

Bericht zum **1. Quartal 2008**



interhyp

www.interhyp.de

Inhalt

1. Vorwort des Vorstands	S. 03
2. Die Aktie	S. 04
3. Konzernzwischenlagebericht	S. 06
4. Konzernzwischenabschluss	S. 13
5. Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	S. 17
6. Kontakt und Finanzkalender	S. 21

Kennzahlen in Mio. EUR

	Q1 2008	Q1 2007	+/-
Finanzierungsvolumen	1.263	1.339	-6 %
Rohertrag	15,3	16,4	-7 %
Betriebsergebnis (EBIT)	3,5	6,1	-43 %
Periodenüberschuss	2,5	3,9	-34 %
EBIT-Marge in %	22,9	37,3	
Gewinn pro Aktie (verwässert)	0,39	0,59	-34 %
Zahl der eingegangenen Finanzierungsanfragen	42.476	45.284	-6 %
Zahl der Finanzierungsabschlüsse	8.182	9.182	-11 %

1 Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Performance von Interhyp im 1. Quartal hat unter einem sehr schwachen Abschlussvolumen im Januar gelitten, das wiederum die Folge einer saisonal bedingten sehr schwachen Antragsituation im Dezember 2007 war. Zum ersten Mal haben wir damit eine saisonale Dezember/Januar-Flaute erlebt, die in den vergangenen Jahren durch Sondersituationen nicht in dieser Form aufgetreten war. Zum Jahreswechsel 2005/06 hatte die Abschaffung der Eigenheimzulage die Nachfrage stark getrieben und zum Jahreswechsel 2006/07 war es die Trendumkehr am Zinsmarkt, die zu außerordentlich starker Nachfrage von Anschlussfinanzierern gesorgt hatte. Die Bremsspur dieses Dezembers, der fast als halber Monat gesehen werden muss, konnte trotz starker Antragszahlen im 1. Quartal nicht wettgemacht werden und hat das Abschlussvolumen im 1. Quartal mit 1,263 Mrd. EUR und 8.182 Finanzierungen schwach ausfallen lassen. Die daraus folgenden niedrigeren Volumenprovisionen haben den Rohertrag auf 15,3 Mio. EUR gedrückt und in Kombination mit einem gegenüber dem 1. Quartal 2007 deutlich gestiegenen Kostenbild zu einem Rückgang des EBIT auf 3,5 Mio. EUR geführt. Die gestiegenen Kosten reflektieren einen Zuwachs von 76 Mitarbeitern und eine inzwischen komplette Infrastruktur von 17 Standorten für das Privatkunden- und das Vermittlergeschäft. Dazu kommen noch einmalige Aufwendungen für Management-Recruiting, Prohyp-Marketing und IT-Maßnahmen, die in das 1. Quartal gefallen sind, aber als Investitionen in zukünftiges Wachstum gesehen werden müssen. Die EBIT-Marge wurde durch den sehr schwachen Januar auf 22,9% gedrückt, lag jedoch im März bereits wieder bei 36%. Wir gehen davon aus, dass in Abwesenheit von Sondersituationen in Zukunft der Dezember/Januar-Effekt grundsätzlich das 1. Quartal in Bezug auf Volumen, Rohertrag und EBIT zum saisonal schwächsten Quartal machen wird.

Der Gesamtmarkt in der Baufinanzierung in Deutschland ist weiterhin durch eine schwache Entwicklung im Bereich Neubau und durch Kaufzurückhaltung der Konsumenten geprägt. Das Neugeschäft gemessen an den Bundesbankzahlen ist im 1. Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal um 12% auf 40,9 Mrd. EUR gesunken. Der Marktanteil von Interhyp am Neugeschäft hat im 1. Quartal 3,09% betragen, wobei auch hier der Januar als Bremse fungierte. Im Februar und März betrug der Marktanteil bereits 3,81% bzw. 3,85%.

Während das Marktumfeld eine Herausforderung bleibt und wir kurzfristig nicht mit Wachstumsimpulsen vom Gesamtmarkt rechnen können, erwarten wir für die weiteren Quartale starkes strukturelles Wachstum durch unsere regionale Positionierung im Privatkundengeschäft und unsere Verbreiterung der Partnerbasis im Vermittlergeschäft Prohyp. Wir haben in den letzten 12 Monaten in beiden Bereichen eine operative Aufstellung geschaffen, die uns bestens positioniert, um auch in einem schwierigen Marktumfeld Marktanteile zu gewinnen und wieder Wachstum zu erzielen. Die Antragszahlen sind im 1. Quartal auf 42.500 gegenüber 34.300 im 4. Quartal angewachsen und das Momentum im April lässt deutliches Wachstum im 2. Quartal erwarten. Dieses Wachstum wird im 2. Halbjahr noch durch einen stärkeren Beitrag unserer neuen, gerade erst gestarteten Kooperationen bei Prohyp unterstützt werden. Für das Gesamtjahr erwarten wir daher unverändert zweistelliges Wachstum in den Kennzahlen Volumen, Rohertrag und EBIT.



