschäftssegmente

Im 2. Quartal 2008 erzielte Interhyp eine Rohertragsmarge, die sich aus Provisionen für die abgeschlossenen Finanzierungen (Transaktionsmarge) sowie Superprovisionen zusammensetzt, von 1,19% im Verhältnis zum abgeschlossenen Finanzierungsvolumen. Damit wurde das Niveau von 1,18% im vorangegangenen Quartal bestätigt, aber der saisonale Trend bei den Superprovisionen wurde durch einen höheren Anteil von (margenschwächerem) Vermittlergeschäft nahezu kompensiert. Das unterstreicht auch eine stabile zugrunde liegende Transaktionsmarge.

Insgesamt lag die Rohertragsmarge im Privatkundengeschäft mit 1,42% im 2. Quartal leicht über den 1,41% des 1. Quartals. Im Vermittlergeschäft Prohyp ist sie in der gleichen Zeit von 0,86% auf 0,93% gestiegen.

Ein Grund für die Entwicklung der Gesamtmarge ist der im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Anteil des Vermittlergeschäfts unter der Marke Prohyp, der von 25,3% des Rohertrags auf 34,7% angestiegen ist.

Ergebnisentwicklung

Betriebsergebnis (EBIT) von Einmaleffekten belastet

Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug im abgelaufenen Quartal 65 TEUR (2. Quartal 2007: 7,8 Mio. EUR). Hier zeigt sich der Einmaleffekt auf der Kostenseite durch das Übernahmeangebot der ING DIRECT (Beratungsleistungen bezüglich Unternehmensstrategie und -neuausrichtung). Rechnet man diese Sonderbelastung pro forma zum EBIT hinzu, so ergibt sich ein Ergebnis für das 2. Quartal 2008 von 5,9 Mio. EUR (Vorjahr: 7,8 Mio. EUR). Auf das Ergebnis wirkt sich das schwache 1. Quartal ebenso aus wie die im Vergleich zum Vorjahr höhere Kostenbasis.

Betrachtet man die Halbjahreszeiträume, so ergibt sich entsprechend durch den Einmaleffekt ein Rückgang um 74 % auf 3,6 Mio. EUR (nach 13,9 Mio. EUR in den ersten sechs Monaten in 2007). Ohne Sonderbelastung wäre im 1. Halbjahr 2008 ein EBIT von 9,4 Mio. EUR erwirtschaftet worden.

Betriebsergebnis (EBIT) in Mio. EUR

H1 2007	13,9
H1 2008	3,6

Pro-forma-EBIT-Marge erholt sich nach schwachem Jahresstart und liegt wieder über 30 %

Die auf den Rohertrag bezogene EBIT-Marge liegt im 2. Quartal 2008 ohne Berücksichtigung der Sondereinflüsse bei 31,1 % (mit Einmaleffekten: 0,3 %). Für die ersten sechs Monate ergibt sich eine Marge von pro forma 27,5 %, mit Sondereinflüssen liegt sie bei 10,4 %. Auch in der Pro-forma-Betrachtung wirkt sich also der schwache Start in 2008 mit einer EBIT-Marge von 22,9 % im 1. Quartal 2008 negativ aus, und eine höhere Kostenbasis (insbesondere Niederlassungen und Personal) belastet die Profitabilität.

EBIT-Marge, bezogen auf den Rohertrag, in %

H1 2007	38,3
H1 2008	10,4

Periodenüberschuss leidet unter Sonderbelastung aus Übernahmeangebot

Der Periodenüberschuss nach Anteilen Dritter für das 2. Quartal 2008 läge ohne die Sonderbelastung bei 4,1 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 4,9 Mio. EUR). Betrachtet man das Periodenergebnis jedoch inklusive der Einmaleffekte durch Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, ergibt sich ein leichter Verlust von 5 TEUR. An Anteile von Dritten entfielen im 2. Quartal 228 TEUR.

