

INTERHYP AG
München

Jahresabschluss und Lagebericht
31. Dezember 2005

- Testatsexemplar -

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der INTERHYP AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

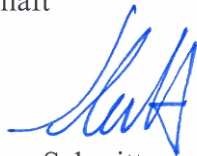
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, 3. März 2006

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Herrwerth
Wirtschaftsprüfer



Schmitt
Wirtschaftsprüfer



AKTIVA	31.12.2004		PASSIVA	31.12.2004	
	EUR	TEUR		EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	6.498.350,00	115
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>120.262,00</u>	102	Bedingtes Kapital EUR 197.037,00 (Vj. EUR 1.273,00)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	34.213.918,00	11.195
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.322.634,00	505	III. Bilanzverlust	<u>1.426.116,26</u>	<u>8.306</u>
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.205,39</u>				
	<u>1.324.839,39</u>			39.286.151,74	<u>3.004</u>
III. Finanzanlagen			B. RÜCKSTELLUNGEN		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>1.170.632,47</u>	<u>1.171</u>	1. Steuerrückstellungen	1.257.452,56	144
	2.615.733,86	<u>1.778</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.358.790,61</u>	<u>1.630</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				3.616.243,17	<u>1.774</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.165.650,53	3.914	1. Anleihen	800,00	2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.869.520,47	337	davon konvertibel EUR 800,00 (Vj. TEUR 2)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>39.188,63</u>	<u>49</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.151.687,15	459
	<u>12.074.359,63</u>	4.300	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	279
II. Wertpapiere			4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.037.577,14	3.862
Sonstige Wertpapiere	<u>1.245.891,74</u>	1.226	davon aus Steuern		
III. Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten	<u>30.006.802,60</u>	<u>2.010</u>	EUR 323.026,73 (Vj. TEUR 169)		
	43.327.053,97	<u>7.536</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	149.671,37	<u>66</u>	EUR 383.405,18 (Vj. TEUR 192)		
	<u>46.092.459,20</u>	<u>9.380</u>		3.190.064,29	<u>4.602</u>
				<u>46.092.459,20</u>	<u>9.380</u>

INTERHYP AG, München
Gewinn- und Verlustrechnung für 2005

	EUR	EUR	2004 TEUR
1. Umsatzerlöse		29.294.321,07	13.351
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>2.653.929,90</u>	<u>1.273</u>
		31.948.250,97	<u>14.624</u>
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		-26
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-11.564.171,71		-6.562
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 54.840,99 (Vj. TEUR 42)	-2.149.391,38		-1.204
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	-623.535,16		-293
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-8.131.144,69</u>		<u>-4.723</u>
		-22.468.242,94	<u>-12.808</u>
7. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn- abführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	3.667.848,38		227
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	263.509,77		36
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-7.146,33		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-221.891,00</u>		-293
		<u>3.702.320,82</u>	<u>-30</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.182.328,85	1.786
12. außerordentliche Aufwendungen		-4.902.051,94	0
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.400.337,07</u>	<u>-158</u>
14. Jahresüberschuss		6.879.939,84	1.628
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>-8.306.056,10</u>	<u>-9.934</u>
16. Bilanzverlust		<u><u>-1.426.116,26</u></u>	<u><u>-8.306</u></u>

Interhyp AG, München Anhang für 2005

Allgemeine Hinweise

Die Interhyp ist seit dem 29.09.2005 im Marktsegment „Prime Standard“ der Deutsche Börse AG gelistet. Seit dem 19.12.2005 werden die Aktien im Börsensegment „SDAX“ gehandelt. Die Wertpapierkennnummer lautet 512170.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Vorjahresabschluss war ein Posten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ausgewiesen. Diese Verbindlichkeiten werden ab dem Geschäftsjahr 2005 unter der Position sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. Bei den Abschreibungen, die sowohl linear als auch degressiv vorgenommen werden, wird eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 2 bis 13 Jahren zugrunde gelegt.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 410,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die **sonstigen Wertpapiere** wurden zu Anschaffungskosten oder nach § 253 Abs. 3 HGB zu den niedrigeren Werten angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungen** berücksichtigen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz

Die Interhyp AG hält 100% der Anteile an der PROHYP GmbH, München, der Haselsteiner & Wolsdorf GmbH, München, und der Hausfinanz Beratungsgesellschaft mbH, München.