Marcus Wolsdorf
Vorstand

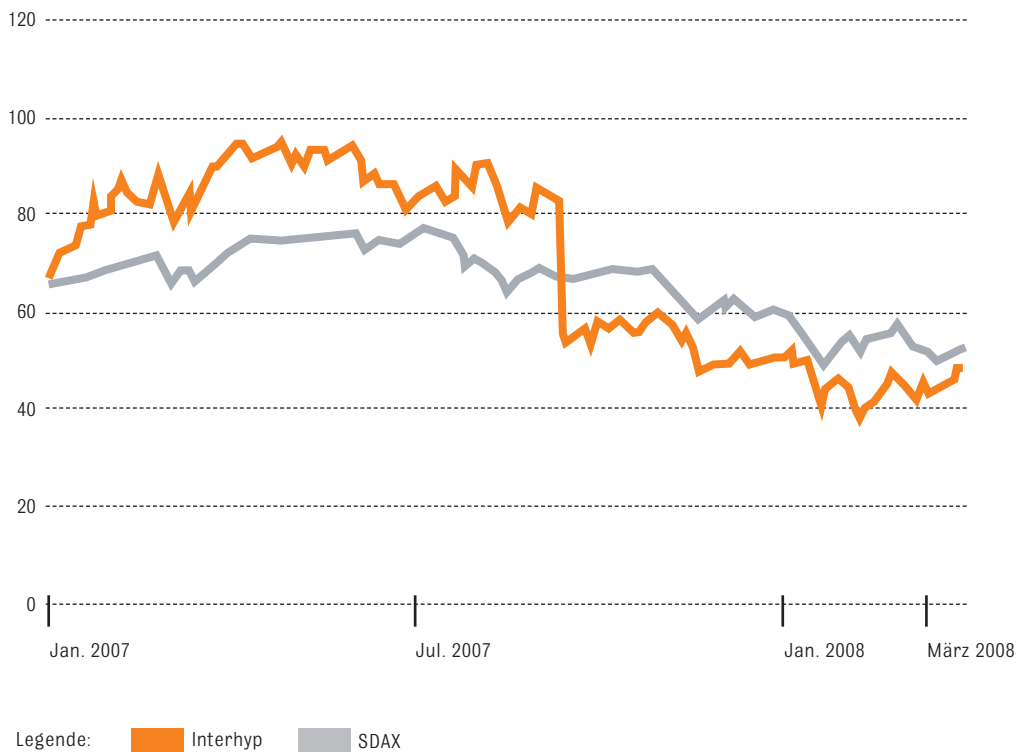
Robert Haselsteiner
Vorstand

2 Die Aktie

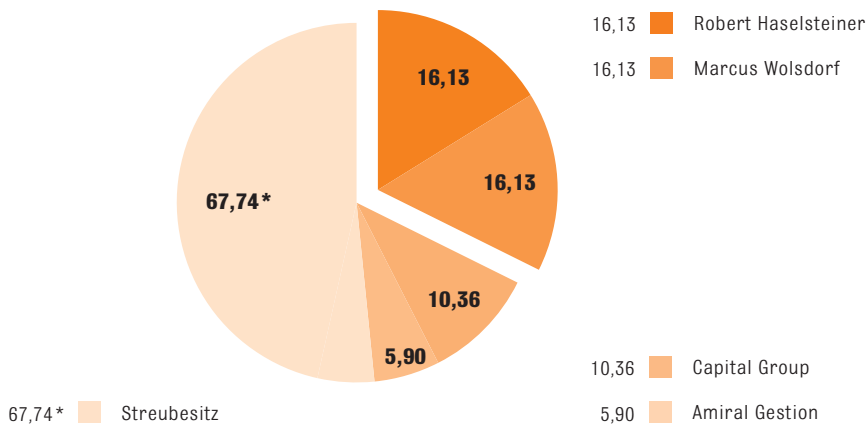
Aktie entwickelt sich im ersten Quartal besser als der SDAX

Nachdem die Interhyp-Aktie im 4. Quartal 2007 eine ähnliche Entwicklung wie der SDAX gezeigt hat, konnte sie sich im abgelaufenen Quartal in einem weiterhin schwierigen Börsenumfeld besser halten als der Index: Gegenüber dem Xetra-Schlusskurs in 2007 von 49,54 EUR schloss die Aktie am 31. März 2008 bei 48,42 EUR mit einem Rückgang von 2%. Im gleichen Zeitraum verzeichnete der SDAX einen Rückgang von 14%. Die Höchst- und Tiefstkurse im ersten Quartal spiegeln eine hohe Schwankungsbreite wider: Der Höchstkurs (Xetra-Schlusskurs) wurde bereits in der ersten Januarwoche bei 52,00 EUR festgestellt. Dieses Niveau wurde anschließend zwar im April nochmals erreicht, zwischenzeitlich entwickelte sich die Aktie aber mit dem Markt negativ bis zu einem Tiefstkurs von 37,50 EUR in der ersten Februarhälfte.

Kursentwicklung Interhyp und SDAX (indexiert)



Aktionärsstruktur Stand 2. April 2008, Angaben in %



*Der Streubesitz enthält gemäß der Definition der Deutschen Börse AG auch den Anteil der oben genannten institutionellen Investoren in Höhe von insgesamt 16,26%, die restlichen 51,48% entfallen auf weitere Aktionäre.