Bei Betrachtung der Halbjahreszeiträume zeigt sich mit Sondereffekten ein Rückgang um 71 % auf 2,5 Mio. EUR gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 (8,8 Mio. EUR). Ohne Sondereffekte läge der Periodenüberschuss nach Anteilen Dritter bei 6,6 Mio. EUR. An Anteile von Dritten entfielen im 1. Halbjahr 2008 307 TEUR.

Periodenüberschuss in Mio. EUR

H1 2007	8,8
H1 2008	2,5

Steuerquote läge ohne Sondereffekte im erwarteten Bereich

Die Steuerquote betrug im 2. Quartal, auf das niedrige Vorsteuerergebnis bezogen, 59 %. Aufgrund des niedrigeren Vorsteuerergebnisses wirken sich steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen aus Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und Wandelschuldverschreibungen überproportional aus. Die Steuerquote läge ohne die Einmaleffekte aus dem Übernahmeangebot jedoch bei 33,1 % (Vorjahresquartal: 41,0 %).

Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögenslage der Interhyp AG war im 1. Halbjahr 2008 weiterhin geprägt von einer sehr soliden finanziellen Basis (32,3 Mio. EUR Zahlungsmittel per 30. Juni 2008). Aufgrund der Anfang Juni erfolgten Dividendenausschüttung (26,7 Mio. EUR) ging die Bilanzsumme auf 55,3 Mio. EUR per 30. Juni 2008 zurück, zum Jahresende lag sie bei 74,9 Mio. EUR.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 9,6 Mio. EUR in den ersten sechs Monaten 2008 ist hauptsächlich aufgrund von geringeren gezahlten Ertragssteuern (in Verbindung mit der Einmalbelastung), höheren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten deutlich gegenüber dem 1. Halbjahr 2007 (5,9 Mio. EUR) angestiegen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war mit 399 TEUR im 1. Halbjahr 2008 gegenüber den 10,2 Mio. EUR im Vorjahr vergleichsweise gering. Während im Vorjahreszeitraum Rückzahlungen aus fälligen Wertpapieren der Hauptbestandteil des Cashflows waren, sind im laufenden Jahr Investitionen in das Anlagevermögen (482 TEUR nach 1,1 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum) und erhaltene Zinsen aus Zahlungsmitteln (983 TEUR nach 953 TEUR) die wichtigsten Einflussgrößen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im 1. Halbjahr 2008 in Höhe von –26,6 Mio. EUR resultiert nahezu ausschließlich aus der Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007 (4,10 EUR je Aktie). Im Vorjahr bestand er ausschließlich aus der Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2006 (1,60 EUR je Aktie) in Höhe von –10,4 Mio. EUR.

Der freie Cashflow beträgt 10,0 Mio. EUR gegenüber 16,1 Mio. EUR in den ersten sechs Monaten in 2007, wobei der freie Cashflow im Vorjahr durch den Erwerb von Wertpapieren und deren Rückzahlung bei Fälligkeit geprägt war, was im Berichtszeitraum nicht der Fall ist.

Die Finanzmittelfonds betragen zum 30. Juni 2008 32,3 Mio. EUR, während sie am Anfang des Berichtszeitraums noch bei 49,0 Mio. EUR lagen – wiederum stark beeinflusst von der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2007.

Mitarbeiter

Der Personalstamm wurde seit 30. Juni 2007 von 428 um 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 476 Festangestellte ausgebaut und nahm somit um 11 % zu. Schwerpunkt der Einstellungen sind weiterhin Nachwuchskräfte und erfahrene Finanzierungsberaterinnen und -berater.

Im 1. Halbjahr 2008 waren durchschnittlich 473 fest angestellte Mitarbeiter bei Interhyp tätig, im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es durchschnittlich 416 Mitarbeiter.