Im Geschäftsjahr 2005 ergab sich bei der PROHYP GmbH, deren Eigenkapital zum 31.12.2005 EUR 25.000,00 beträgt, ein Jahresüberschuss von EUR 3.667.848,38. Der Jahresüberschuss wurde aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Interhyp AG abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2005 der Haselsteiner & Wolsdorf GmbH endete mit einem Jahresüberschuss von EUR 123.131,17. Das Eigenkapital der Haselsteiner & Wolsdorf GmbH beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2005 EUR 417.703,77

Das Geschäftsjahr 2005 der Hausfinanz Beratungsgesellschaft mbH endete mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 2.113,41. Das Eigenkapital der Hausfinanz Beratungsgesellschaft mbH beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2005 EUR 20.750,26.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben EUR 316.585,58 (Vj. 90.854,24) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche andere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital betrug zum 31.12.2004 EUR 114.975,00 und war eingeteilt in 114.975 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00.

Im August 2005 wurde das Grundkapital aus dem von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29.06.2005 beschlossenen Bedingten Kapital 2005/II von EUR 114.975,00 um EUR 116,00 auf EUR 115.091,00 erhöht. Mit Eintragung in das Handelsregister am 01.09.2005 ist das Grundkapital aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30.08.2005 von EUR 115.091,00 um EUR 5.639.459,00 auf EUR 5.754.550,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht worden. Im September 2005 wurde das Grundkapital aus dem von der Hauptversammlung am 22.05.2000 mit Nachtrag vom 06.07.2000 beschlossenen Bedingten Kapital von EUR 5.754.550,00 um EUR 43.800,00 auf EUR 5.798.350,00 erhöht. Die Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital erfolgen jeweils aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen der Interhyp AG.

Nach Eintragung der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 13.09.2005 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von EUR 700.000,00 in das Handelsregister, die am 26.09.2005 erfolgte, beträgt das Grundkapital der Gesellschaft

EUR 6.498.350,00. Es ist eingeteilt in 6.498.350 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.09.2005 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Zeit bis zum 13.09.2010 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu insgesamt EUR 2.877.275,00 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von neuen auf den Namen lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 26.09.2005.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschlüsse der Hauptversammlung vom 22.05.2000, vom 30.08.2001, vom 21.11.2002, vom 29.06.2005 und vom 13.09.2005 bedingt erhöht. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Zum 31.12.2005 beträgt der Wert des bedingten Kapitals unter Berücksichtigung der unterjährigen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§ 218 AktG):

	31.12.2005	31.12.2004
	EUR	EUR
Bedingtes Kapital 2000/I	4.400,00	964,00
Bedingtes Kapital 2002/I	0,00	309,00
Bedingtes Kapital 2005/I	20.000,00	0,00
Bedingtes Kapital 2005/IV	172.637,00	0,00
	<u>197.037,00</u>	<u>1.273,00</u>

Von dem bedingten Kapital 2000/I wurden im Geschäftsjahr EUR 876,00 (Wert nach Kapitalerhöhung EUR 43.800,00) gewandelt. Das Bedingte Kapital 2002/I wurde im Geschäftsjahr aufgehoben. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 07.07.2005. Für das bedingte Kapital 2000/I ist die Wandlungsfrist am 31.12.2005 verstrichen.

Das bedingte Kapital 2005/I dient der Gewährung von Wandlungsrechten an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen. Eine Wandelschuldverschreibung im Nominalwert von EUR 2,00 verbrieft das Recht zur Wandelung der Schuldverschreibung in eine neue Aktie der Gesellschaft.