Streubesitz unverändert bei 67,7%

Durch Pflichtmitteilungen wurden uns folgende Veränderungen der Stimmrechtsanteile von institutionellen Investoren mitgeteilt: Die DWS Investment GmbH teilte uns zunächst ein Überschreiten der 5%-Schwelle im Januar mit, reduzierte die Beteiligung aber im Berichtszeitraum auf 4,77% und Anfang April weiter auf 2,998% der Stimmrechte. Mitte Januar meldete zudem die französische Amiral Gestion eine Aufstockung ihrer Beteiligung auf 5,90%.

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

3 Konzernzwischenlagebericht

3.1 Wesentliche Ereignisse und Initiativen

Eröffnung eines 18. Standorts in Augsburg zur Abrundung der Regionalisierungsstrategie



Zur Abrundung unserer Mitte 2005 begonnenen Regionalisierungsstrategie haben wir beschlossen, im Sommer 2008 eine weitere und damit die 18. Interhyp-Niederlassung zu eröffnen. 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.

Weitere Kooperationsstarts bei Prohyp

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 auch comdirect private finance kann 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 im 1. Quartal der Anschluss der Geschäftsstellen unseres Kooperationspartners MLP planmäßig vorangetrieben. Zu diesem Zweck finden unterstützende Schulungen für die Softwareplattform eHyp in den einzelnen Geschäftsstellen statt. So sollen im Laufe des Jahres 2008 nach und nach alle rund 2.600 MLP-Berater die Möglichkeit haben, über MLP Hyp vom System und von Baufinanzierungsspezialisten unterstützt ihren Kunden Lösungen für Finanzierungsvorhaben anbieten zu können. 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.

Interhyp erhält Auszeichnungen – bester Internetauftritt und bester Baufinanzierer

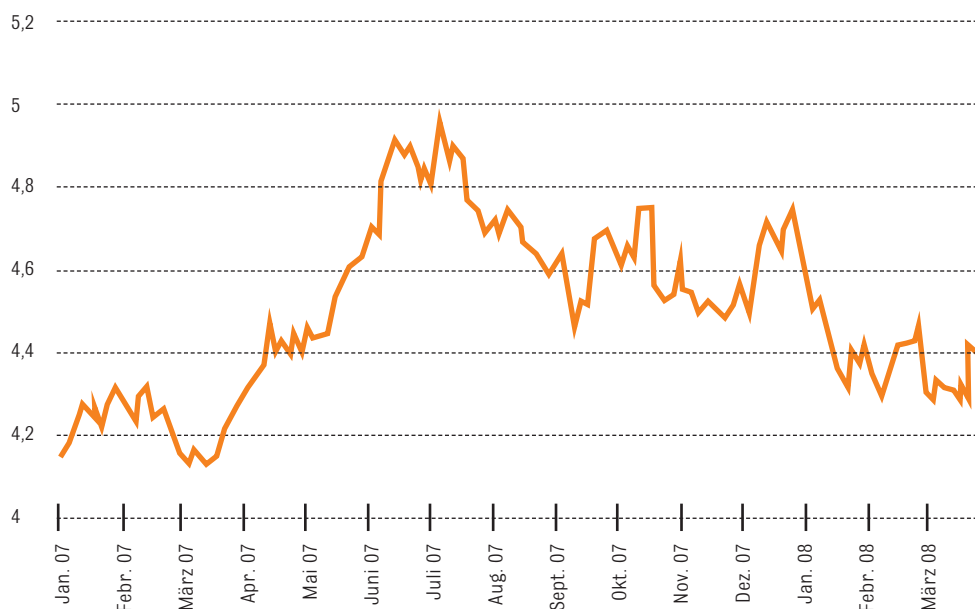
Die Zeitschrift FINANZtest, die Finanzdienstleistungsspezialisten der Stiftung Warentest, hat im Dezember 2007 die Qualität der Onlineangebote von Baufinanzierungsanbietern getestet. Interhyp ist aus diesem Test als klarer Testsieger hervorgegangen und wir haben als einziges Unternehmen das Qualitätsurteil „SEHR GUT“ erhalten. Untersucht und bewertet wurden von den unabhängigen Testern unter anderem Informationen zur Baufinanzierung und zum Kreditangebot, die Prozessschritte bis zum Angebot, die Nutzerführung der Seite und Angaben zur Erreichbarkeit der Anbieter. Wir freuen uns, dass Interhyp in diesem Test der „mit Abstand beste Internetauftritt“ bescheinigt wurde, und nutzen diese Auszeichnung natürlich auch in unserer Kundenkommunikation.

Dies gilt auch für den in der April-Ausgabe des Wirtschafts magazins FocusMoney erschienenen umfangreichen Test, den das Deutsche Institut für Servicequalität durchgeführt hat. Dabei wurden insgesamt 17 Anbieter von Baufinanzierungen hinsichtlich ihrer Servicequalität und ihrer Konditionen untersucht. Ein umfassender Servicetest mit über 500 verdeckten Interessentenkontakten per E-Mail und Telefon stellte die Basis dar. Zudem wurden die Internetseiten einer intensiven Analyse unterzogen und der Beratungs- und Angebotsprozess untersucht und bewertet. Auch aus dieser Studie ging Interhyp als Gesamtsieger hervor.