3.4 Prognosebericht

Geschäftsaussichten 2008

Während Interhyp hinsichtlich Ressourcen und der Positionierung im Markt kräftiges Wachstum verarbeiten kann, ist die Nachfragesituation am Gesamtmarkt weiterhin schwierig aufgrund von Inflations- und Rezessionsängsten der Konsumenten, die mit historisch niedrigen Neubauaktivitäten und einer gebremsten Transaktionstätigkeit bei Bestandsimmobilien einhergeht. Wir erwarten auch in diesem Umfeld weiteres Wachstum der Kennzahlen Finanzierungsvolumen und Rohertrag über Marktanteilsgewinne. Das Betriebsergebnis (EBIT) wird jedoch, bedingt durch die Sonderbelastungen aus der Übernahme durch ING DIRECT sowie mögliche Investitionsprogramme im Zusammenhang mit der Internationalisierung des Geschäftsmodells, voraussichtlich unter dem Vorjahresergebnis liegen.

3.5 Nachtragsbericht

Vollzug des Übernahmeangebots der ING DIRECT im 3. Quartal 2008 erwartet

Die ING DIRECT plant das Übernahmeangebot für Interhyp noch im 3. Quartal 2008 abzuschließen, die Vollzugsbedingungen sind per 11. Juli 2008 erfüllt worden. Die Annahmquote der Interhyp-Aktionäre am 24. Juli 2008, dem Ende der Annahmefrist, betrug 89,55 %. Die Aktionäre haben innerhalb der 14-tägigen gesetzlichen Nachfrist bis zum 13. August 2008 weiterhin die Möglichkeit, das Angebot über 64 EUR je Aktie anzunehmen. Nach vollzogener Übernahme plant die ING, den Aufsichtsrat von Interhyp neu zu besetzen, der bestehende Aufsichtsrat hat hierzu bereits seine Zustimmung signalisiert.

3.6 Chancen und Risiken

Die im Geschäftsbericht 2007 der Interhyp AG aufgeführten Chancen und Risiken haben sich nicht verändert. Der Geschäftsbericht wurde am 27. März 2008 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

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen. Wie in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss aufgeführt, erfüllt die ING DIRECT N.V. durch das Übernahmeangebot die Voraussetzungen einer nahestehenden Person, so dass sämtliche Transaktionen mit der ING DIRECT N.V. und deren Tochtergesellschaften künftig entsprechend dargestellt werden.

4 Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung der Interhyp AG vom 1. Januar bis 30. Juni 2008 in EUR

	Q2 2008	Q2 2007	+/-	01.01.– 30.06.2008	01.01.– 30.06.2007	+/-
Umsatzerlöse	23.786.508	23.703.888	0 %	42.275.769	42.936.939	-2 %
Aufwendungen für Vermittlungen durch Dritte	4.642.993	3.696.450	26 %	7.869.827	6.512.902	21 %
Rohertrag	19.143.516	20.007.438	-4 %	34.405.942	36.424.037	-6 %
Personalaufwand	8.197.982	7.425.882	10 %	14.706.729	13.648.479	8 %
davon Vertrieb	6.459.008	6.204.399	4 %	11.939.193	11.546.923	3 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.391.281	4.334.642	140 %	15.163.651	8.045.146	88 %
davon Marketing	2.438.667	2.107.477	16 %	4.515.086	3.803.645	19 %
Abschreibungen	489.288	422.906	16 %	970.310	790.808	23 %
Betriebsergebnis (EBIT)	64.965	7.824.008	-99 %	3.565.252	13.939.604	-74 %
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-38.205	-12.646	202 %	-105.991	-12.646	738 %
Zinsertrag	518.680	483.997	7 %	1.069.837	962.471	11 %
Zinsaufwand	2.177	418	421 %	5.285	3.056	73 %
Zinsergebnis	516.504	483.579	7 %	1.064.552	959.415	11 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	543.264	8.294.941	-93 %	4.523.814	14.886.373	-70 %
Ertragssteuern	-320.737	-3.399.058	-91 %	-1.685.765	-6.129.014	-72 %
Konzernergebnis	222.527	4.895.883	-95 %	2.838.049	8.757.359	-68 %
Anteile anderer Gesellschafter	227.554	0		307.104	0	
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-5.026	4.895.883	-100 %	2.530.945	8.757.359	-71 %
Ergebnis je Aktie IAS 33				01.01.– 30.06.2008	01.01.– 30.06.2007	
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens				2.530.945	8.757.359	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien				6.502.991	6.498.350	
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)				0,39	1,35	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen potenziellen Aktien, bereinigt um Verwässerungseffekte				6.533.168	6.561.732	
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)				0,39	1,33	