Das bedingte Kapital 2005/IV dient der Durchführung eines Management- und Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

Kapitalrücklage

Unter der Kapitalrücklage werden die Kapitalrücklage aus Zuzahlungen gem. § 272 Abs. 2 HGB und die Sonderrücklage nach § 218 Satz 2 AktG erfasst.

Das Kapital wurde von EUR 115.091,00 um EUR 5.639.459,00 auf EUR 5.745.500 (Faktor 50) erhöht. Im Zeitpunkt der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hatten die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 1.364 Wandlungsrechte. Die Berechtigten leisten im Rahmen der Wandelung von Schuldverschreibungen einen EURO in das Kapital. Der Restbetrag in Höhe von EUR 66.836,00 (1.364 mal EUR 49,00) war deshalb in die Sonderrücklage einzustellen.

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	Kapitalrücklage § 272 Abs. 2 HGB EUR	Sonderrücklage § 218 Satz 2 AktG EUR	Kapitalrücklage EUR
Stand 1.1.2005	11.195.309,00	0,00	11.195.309,00
Erhöhung aus Bedingtem Kapital 2005/II	116,00	0,00	116,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	-5.639.459,00	0,00	-5.639.459,00
Dotierung Sonderrücklage	-66.836,00	66.836,00	0,00
Zuzahlung aus Börsengang	28.700.000,00	0,00	28.700.000,00
Erhöhung aus Bedingtem Kapital 2000/I	876,00	0,00	876,00
Umbuchung in Eigenkapital (Anteil Bedingtes Kapital 2000/I betreffend)	0,00	-42.924,00	-42.924,00
Umbuchung nach Ablauf der Wandlungsfrist	4.312,00	-4.312,00	0,00
Stand 31.12.2005	34.194.318,00	19.600,00	34.213.918,00

Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag von EUR 8.306.056,10 enthalten.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Provisionen, Rückstellungen für die periodengerechte Aufwandsverteilung aufgrund mietfreier Zeiten, für zu zahlende Verkaufsprovisionen und für nicht genommenen Urlaub.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Verbindlichkeitspiegel in TEUR

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			gesichert mit	Gesamt	
	Bis	1 bis 5	über 5		31.12.2005	31.12.2004
	1 Jahr	Jahre	Jahre			
1. Anleihen (Vorjahr)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1	2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.152 (459)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1.152	459
3. Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0 (279)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0	279
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2.038 (708)	0 (198)	0 (2.956)	0 (0)	2.038	3.862

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen betreffen Miet- und Leasingverträge, die wie folgt enden:

	<u>TEUR</u>
fällig innerhalb eines Jahres	1.512
fällig innerhalb von ein bis fünf Jahren	5.239
fällig nach fünf Jahren	0

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Hiervon betreffen TEUR 93 periodenfremde Erträge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hiervon betreffen TEUR 95 periodenfremde Aufwendungen.

Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen

Es wird unter dieser Position das Ergebnis der Prohyp GmbH ausgewiesen, das aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vereinnahmt wurde.

Außerordentliche Aufwendungen

Es werden unter dieser Position die Kosten ausgewiesen, die in Zusammenhang mit dem Börsengang angefallen sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesene Steuerbelastung betrifft ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Sonstige Angaben

Aufsichtsrat

Dr. Christian G. Nagel, Kaufmann, Vorsitzender
Thomas Geiger, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender
Christian Siegele, Kaufmann (ab 29.06.2005)
Dr. Martin Schütte, Rechtsanwalt (bis 29.06.2005)

Herr Dr. Christian G. Nagel ist daneben Mitglied des Aufsichtsrats der brigdeCo AG (Schweiz) und der Tipp24 AG.