3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im 1. Quartal haben sich die Wachstumsaussichten in den USA signifikant eingetrübt und die Befürchtungen, dass dies auch zu geringerer Konjunkturdynamik in Euroland führen könnte, haben zugenommen. Gleichzeitig hat sich die US-Notenbank vor dem Hintergrund der Kreditmarktkrise gezwungen gesehen, die Leitzinsen von 4,25% auf 2,25% zu senken, um das Bankensystem mit genug Liquidität zu versorgen. Investoren haben die Flucht in sichere Staatsanleihen angetreten und damit auch für niedrigere Kapitalmarktzinsen gesorgt, obwohl parallel die Inflationsraten durch hohe Ölpreise und Nahrungsmittelpreise angestiegen sind. Die EZB hat dagegen die Leitzinsen stabil bei 4,0% gehalten und nicht vorschnell mit Zinssenkungen auf die Kreditmarktkrise reagiert. Vielmehr bleibt sie ihrem Fokus auf die Inflationsentwicklung treu und versucht durch eine berechenbare Zinspolitik für Stabilität zu sorgen. Mit dem Zinsrückgang in den USA sind auch die Renditen in Deutschland Anfang des Jahres um rund 30 Basispunkte gesunken, haben aber das Quartal wieder etwas höher beendet, nachdem immer klarer wurde, dass die Erwartungen einer EZB-Leitzinssenkung nicht erfüllt würden. Die weitere Richtung der Kapitalmarktzinsen wird einerseits von der Inflationsentwicklung abhängen, andererseits von der tatsächlichen Abschwächung der Konjunktur. Dabei spielt die Stärke des Euro eine wichtige Rolle, weil diese die bisher so erfolgreiche Exportentwicklung bremsen könnte, gleichzeitig aber auch dämpfend auf den Inflationsdruck wirkt. Für die nächsten Monate gehen wir von einem leichten Aufwärtsdruck bei den Baugeldzinsen aus, da vorerst die Inflationszahlen im Vordergrund stehen.

Renditen 10-jährige Pfandbriefe in %**Branchenentwicklung**

Das Gesamtmarktvolumen für private Wohnungsbaufinanzierung ist nach der Statistik der Bundesbank im ersten Quartal auf 40,9 Mrd. EUR gefallen. Das ist ein Rückgang von 12% gegenüber dem 1. Quartal 2007 und ein Rückgang von weiteren 3% gegenüber dem ohnehin schon schwachen 4. Quartal 2007. Dabei wurde das Volumen noch durch eine mit 16,2 Mrd. EUR recht starke Zahl für den Januar gestützt. In dieser spiegelt sich ein hoher Anteil an internen-Prolongationen der Banken wider, da Januar wie auch Juli starke Valutamonate für alte Hypothekendarlehen sind. Der schwächste Teilmarkt in der Nachfrage bleibt der Neubau von Wohnimmobilien. So ist die Zahl der Baugenehmigungen im Januar um weitere 6% gegenüber dem ohnehin schon extrem schwachen Januar 2007 auf 10.900 Einheiten gefallen. Der Neubaumarkt verharret damit vorerst auf historisch tiefem Niveau. Unsere Marktanalysen zu den Immobilientransaktionen in 11 großen deutschen Städten deuten gleichzeitig darauf hin, dass auch die Aktivität im Wohnimmobilienbereich zum Jahresbeginn rund 10% unter den Vorquartalen lag und damit die defensive Einstellung der Kunden bei langfristigen Kaufentscheidungen zum Ausdruck kommt. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich also auch in 2008 noch in einer Phase der Bodenbildung, wobei besonders die historisch niedrige Neubauproduktion mittelfristig zu deutlich steigenden Mieten führen sollte. Die Rückkehr einer Mietinflation wird sich dann sukzessive auch über Preise und steigende Investitionstätigkeit in mehr Aktivität am Wohnimmobilienmarkt auswirken.

3.3 Unternehmensentwicklung

Umsatzentwicklung

Umsatz verzeichnet saisonal bedingt einen leichten Rückgang

Roherträge in Mio. EUR	
Q1 2007	16,4
Q1 2008	15,3

Die Umsatzerlöse der Interhyp AG sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum (19,2 Mio. EUR) um 4% geringer ausgefallen und belaufen sich im 1. Quartal 2008 auf 18,5 Mio. EUR.

Nach Abzug von Aufwendungen für Provisionszahlungen, die an Vermittler durchgeleitet werden, erwirtschaftete die Interhyp AG im Berichtszeitraum einen Rohertrag von 15,3 Mio. EUR. Das entspricht einem Rückgang um 7% gegenüber dem 1. Quartal 2007 mit 16,4 Mio. EUR. Der Rückgang erklärt sich durch urlaubsbedingt schwache Nachfrage im Dezember 2007, die mit einer Zeitverzögerung zu sehr geringem Finanzierungsvolumen im Januar 2008 geführt hat. Diese Nachfragesituation war in den letzten beiden Jahren von Sondernachfrage (Wegfall der Eigenheimzulage 2005/2006, Trendwende am Zinsmarkt 2006/2007 mit hoher Refinanzierungsnachfrage) überdeckt und wird, wie bereits zur Vorlage der vorläufigen Ergebnisse für 2007 angekündigt, dieses Jahr erstmals deutlich sichtbar.