Konzernbilanz der Interhyp AG zum 30. Juni 2008 in EUR**Aktiva**

	per 30.06.2008	per 31.12.2007
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	563.364	674.359
Sachanlagen	3.048.718	3.426.274
Forderungen aus Provisionen	356.396	463.392
Sonstige Vermögenswerte	574.483	567.044
Latente Steueransprüche	165.744	265.069
Anteile an assoziierten Unternehmen	547.906	551.964
	5.256.610	5.948.102
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Provisionen	13.783.561	18.843.915
Sonstige Vermögenswerte	1.519.748	976.891
Steuererstattungsansprüche	2.492.736	206.577
Zahlungsmittel	32.272.768	48.963.312
	50.068.813	68.990.695
Bilanzsumme	55.325.424	74.938.797
Passiva		
	per 30.06.2008	per 31.12.2007
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.503.900	6.501.250
Kapitalrücklage	28.993.623	28.527.043
Angesammelte Gewinne	3.450.419	27.574.600
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	38.947.942	62.602.893
Anteile anderer Gesellschafter	1.735.750	1.428.646
	40.683.692	64.031.539
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	201.787	197.426
Langfristige Finanzschulden	700	800
Latente Steuerschulden	54.448	56.709
Sonstige Verbindlichkeiten	231.068	317.909
	488.003	572.844
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.415.388	2.553.692
Sonstige Rückstellungen	140.400	149.600
Steuerschulden	51.384	539.398
Sonstige Verbindlichkeiten	5.546.556	7.091.724
	14.153.729	10.334.414
Bilanzsumme	55.325.424	74.938.797

Kapitalflussrechnung der Interhyp AG in EUR

	01.01.–30.06.2008	01.01.–30.06.2007
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.530.945	8.757.359
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	307.104	0
Ertragsteuern	-1.685.765	-6.129.014
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.523.814	14.886.373
Berichtigungen:		
Abschreibungen auf Anlagevermögen	970.310	790.808
Zinsergebnis	-1.064.552	-959.415
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	105.991	12.646
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen	462.830	210.455
Veränderung der Forderungen und sonstiger Vermögenswerte	4.693.083	419.270
Veränderung der Rückstellungen	-4.839	34.085
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	4.229.687	-1.909.510
Gezahlte Ertragsteuern	-4.351.703	-7.554.557
Gezahlte Zinsen	-5.285	-873
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	0	4.476
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.559.334	5.933.758
Erwerb von Anlagevermögen	-481.758	-1.076.505
Investitionen in assoziierte Unternehmen	-101.932	-705.600
Erhaltene Zinsen	982.637	952.954
Rückzahlung von Wertpapieren	0	11.000.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	398.947	10.170.849
Gezahlte Dividenden	-26.655.125	-10.397.360
Einzahlung in das gezeichnete Kapital durch Ausübung von Aktienoptionen	150	0
Einzahlung in die Kapitalrücklage durch Ausübung von Aktienoptionen	6.150	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-26.648.825	-10.397.360
Veränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	-16.690.544	5.707.247
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	48.963.312	37.593.782
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	32.272.768	43.301.029

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
Stand 01.01.2007	6.498.350	33.008.021	-2.782	14.926.265	54.429.854	0	54.429.854
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			2.782		2.782		2.782
Konzernergebnis				8.757.359	8.757.359		8.757.359
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	2.782	8.757.359	8.760.141	0	8.760.141
Gewinnausschüttungen				-10.397.360	-10.397.360		-10.397.360
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		210.455			210.455		210.455
Stand 30.06.2007	6.498.350	33.218.476	0	13.286.263	53.003.089	0	53.003.089
Konzernergebnis				9.315.827	9.315.827	-65.354	9.250.473
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	0	9.315.827	9.315.827	-65.354	9.250.473
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		162.177			162.177		162.177
Einzahlung in das Kapital durch Ausübung von Aktienoptionen	2.900	118.900			121.800		121.800
Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter						1.494.000	1.494.000
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-4.972.510		4.972.510			
Stand 31.12.2007	6.501.250	28.527.043	0	27.574.600	62.602.893	1.428.646	64.031.539
Konzernergebnis				2.530.945	2.530.945	307.104	2.838.049
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	0	2.530.945	2.530.945	307.104	2.838.049
Gewinnausschüttungen				-26.655.125	-26.655.125		-26.655.125
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		462.830			462.830		462.830
Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	2.500	-2.400			100		100
Ausübung von Aktienoptionen	150	6.150			6.300		6.300
Stand 30.06.2008	6.503.900	28.993.623	0	3.450.419	38.947.942	1.735.750	40.683.692