Herr Christian Siegele ist Mitglied im Aufsichtsrat der Saperion AG, stellvertretender Vorsitzender im Aufsichtsrat der abaXX Technology AG, Beiratsvorsitzender im Aufsichtsrat der ICIDO GmbH sowie Mitglied im Verwaltungsrat der Webpay Holding AG.

Ab dem 16. Januar 2006 setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Peter Mark Droste, Kaufmann, Vorsitzender
Dr. Roland Folz, Kaufmann, Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Geiger, Kaufmann

Herr Peter Mark Droste ist daneben Vorsitzender des Aufsichtsrats der Ferrari Electronic AG und Aufsichtsrat der Intershop Communications AG.

Vorstand

Robert Haselsteiner, Kaufmann
Marcus Wolsdorf, Kaufmann

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen für 2005 TEUR 629.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 59.

sowie ehemaliger Mitglieder des Aufsichtsrats

An ein ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr eine Vergütung von TEUR 199 gewährt.

Mitarbeiter

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter:

Angestellte	212
Auszubildende	<u>1</u>
	<u>213</u>

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung TEUR 110, für sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen TEUR 491 und für Steuerberatungsleistungen TEUR 9.

Erklärung gem. § 161 AktG zum Corporate-Governance-Kodex

Die Interhyp AG hat für 2005 die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht.

München, den 2. März 2006

Robert Haselsteiner
Vorstand

Marcus Wolsdorf
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2005

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	1.1.2005 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2005 EUR	1.1.2005 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2005 EUR	31.12.2005 EUR	31.12.2004 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	384.736,80	102.554,26	0,00	3.834,69	483.456,37	282.846,11	84.182,95	3.834,69	363.194,37	120.262,00	101.890,69
II. Sachanlagen											
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.164.024,66	1.303.632,89	54.984,00	55.683,08	2.466.958,47	658.758,35	539.352,21	53.786,09	1.144.324,47	1.322.634,00	505.266,31
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	57.189,39	-54.984,00	0,00	2.205,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2.205,39	0,00
	1.164.024,66	1.360.822,28	0,00	55.683,08	2.469.163,86	658.758,35	539.352,21	53.786,09	1.144.324,47	1.324.839,39	505.266,31
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.170.632,47	0,00	0,00	0,00	1.170.632,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.632,47	1.170.632,47
	<u>2.719.393,93</u>	<u>1.463.376,54</u>	<u>0,00</u>	<u>59.517,77</u>	<u>4.123.252,70</u>	<u>941.604,46</u>	<u>623.535,16</u>	<u>57.620,78</u>	<u>1.507.518,84</u>	<u>2.615.733,86</u>	<u>1.777.789,47</u>

INTERHYP AG, München Lagebericht 2005

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund eines attraktiven Kapitalmarktumfeldes und der mit einem IPO verbundenen Chancen zur Steigerung des Bekanntheitsgrades, hat die Interhyp AG im Geschäftsjahr 2005 entschieden, an die Börse zu gehen. Durch den Börsengang wurde das Kapital der Gesellschaft um 29,4 Mio. erhöht. Sowohl hinsichtlich der Marktkapitalisierung als auch des Börsenumsatzes erfüllte die Interhyp AG die Kriterien für den SDAX der Deutsche Börse AG, an dem die Aktien seit 19. Dezember 2005 gelistet sind.

Die Interhyp AG ist der führende unabhängige Vermittler für private Baufinanzierung in Deutschland. Interhyp bietet ihren Kunden neben der persönlichen Beratung durch spezialisierte Finanzierungsberater Zugang zu einer Vielzahl potenzieller Kreditgeber, mit denen die Gesellschaft attraktive Konditionen ausgehandelt hat. Der Kunde profitiert dadurch in der Regel von deutlich niedrigeren Zinssätzen als beim klassischen Filialvertrieb seiner Hausbank. Dreh- und Angelpunkt ist die Webseite von Interhyp. Hier findet der Interessent vielfältige Informationen und Rechenanwendungen rund um die Themenkreise Bauen, Kaufen, Modernisieren und Umschulden.