Betrachtet man die einzelnen Segmente, so war die urlaubsbedingt schwache Nachfrage im Dezember im Privatkundengeschäft deutlich spürbar und wird durch einen um 17% gegenüber dem Vorjahresquartal rückläufigen Rohertrag sichtbar. Im Vermittlergeschäft konnte jedoch ein Zuwachs von 28% gegenüber dem 1. Quartal 2007 erzielt werden. Das liegt in der gestiegenen Partnerzahl und den Beiträgen der institutionellen Kooperationen begründet, die den saisonalen Rückgang mehr als ausgleichen konnten.

Finanzierungsvolumen sinkt um 6% auf 1,3 Mrd. EUR – Gesamtmarkt -12%

Abgeschlossenes Finanzierungsvolumen in Mio. EUR	
Q1 2007	1.339
Q1 2008	1.263

Im abgelaufenen Quartal konnte ein Finanzierungsvolumen von 1,263 Mrd. EUR vermittelt werden. Es ging damit um 6% gegenüber dem Vorjahresquartal (1,339 Mrd. EUR) zurück. Das 1. Quartal 2007 konnte im Gegensatz zum abgelaufenen Quartal von zusätzlichem Geschäft mit Anschlussfinanzierungen aufgrund der damaligen Trendwende am Zinsmarkt profitieren. Selbst ohne diesen Sondereffekt entwickelte sich das abgeschlossene Finanzierungsvolumen schwächer, aber dennoch besser als der Gesamtmarkt gemäß Bundesbank-Statistik, der 12% gegenüber dem Vorjahr einbüßte.

Im Berichtszeitraum wurden über Interhyp 8.182 Baufinanzierungen abgeschlossen, das sind 1.000 Finanzierungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Daraus lässt sich eine Stabilisierung der durchschnittlichen Größe der Finanzierungen ableiten, die im Vorjahresquartal durch einen hohen Anteil an Anschlussfinanzierungen bei rd. 146 TEUR lag und nun wieder auf 154 TEUR gestiegen ist.

Anteil des Vermittlergeschäfts bei über 40 %**Anzahl aktiver Prohyp-Partner**

Q1 2007	2.606
Q1 2008	3.076

Betrachtet man das Privatkundengeschäft und das Vermittlergeschäft getrennt, so zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den erzielten Roherträgen je Segment: Das Vermittlergeschäft stemmt sich durch strukturelles Wachstum gegen den schwachen Markt und kann beim Finanzierungsvolumen einen Zuwachs von 26 % zeigen (von 406 Mio. EUR im Vorjahr auf 514 Mio. EUR im 1. Quartal 2008), während das Privatkundengeschäft einen 20%igen Rückgang von 933 Mio. EUR auf 749 Mio. EUR verzeichnete.

Auch bei der Anzahl der abgeschlossenen Finanzierungen konnte das Vermittlergeschäft durch strukturelles Wachstum das schwierige Marktumfeld kompensieren und liegt mit 3.409 Finanzierungen um 18 % über dem Vorjahreswert (2.894 Abschlüsse).

Dadurch steigt der Anteil des Vermittlergeschäfts am Volumen und bei den Abschlüssen auf jeweils über 40 %.

Erlösmarge steigt im Privatkundengeschäft an, im Vermittlergeschäft wirken sich institutionelle Kooperationen aus

Im abgelaufenen Quartal erzielte Interhyp eine Rohertragsmarge von 1,18 % im Verhältnis zum abgeschlossenen Finanzierungsvolumen. Die Marge ist damit nahezu unverändert zum Niveau von 1,20 % im 1. Quartal 2007. Grundsätzlich gilt für die Erlösmarge, dass ein saisonal geringerer Beitrag von Superprovisionen am Anfang eines jeden Kalenderjahres einfließt. Dadurch entsteht eine Saisonalität, welche die Rohertragsmargen im zweiten Halbjahr höher ausfallen lässt als im ersten Halbjahr eines Jahres.

Betrachtet man auch hier wieder die einzelnen Segmente, so konnte das Privatkundengeschäft unter der Marke Interhyp eine Rohertragsmarge von 1,41 % erwirtschaften. Das ist eine Steigerung von 8 Prozentpunkten gegenüber den 1,33 % des 1. Quartals 2007 und demonstriert unsere starke Position im Wettbewerbsumfeld.

Im Vermittlergeschäft Prohyp fiel die Marge erwartungsgemäß etwas niedriger aus als im Vorjahr (0,86 % gegenüber 0,91 % im 1. Quartal 2007), was aus einem stärkeren Volumenbeitrag des institutionellen und professionellen Segments resultiert.