5 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

5.1 Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008 wurde am 1. August 2008 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffentlichung freigegeben.

Allgemeine Angaben

Der 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. Juni 2008 ist in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 zu lesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2008 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie Konsolidierungsgrundsätze sind im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 unverändert, mit Ausnahme von geänderten und neuen Standards und Interpretationen, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, erstmals verbindlich anzuwenden sind. Aus der Anwendung der geänderten und neuen Standards und Interpretationen, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen, erstmals verbindlich anzuwenden sind, ergaben sich keine Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage des Konzerns. Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Aus der erstmaligen Anwendung der IFRIC 11, 12 und 14 in 2008 ergeben sich mangels zugrunde liegender Transaktionen keine Änderungen auf den Konzernzwischenabschluss. Der Konzern hat die folgenden seit dem 1. Januar 2008 herausgegeben, jedoch noch nicht in Kraft getretenen Standards und IFRIC-Interpretationen nicht vorzeitig angewandt. Die Anwendung des überarbeiteten IFRS 3 sowie der geänderten IAS 27 – Bilanzierung von Unternehmenserwerben und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss-, IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annullierungen –, IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente –, IFRS 1 und IAS 27 – Anschaffungskosten von Anteilen an Tochtergesellschaften, gemeinsam geführten Unternehmen und assoziierten Unternehmen –, dem Standard zur Änderung bestehender IFRS sowie IFRIC 15 – Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien sowie IFRIC 16 – Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb – führt voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konsolidierungskreis

Im 1. Halbjahr 2008 gab es keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

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. Gegenüber dem 31. Dezember 2007 haben sich mit Ausnahme der folgenden Neuschätzung der Erdienungszeiträume für Mitarbeiterbeteiligungsprogramme keine Veränderungen ergeben.

Nach den Bedingungen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verkürzen sich die Wartezeiten, wenn ein Kontrollwechsel im Sinne des WpÜG (30 % der Stimmrechte) eintritt. Diese Bedingung ist bei der Ermittlung der geschätzten Erdienungszeiträume zu berücksichtigen. Aufgrund des am 20. Juni 2008 von der ING DIRECT B.V., Hoofddorp/Niederlande, veröffentlichten Übernahmeangebots wurden die erwarteten Erdienungszeiträume neu geschätzt. Zu den Auswirkungen dieser Schätzungsänderung wird auf die Ausführungen unter 5.7 „Weitere Angaben“ verwiesen.

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 Sonderprovisionen im Jahresverlauf bei Erreichen von definierten Finanzierungsvolumina.

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 vom 1. Januar 2008 bis 30. Juni 2008 durch Umwandlung von Wandelschuldverschreibungen um 2.500 Aktien sowie durch Ausübung von Aktienoptionen um 150 Aktien erhöht, wodurch sich die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zeitanteilig erhöhte. Die Anzahl der potenziellen Stammaktien hat sich durch den Verwässerungseffekt des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen verändert.

5.3 Angaben zur Ertragslage**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 folgenden Tabelle dargestellt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR				
	Q2 2008	Q2 2007	01.01.– 30.06.2008	01.01.– 30.06.2007
Marketing	2.439	2.107	4.515	3.804
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.417	1.221	2.743	2.295
Externe Programmierarbeiten	174	104	329	212
Personalsuchkosten	110	270	370	385
Rechts- und Beratungskosten	5.418	120	5.600	424
Sonstige	833	513	1.607	925
Gesamt	10.391	4.335	15.164	8.045

Die Rechts- und Beratungskosten sind insbesondere durch die Aufwendungen für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Übernahme durch die ING DIRECT bezüglich der Unternehmensstrategie und der Neuausrichtung gestiegen.