Die Interhyp vergibt selbst keine Kredite und ist deshalb nicht den Zins- und Kreditrisiken des traditionellen Kreditgeschäfts ausgesetzt. Die Erlöse bezieht die Gesellschaft aus Provisionen, die sie für jede abgeschlossene Baufinanzierung von den Kreditgebern erhält.

Interhyp vertreibt ihre Dienstleistungen zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft Prohyp auf zwei unterschiedlichen Wegen: Dem „Direktgeschäft“, über das die Gesellschaft ihre Vermittlungsdienstleistungen den Darlehensinteressenten direkt anbietet, und dem „Vermittlergeschäft“, über das sie ihr Dienstleistungsangebot lokalen Baufinanzierungsvermittlern und unabhängigen Finanzberatern zur Verfügung stellt.

Im Geschäftsjahr wurden Niederlassungen in Frankfurt, Hamburg und Köln eröffnet. Damit können Interessenten, nach der Online-Anfrage, auch auf eine persönliche Anfrage vor Ort zugreifen. Die Interhyp will dadurch zusätzliche Kunden ansprechen und sich in diesen Regionen als klare Alternative zur traditionellen Hausbank positionieren.

Der Geschäftserfolg der Interhyp, die derzeit ausschließlich in Deutschland tätig ist, wird beeinflusst durch die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von der Entwicklung am deutschen Wohnungsimmobiliemarkt und der Kreditvergabepraxis.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Interhyp steht im Wettbewerb um Marktanteile vorrangig mit lokalen Kreditinstituten und Bausparkassen sowie nationale Geschäftsbanken. Mit Eröffnung von Niederlassungen steht die Gesellschaft auch verstärkt mit regionalen Geschäftsbanken im Wettbewerb. Weitere Konkurrenten sind Direktbanken und andere Online-Finanzierungsvermittler.

Der Geschäftsverlauf von Interhyp war von hoher Dynamik geprägt. Das Wachstum wird dabei von einem kontinuierlichen Ausbau des Marktanteils im Vertrieb von Baufinanzierungen in Deutschland bestimmt. Dieser konnte – zusammen mit der Tochtergesellschaft Prohyp - von 1,4% im ersten Quartal auf 2,1% im vierten Quartal gesteigert werden, während gleichzeitig das Marktvolumen von 36 Mrd. EUR im ersten auf 49 Mrd. im vierten Quartal anstieg.

Die Produktivität – gemessen an dem Finanzierungsvolumen pro Finanzierungsberater – hat um 22,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert von 16,9 Mio. EUR deutlich zugenommen. Auch die Roherträge konnten gegenüber dem Vorjahr von 203,2 TEUR auf 298,7 TEUR um 47% gesteigert werden. Die auf den Rohertrag bezogene Marge der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt in 2005 bei 32,4% (2004 13,5%).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – vor Zins- und Beteiligungsergebnis – hat sich gegenüber 2004 (1,8 Mio. EUR) mehr als verfünffacht und liegt bei 9,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 212 (Vj. 131) fest angestellte Mitarbeiter bei der Interhyp tätig. Der Personalaufwand belief sich im Berichtszeitraum auf 13,7 Mio. EUR. Das bedeutet eine Steigerung um rd. 77% gegenüber 2004 (7,7 Mio. EUR).

Das sehr positive Ergebnis der Tochtergesellschaft Prohyp von 3,7 Mio. EUR (2004 0,2 Mio. EUR) wurde im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages übernommen.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres ist bedingt durch das gute Ergebnis – trotz Nutzung von Verlustvorträgen – um 1,2 Mio. auf 1,4 Mio. EUR gestiegen. Die noch vorhandenen Verlustvorträge werden voraussichtlich in 2006 vollständig verbraucht.