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

Q1 2007	6,1
Q1 2008	3,5

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern liegt bei 3,5 Mio. EUR

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2007 (6,1 Mio. EUR) um 43% abgeschwächt und liegt bei 3,5 Mio. EUR. Hier wirken sich zum einen das niedrigere Finanzierungsvolumen und zum anderen die gegenüber dem Vorjahr um 14% gestiegene Aufwandsposition der größer gewordenen Organisation aus. Obwohl einige Kostenfaktoren variabel sind und mit geringerem Finanzierungsvolumen skalieren, sind andere (wie z.B. Marketing, Raummieten etc.) fix oder werden bewusst nicht aufgrund auftretender Schwankungen im Nachfrageverhalten angepasst, da wir sonst zukünftige Wachstumsmöglichkeiten nicht voll ausschöpfen könnten.

EBIT-Marge, bezogen auf den Rohertrag, in %

Q1 2007	37,3
Q1 2008	22,9

EBIT-Marge im ersten Quartal schwächer durch negative Skalierungsfaktoren

Die auf den Rohertrag bezogene EBIT-Marge liegt daher im ersten Quartal 2008 bei 22,9% und damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahresquartals von 37,3%. In den Kostenfaktoren enthalten ist der Marketingaufwand in Höhe von 13,6% des Rohertrags, bei dem wir für das Gesamtjahr 2008 weiterhin ein Niveau von rund 10% anstreben. Investitionen in zukünftiges Wachstum (neue Prohyp-Marketingkampagne, Rekrutierungskosten für Managementpositionen) haben die sonstigen Aufwendungen im 1. Quartal 2008 von 8,0% auf 12,1% steigen lassen.

Periodenüberschuss in Mio. EUR

Q1 2007	3,9
Q1 2008	2,5

Steuerquote sinkt durch Unternehmenssteuerreform auf 34,1%

Der Periodenüberschuss nach Minderheiten lag im 1. Quartal 2008 bei 2,6 Mio. EUR und damit 34% unter dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. EUR. Die Steuerquote lag durch die Unternehmenssteuerreform begünstigt bei 34,1%, im Vorjahresquartal lag sie noch bei 41,4%.

Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögenslage der Interhyp AG war im 1. Quartal 2008 weiterhin stark geprägt von der Profitabilität des Geschäftsmodells und der damit einhergehenden guten Liquiditätsposition der Interhyp AG. Die Bilanzsumme lag im Berichtszeitraum leicht unter dem Niveau von 74,9 Mio. EUR zum Jahreswechsel bei 73,5 Mio. EUR.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (5,3 Mio. EUR gegenüber 6,2 Mio. EUR im 1. Quartal 2007) wird vor allem durch abgebaute Forderungen gegenüber Bankpartnern bestimmt. Zusätzlich wirkt sich ein von 1,3 Mio. EUR auf 3,2 Mio. EUR gesteigener Posten bei den gezahlten Ertragssteuern aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war mit 162 TEUR im 1. Quartal 2008 vergleichsweise gering und hauptsächlich durch erhaltene Zinsen geprägt. Im 1. Quartal 2007 betrug die Position noch 10,4 Mio. EUR, bedingt durch das Fälligwerden von Wertpapieren.

Im Berichts- und Vorjahreszeitraum gab es keinen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Der freie Cashflow beträgt entsprechend 5,5 Mio. EUR gegenüber 16,5 Mio. EUR im 1. Quartal 2007.

Die Finanzmittelfonds betragen zum 31. März 2008 54,5 Mio. EUR, während sie am Anfang des Berichtszeitraums noch bei 49,0 Mio. EUR lagen. Hier spiegelt sich entsprechend der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wider.

Mitarbeiter

Mitarbeiterzahl zum Stichtag	
Q1 2007	394
Q1 2008	470

Der Personalstamm wurde seit 31. März 2007 um 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 470 Festangestellte ausgebaut und nahm somit um 19% zu (Stand 31. März 2007: 394 Mitarbeiter). Schwerpunkt der Einstellungen sind weiterhin Nachwuchskräfte und erfahrene Finanzierungsberaterinnen und -berater.

Im ersten Quartal waren durchschnittlich 474 fest angestellte Mitarbeiter bei Interhyp tätig, im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es durchschnittlich 372 Mitarbeiter.

3.4 Prognosebericht

Geschäftsaussichten 2008

Basierend auf dem Antragsflow im 1. Quartal und dem positiven Momentum zu Beginn des 2. Quartals erwartet Interhyp für das 2. Quartal eine Steigerung in allen Kennzahlen. Für das Gesamtjahr 2008 erwarten wir unverändert ein zweistelliges Wachstum bei den Kennzahlen Finanzierungsvolumen, Rohertrag und EBIT.

Veränderung von Prognosen

Im Berichtszeitraum wurden keine Veränderungen an Prognosen vorgenommen.

3.5 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> als Download verfügbar. Dort findet sich auch ein kostenloser Bestellservice für gedruckte Exemplare.

3.6 Sonstige Angaben

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen.