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis beinhaltet im 1. Halbjahr im Wesentlichen Zinsen aus Festgeldanlagen.

Ertragssteuern

Der Aufwand aus Ertragssteuern ist als Folge des Jahressteuergesetzes 2008 sowie als Folge des geringeren Ergebnisses vor Steuern gesunken.

Davon resultieren aus der tatsächlichen Steuer 1.589 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 6.080 TEUR) und aus der latenten Steuer 97 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 49 TEUR).

Bei der Konzernsteuerquote wirkten sich aufgrund des niedrigen Vorsteuerergebnisses die permanenten Differenzen aus dem Personalaufwand aus Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen und Wandelschuldverschreibungen überproportional aus.

5.4 Angaben zur Bilanz

Investitionen

Die Investitionen in Anlagevermögen beliefen sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres auf 482 TEUR. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum (1.077 TEUR) um 55,3 %. Ein Großteil der Investitionen entfiel unverändert auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf die IT-Ausstattung von neu zu eröffnenden Niederlassungen.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Berichtszeitraum haben sich die Anteile an assoziierten Unternehmen gegenüber dem 31. Dezember 2007 um 4 TEUR auf 548 TEUR verringert. Dies ist auf zwei im Berichtszeitraum geleistete Kapitalzuschüsse in Höhe von insgesamt 102 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 0 TEUR) an die iMakler GmbH sowie das betreffende Ergebnis von -106 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum -13 TEUR) zurückzuführen. Zum 30. Juni 2008 betrug der Anteil am Vermögen 570 TEUR und an den Schulden 22 TEUR.

Forderungen aus Provisionen

Forderungen aus Provisionen werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Die Verminderung im Vergleich zum 31. Dezember 2007 ist in erster Linie auf die Zahlung von jährlichen Sonderprovisionen seitens unserer Kreditpartner zurückzuführen.

Anteile anderer Gesellschafter

Der Anteil des Minderheitsgesellschafters „MLP Finanzdienstleistungen AG“ am Ergebnis der Konzerngesellschaft „MLP Hyp GmbH“ betrug im 1. Halbjahr 307 TEUR (Vorjahr 0).

Eigene Aktien

Die Gesellschaft wurde auf der Hauptversammlung vom 4. Juni 2008 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals von 6.503.800,00 EUR am Tag der Hauptversammlung bis zum 4. Dezember 2009 zu erwerben.

Langfristige sonstige Rückstellungen

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

Steuerschulden/-erstattungsansprüche

Die Steuererstattungsansprüche betreffen Erstattungsansprüche aus laufenden Ertragssteuern in Höhe von 2.493 TEUR (im Vergleich zum 31.12.2007 207 TEUR), ebenso die Steuerschulden in Höhe von 51 TEUR (im Vergleich zum 31.12.2007 539 TEUR).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Insbesondere durch die Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Übernahme durch die ING DIRECT sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen angestiegen.

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 9.559 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 5.934 TEUR).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit (399 TEUR, Vorjahresvergleichszeitraum 10.171 TEUR) zeigen sich im Vorjahr vor allem die Rückzahlungen aus fälligen Pfandbriefen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-26.649 TEUR, Vorjahreszeitraum -10.397 TEUR) besteht insbesondere 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

	Privatkunden- geschäft	Vermittler- geschäft	Nicht zuordenbar	Konzern
	01.01– 30.06.2008	01.01– 30.06.2008	01.01– 30.06.2008	01.01– 30.06.2008
Externe Umsatzerlöse	22.451	19.825	0	42.276
Rohrertrag	22.451	11.955	0	34.406
Betriebsergebnis	5.033	3.676	-5.144	3.565