Der Börsengang und der erwirtschaftete Cash Flow führten zu einem stark gestiegen Bestand an liquiden Mitteln (31,3 Mio. EUR gegenüber 3,2 Mio. EUR in 2004). Im Geschäftsjahr wurden Investitionen – vor allem in Büro- und Geschäftsaustattung - in Höhe von 1,5 Mio. getätigt und Darlehen in Höhe von 3,1 Mio. EUR getilgt. Die Interhyp war stets in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nach zu kommen.

Wesentliche Veränderungen beim Vermögen ergeben sich aus den Investitionen in Sachanlagen und dem Aufbau von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der in Zusammenhang mit dem gestiegenen Geschäftsvolumen steht. Der Anstieg bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen steht in Zusammenhang mit der Ergebnisabführung (3,7 Mio. EUR) der Tochtergesellschaft Prohyp. Durch den Börsengang wurde das Eigenkapital um 29,4 Mio. EUR erhöht. Das Jahresergebnis von 6,9 Mio. EUR hat den Verlustvortrag entsprechend gemindert.

Im Bereich der Eventualverbindlichkeiten bestehen Leasingverpflichtungen für die Büro- und Geschäftsausstattung in Höhe von 0,7 Mio. EUR, wovon 0,5 Mio. EUR innerhalb eines Jahres fällig sind. Es handelt sich dabei ausschließlich um Verträge im Bereich des Operating-Leasing.

Die im Finanzierungsprozess gewonnen Kundenprofile stehen der Gesellschaft zum Zwecke weiterer Beratung frei. Ein sonstiger nicht bilanzierter Wert ist die hohe Kundenzufriedenheit, die zu Weiterempfehlungen führt. Die professionelle, geschäftliche Zusammenarbeit zwischen Finanzierungsberater und Kunde bildet die Voraussetzung für neue Ertragschancen und weiteres Wachstum.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, ergaben sich nicht.

Risikobericht

Der Ausbau des Interhyp Geschäftsmodells ist mit strategischen Risiken verbunden. Zur Identifizierung, Analyse- und Bewertung sowie Steuerung von Risiken hat die Interhyp ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Dies ist neben dem internen Überwachungs- und Controllingsystem Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Die Interhyp hat die Risiken identifiziert, die die Geschäftstätigkeit wesentlich beeinträchtigen und erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Diese sind:

Risiken hinsichtlich der Geschäftstätigkeit

Der zukünftige Erfolg der Gesellschaft hängt davon ab, dass potenzielle Kunden das Internet wie bisher als Medium für die Vermittlung von Baufinanzierungen akzeptieren und nutzen.

Sollten Interessenten Sicherheits- oder Datenschutzrisiken befürchten, könnte trotz umfassender technischer Sicherheitsvorkehrungen seitens Interhyp die Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen zurückgehen.

Störungen oder Beeinträchtigungen der Sicherheit des IT-Systems könnten trotz umfassender mehrstufiger Redundanzen unter bestimmten Umständen zu einer Unterbrechung der Geschäftstätigkeit führen und Erlösausfälle sowie eventuell erhöhte Kosten verursachen.

Da sich die Geschäftstätigkeit derzeit ausschließlich auf Deutschland konzentriert, ist Interhyp insbesondere Faktoren ausgesetzt, die sich auf die deutsche Wirtschaft, den deutschen Wohnungsimmobiliemarkt und die Kreditvergabepraxis in Deutschland auswirken.

Wachstumsrisiken

Interhyp verfolgt ein bisher sehr erfolgreiches Recruiting- und Ausbildungskonzept um den Personalaufbau zu sichern. Es ist derzeit nicht abzusehen, dass der weitere geplante Personalaufbau, der für die Erreichung der Wachstumsziele erforderlich ist, nicht umsetzbar wäre.

Interhyp versucht durch eine Reihe von Kommunikationsmaßnahmen den Bekanntheitsgrad der Marken Interhyp und Prohyp so zu steigern, dass die Nachfrage nach der angebotenen Dienstleistung die Erreichung der Wachstumsziele ermöglicht. Daher wird der Erfolg auch von der Wirksamkeit dieser Maßnahmen abhängen.