4 Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung der Interhyp AG vom 1. Januar bis 31. März 2008 in EUR

	01.01.–31.03.2008	01.01.–31.03.2007	+/-
Umsatzerlöse	18.489.261	19.233.051	-4 %
Aufwendungen für Vermittlungen durch Dritte	3.226.834	2.816.453	15 %
Rohhertrag	15.262.427	16.416.598	-7 %
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	
Personalaufwand	6.508.748	6.222.596	5 %
davon Vertrieb	5.480.185	5.342.524	3 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.772.369	3.710.503	29 %
davon Marketing	2.076.419	1.696.168	22 %
Abschreibungen	481.022	367.903	31 %
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.500.287	6.115.597	-43 %
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-67.786	0	
Zinsertrag	551.157	478.475	15 %
Zinsaufwand	3.108	2.640	18 %
Zinsergebnis	548.049	475.835	15 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	3.980.550	6.591.432	-40 %
Ertragssteuern	-1.365.028	-2.729.956	-50 %
Konzernergebnis	2.615.522	3.861.476	-32 %
davon Anteile anderer Gesellschafter	79.550	0	
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.535.972	3.861.476	-34 %
Ergebnis je Aktie IAS 33	01.01.–31.03.2008	01.01.–31.03.2007	
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.535.972	3.861.476	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen Aktien	6.502.194	6.498.350	
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,39	0,59	
Gewogener Durchschnitt der im Umlauf befindlichen potenziellen Aktien, bereinigt um Verwässerungseffekte	6.525.682	6.559.487	
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,39	0,59	

Konzernbilanz der Interhyp AG zum 31. März 2008 in EUR**Aktiva**

	per 31.03.2008	per 31.12.2007
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	659.462	674.359
Sachanlagen	3.221.850	3.426.274
Forderungen aus Provisionen	390.148	463.392
Sonstige Vermögenswerte	567.043	567.044
Latente Steueransprüche	185.890	265.069
Anteile an assoziierten Unternehmen	521.385	551.964
	5.545.778	5.948.102
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Provisionen	10.730.883	18.843.915
Sonstige Vermögenswerte	1.219.834	976.891
Steuererstattungsansprüche	1.573.715	206.577
Wertpapiere	0	0
Zahlungsmittel	54.458.225	48.963.312
	67.982.657	68.990.695
Bilanzsumme	73.528.435	74.938.797

Passiva

	per 31.03.2008	per 31.12.2007
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.503.750	6.501.250
Kapitalrücklage	28.614.139	28.527.043
Neubewertungsrücklage	0	0
Angesammelte Gewinne	30.110.570	27.574.600
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	65.228.459	62.602.893
Anteile anderer Gesellschafter	1.508.196	1.428.646
	66.736.655	64.031.539
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	199.610	197.426
Langfristige Finanzschulden	700	800
Latente Steuerschulden	52.534	56.709
Sonstige Verbindlichkeiten	276.125	317.909
	528.969	572.844
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.414.349	2.553.692
Sonstige Rückstellungen	144.900	149.600
Steuerschulden	7.300	539.398
Sonstige Verbindlichkeiten	3.696.262	7.091.724
	6.262.811	10.334.414
Bilanzsumme	73.528.435	74.938.797

Kapitalflussrechnung der Interhyp AG zum 31. März 2008 in EUR

	01.01.–31.03.2008	01.01.–31.03.2007
Konzernergebnis, bezogen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.535.972	3.861.476
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	79.550	0
Ertragssteuern	-1.365.028	-2.729.956
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.980.550	6.591.432
Berichtigungen:		
Abschreibungen auf Anlagevermögen	481.022	367.903
Zinsergebnis	-548.049	-475.836
Aufwand aus der Bewertung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	67.786	0
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen	89.495	105.227
Veränderung der Forderungen und sonstiger Vermögenswerte	8.022.162	4.132.656
Veränderung der Rückstellungen	-2.515	4.370
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-3.576.589	-3.224.265
Gezahlte Ertragssteuern	-3.178.091	-1.314.268
Gezahlte Zinsen	-924	-869
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-2.185	2.891
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.332.663	6.189.241
Erwerb von Anlagevermögen	-261.700	-552.152
Investitionen in assoziierte Unternehmen	-37.207	0
Erhaltene Zinsen	461.157	461.840
Rückzahlung von Wertpapieren	0	10.447.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	162.250	10.357.588
Veränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	5.494.913	3.648.311
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	48.963.312	33.945.470
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. März	54.458.225	37.593.782

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			2.935		2.935		2.935
Konzernergebnis				3.861.476	3.861.476		3.861.476
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	2.935	3.861.476	3.864.411	0	3.864.411
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		105.227			105.227		105.227
Stand 31.03.2007	6.498.350	33.113.248	153	18.787.741	58.399.492	0	58.399.492
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			-153		-153		-153
Konzernergebnis				14.211.709	14.211.709	-65.354	14.146.355
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	-153	14.211.709	14.211.556	-65.354	14.146.202
Gewinnausschüttungen				-10.397.360	-10.397.360		-10.397.360
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		267.405			267.405		267.405
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				2.535.972	2.535.972	79.550	2.615.522
Gesamtes Periodenergebnis	0	0	0	2.535.972	2.535.972	79.550	2.615.522
Aufwand aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und Aktienoptionen		89.495			89.495		89.495
Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	2.500	-2.400			100		100
Stand 31.03.2008	6.503.750	28.614.139	0	30.110.570	65.228.459	1.508.196	66.736.655

5 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

5.1 Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2008 wurde am 28. April 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 31. März 2008 ist in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 zu lesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die im Konzernzwischenabschluss zum 31. März 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 am Konzernzwischenabschluss. Der Konzern hat die folgenden seit dem 1. Januar 2008 herausgegebenen, 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 Unternehmenswerten und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss –, IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annullierungen –, IAS 32 und IAS 1 – kündbare Finanzinstrumente – führt voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konsolidierungskreis

Im ersten Quartal 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 keine Veränderungen ergeben.