	Privatkunden- geschäft	Vermittler- geschäft	Nicht zuordenbar	Konzern
	01.01– 30.06.2007	01.01– 30.06.2007	01.01– 30.06.2007	01.01– 30.06.2007
Externe Umsatzerlöse	27.205	15.732	0	42.937
Rohrertrag	27.205	9.219	0	36.424
Betriebsergebnis	9.420	4.520	0	13.940

5.7 Weitere Angaben

Eigene Aktien und Bezugsrechte Organmitglieder und Arbeitnehmer

Aus Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen ergaben sich Aufwendungen nach IFRS vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008 in Höhe von 402 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 115 TEUR). Gemäß den Bedingungen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verkürzen sich die Wartezeiten, wenn ein Kontrollwechsel im Sinne des WpÜG (30% der Stimmrechte) eintritt. Aufgrund des am 20. Juni 2008 veröffentlichten Übernahmeangebots und der sich hieraus ergebenden Neueinschätzung des Erdienungszeitraums werden die ursprünglichen zum Zugangszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte nunmehr über den jeweiligen verkürzten erwarteten Erdienungszeitraum aufwandswirksam erfasst. Aus dieser Schätzungsänderung ergeben sich im 1. Halbjahr um 284 TEUR höhere Personalaufwendungen aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.

Aus den vor dem Börsengang ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen an Mitarbeiter resultierte vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008 ein Personalaufwand nach IFRS in Höhe von 60 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 96 TEUR).

Es wurden im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008 keine Optionen ausgegeben und 150 Aktienoptionen ausgeübt (Vorjahresvergleichszeitraum jeweils 0).

Im 1. Halbjahr 2008 wurden 50 Wandelschuldverschreibungen in 2.500 Aktien der Gesellschaft gewandelt (Vorjahreszeitraum 0).

Wesentliche Änderungen der Risiken

Bei den Risiken sind im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2008 keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 dargestellten Risiken eingetreten.

Dividenden

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2008 wurden Dividenden für 2007 in Höhe von 26.655 TEUR (4,10 EUR je Aktie) gezahlt (Vorjahr 10.397 TEUR; 1,60 EUR je Aktie).

Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Mit dem assoziierten Unternehmen iMakler GmbH wurden im 1. Halbjahr keine Transaktionen mit Ausnahme der Kapitalzuschüsse durchgeführt. Darüber hinaus verweisen wir auf die nachfolgenden Erläuterungen für Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

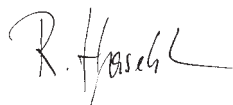
Am 20. Juni 2008 hat die ING DIRECT N.V., Hoofddorp/Niederlande, ein Übernahmeangebot in Höhe von EUR 64 je Aktie an die Aktionäre der Interhyp AG veröffentlicht. Am 24. Juli 2008 endete die Annahmefrist des Übernahmeangebotes mit einer Annahmequote von 89,55%, wobei die Bedingung der Freigabe durch die niederländische Zentralbank am 11. Juli 2008 erfüllt wurde. Die ING DIRECT erfüllt dementsprechend die Voraussetzungen einer nahestehenden Person. Sämtliche Transaktionen mit der ING DIRECT und deren Tochtergesellschaften sind dann als Transaktionen mit nahestehenden Personen darzustellen.

6 **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

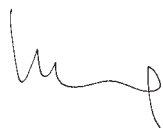
Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 37y WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernzwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben werden.

München, 1. August 2008



Robert Haselsteiner
Vorstand



Marcus Wolsdorf
Vorstand



Jörg Utecht
Vorstand

7 **Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

An die Interhyp AG, München

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, Konzernbilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Interhyp AG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 30. Juni 2008, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

München, 1. August 2008

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Broschulat
Wirtschaftsprüfer



Schmitt
Wirtschaftsprüfer

8 Kontakt und Finanzkalender

Impressum

Vorstand

Robert Haselsteiner
Marcus Wolsdorf
Jörg Utecht

Aufsichtsrat

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

Postanschrift

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

Finanzkalender

Termine	Datum
Quartalsbericht Q3 2008	10.11.2008
Analystenkonferenz (Dt. Eigenkapitalforum)	12.11.2008

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