Wettbewerbsrisiken

Sollten die wichtigsten Finanzierungspartner von Interhyp keine wettbewerbsfähigen Zinssätze anbieten können, die Vermittlungsprovisionen von Interhyp kürzen oder die Zusammenarbeit mit Interhyp kündigen, würde das Wachstum von Interhyp geringer ausfallen.

Interhyp ist seit Gründung des Unternehmens und aufgrund der Transparenz des Dienstleistungsangebotes einem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Trotz dieses Marktumfeldes konnte das Unternehmen ein hohes Wachstum verzeichnen. Es ist derzeit weder eine Entspannung noch eine Erhöhung des Wettbewerbsdruckes zu erkennen.

Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken

Für 2006 sind keine rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die die Geschäftstätigkeit der Interhyp substantiell beeinträchtigen könnten.

Eine kurzfristige Änderung in der Steuergesetzgebung würde sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken.

Sollten geistige Eigentumsrechte nicht gegen Angriffe Dritter verteidigt werden können oder sollten Datenschutzbestimmungen verletzt werden, könnte den Marken „Interhyp“ und „Prohyp“ sowie der Geschäftstätigkeit geschadet werden.

Durch sorgfältiges Abwägen von Handlungsoptionen im Hinblick auf Gefährdungspotentiale werden Einzelrisiken begrenzt. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung halten wir die strategischen Gefährdungspotentiale und Reputationsrisiken für begrenzt und beherrschbar. Derzeit sind keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

Prognosebericht

Die Geschäftspolitik ist auf weiteres organisches Wachstum ausgerichtet und vorbereitet. Gezielte Werbemaßnahmen zur Stärkung der Marke Interhyp sowie eine klare Positionierung im Wettbewerbsumfeld sollen eine steigende Nachfrage nach der Dienstleistung von Interhyp sicherstellen. Die Bewältigung einer steigenden Nachfrage soll durch ein diesem Wachstum angepasstes Niveau an Neueinstellungen von

Finanzierungsberatern gewährleistet werden. Es wird erwartet, dass sich die Kostenstruktur durch Skaleneffekte nochmals verbessern lässt. Nach der erfolgreichen Startphase des Niederlassungsgeschäftes wird geprüft, inwieweit weitere Ballungsgebiete für die Eröffnung von Niederlassungen in Frage kommen könnten.

Für den Vertriebsbereich wird das Recruiting durch regelmäßige Bewerbungstage und mit einem strukturierten Auswahltest in die unveränderte Zielrichtung 20 bis 25 neue Vertriebsmitarbeiter pro Quartal zu gewinnen, weiter vorangetrieben.

Interhyp wird die Entwicklung neuer Baufinanzierungsprodukte durch intensive Gespräche mit aktuellen und potentiellen Finanzierungspartnern fördern. Produktinnovationen im deutschen Baufinanzierungsmarkt könnten zukünftig verstärkt seitens ausländischer Anbieter, die im deutschen Markt Fuß fassen wollen, vorangetrieben werden. Langfristig könnte dies zur Versorgung einer breiteren Schicht von Privatkunden mit Baufinanzierungsmöglichkeiten führen. Insbesondere ältere Darlehensnehmer, Interessenten mit wenig oder ohne Eigenkapital oder Kunden mit beeinträchtigter Kredithistorie könnten von dieser Entwicklung profitieren.

Die Europäische Kommission hat 2004 einen Bericht über die Integration der europäischen Baufinanzierungsmärkte veröffentlicht, der Empfehlungen für eine Harmonisierung und Regulierung der europäischen Baufinanzierungsmärkte enthält. Der Bericht schlägt darin erhöhte Offenlegungspflichten insbesondere hinsichtlich Gebühren, eine obligatorische Berufshaftpflichtversicherung und umfassendere Aufzeichnungspflichten vor. Obwohl diese Maßnahmen – sollten Sie entsprechend in eine EU-Richtlinie und nationale Gesetze münden – zu Kostensteigerungen führen würden, dürfte sich durch die resultierende Marktberreinigung die relative Stärke von Interhyp im Wettbewerb verfestigen.