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 2008 bis 31. März 2008 durch Umwandlung von Wandelschuldverschreibungen um 2.500 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 die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen 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.

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR		
	Q1 2008	Q1 2007
Marketing	2.076	1.696
Büro- und Verwaltungsaufwand	1.326	1.074
Externe Programmierarbeiten	155	108
Personalsuchkosten	260	115
Rechts- und Beratungskosten	181	304
Sonstige	774	414
Gesamt	4.772	3.711

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis beinhaltet im ersten Quartal 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 1,290 Mio. EUR (Vorjahresvergleichszeitraum 2,754 Mio. EUR) und aus der latenten Steuer 0,075 Mio. EUR (Vorjahresvergleichszeitraum -0,024 Mio. EUR).

5.4 Angaben zur Konzernbilanz

Investitionen

Die Investitionen in Anlagevermögen beliefen sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres auf 262 TEUR. Dies entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum (552 TEUR) um 52,6%. Ein Großteil der Investitionen entfiel auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf die IT-Ausstattung von neu eröffneten Niederlassungen.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Berichtszeitraum haben sich die Anteile an assoziierten Unternehmen gegenüber dem 31. Dezember 2007 um 31 TEUR auf 521 TEUR verringert. Dies ist auf einen im Berichtszeitraum geleisteten Kapitalzuschuss von 37 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 0 TEUR) an die iMakler GmbH sowie das assoziierte Unternehmen betreffende Ergebnis von -68 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 0 TEUR) zurückzuführen. Zum 31. März 2008 betrug der Anteil am Vermögen einschließlich des im Beteiligungsansatz enthaltenen Geschäfts- und Firmenwerts 546 TEUR und an den Schulden 25 TEUR.

Forderungen aus Provisionen

Forderungen aus Provisionen werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Die Verminderung im Vergleich zum 31.12.2007 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 ersten Quartal 80 TEUR (Vorjahr 0).

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 unverändert Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen der angemieteten Büroräume.

Steuerschulden/-erstattungsansprüche

Die Steuererstattungsansprüche betreffen Erstattungsansprüche aus laufenden Ertragssteuern in Höhe von 1,6 Mio. EUR (31.12.2007: 0,2 Mio. EUR).

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 5,3 Mio. EUR (Vorjahresvergleichszeitraum 6,2 Mio. EUR).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit (0,2 Mio. EUR, Vorjahresvergleichszeitraum 10,4 Mio. EUR) zeigen sich im Vorjahr vor allem die Rückzahlungen aus fälligen Pfandbriefen.

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 31.03.2008	Vermittler- geschäft 31.03.2008	Gesamt- unternehmen 31.03.2008
Externe Umsatzerlöse	10.531.509	7.957.751	18.489.261
Rohertrag	10.531.509	4.730.917	15.262.427
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	1.660.913	1.839.373	3.500.287

	Privatkunden- geschäft 31.03.2007	Vermittler- geschäft 31.03.2007	Gesamt- unternehmen 31.03.2007
Externe Umsatzerlöse	12.730.029	6.503.002	19.233.051
Rohertrag	12.730.029	3.686.569	16.416.598
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	4.402.921	1.712.675	6.115.597

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

Aus Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen ergab sich ein Aufwand nach IFRS vom 1. Januar bis zum 31. März 2008 in Höhe von 59 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 57 TEUR).

Aus den vor dem Börsengang ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen an Mitarbeiter resultierte vom 1. Januar bis zum 31. März 2008 ein Personalaufwand nach IFRS in Höhe von 30 TEUR (Vorjahresvergleichszeitraum 48 TEUR).

Es wurden im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2008 keine Optionen ausgegeben und gewandelt (Vorjahresvergleichszeitraum jeweils keine). Im ersten Quartal 2008 wurden 50 Wandelschuldverschreibungen in 2.500 Aktien der Gesellschaft gewandelt (Vorjahreszeitraum keine).

Wesentliche Änderungen der Risiken

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

Dividenden

Im Berichtszeitraum wurden Dividenden für 2007 in Höhe von 26,7 Mio. EUR (4,10 EUR je Aktie) zur Genehmigung vorgeschlagen (Vorjahr 10,4 Mio. EUR; 1,60 EUR je Aktie).

Aufsichtsrat

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Es haben sich zum 31. Dezember 2007 keine Änderungen ergeben.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

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

Termine	Datum
Hauptversammlung	04.06.2008
Halbjahresbericht 2008	07.08.2008
Quartalsbericht Q3 2008	10.11.2008

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