Für 2006 erwarten wir eine leichte wirtschaftliche Verbesserung in Deutschland, die von einer gering verbesserten Konsumneigung und von stärkeren Investitionen der Unternehmen gestützt werden sollte. Wir erwarten von der US-Notenbank eine weitere Anhebung der Leitzinsen auf 5,00% im ersten Halbjahr und von der EZB eine moderate Anhebung auf 2,75%. Bei den langfristigen Kapitalmarktzinsen sollte das zu weiteren Anstiegen führen. Das Ausmaß von Zinsanstiegen sehen wir aber durch die zu erwartende Abschwächung der US-Wirtschaft im 2. Halbjahr 2006 begrenzt.

In der Branche hat das hohe Interesse an deutschen Wohnimmobilien seitens internationaler Investoren, die in den vergangenen Jahren große Bestände von der öffentlichen Hand und von Unternehmen erworben haben, bisher noch nicht zu einer

höheren Aktivität deutscher Investoren geführt. Aus der weiterhin geringen Neubauaktivität, der zunehmenden Professionalisierung des Wohnimmobilienmarktes und den günstigen Finanzierungskosten ergeben sich jedoch gerade in den wichtigen Ballungszentren Performancechancen bei den Immobilienpreisen im nächsten Konjunkturaufschwung. Für 2006 erwarten wir ein Marktvolumen von 160-170 Mrd. EUR.

Für das Geschäftsjahr 2006 erwartet Interhyp ein weiterhin dynamisches Wachstum in den wichtigen Kennziffern. So soll das Volumen der abgeschlossenen Finanzierungen in 2006 auf deutlich über 3,0 Mrd. EUR gesteigert werden. Dieses enorme Wachstum wird sich auch in den Roherträgen und im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens niederschlagen. 2006 ist von einer normalisierten Steuerquote von rund 42% zu rechnen, so dass der Jahresüberschuss unterproportional gegenüber dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wachsen wird.

Aufgrund des durch den Börsengang stark gestiegenen Bestandes an liquiden Mitteln sind keine langfristigen Finanzierungsmaßnahmen über die Aufnahme von Fremdkapital geplant.

Es wird ein leichter Anstieg zukünftiger Investitionen erwartet, da ebenfalls aufgrund der verfügbaren Eigenmittel kein weiterer Aufbau von Leasingverpflichtungen bei der Geschäftsausstattung angestrebt wird.

Die Liquiditätsposition der Interhyp AG wird sich bei Erreichen des angestrebten Wachstums aufgrund des erzielbaren operativen Cash Flows noch weiter verbessern.

Chancen

Die Wachstumsstrategie von Interhyp basiert auf der Gewinnung weiterer Marktanteile bei der Vermittlung von privaten Baufinanzierungen in Deutschland. Der Weg dazu liegt in einem organischen, kontrollierten Wachstum und der damit verbundenen Skalierung des Geschäftsmodells. Bei weiterer Stärkung der Marktführerschaft in diesem Segment können Vorteile aus dieser Position eingesetzt werden, um das Wachstum nochmals zu beschleunigen. Ein Schlüssel zur Nutzung dieses Wachstumspotenzials liegt in der kontinuierlichen Steigerung der Nachfrage nach der Dienstleistung von Interhyp und Prohyp und damit in einem konsequenten Ausbau der Kommunikations- und Marketingmaßnahmen. Ziel ist es, die Marktführerschaft in beiden Segmenten auszubauen und so überproportional vom erwarteten steigenden Kundenzuspruch für unabhängige Hypothekemakler zu profitieren.

Eine Erweiterung der Finanzierungsmöglichkeiten durch neue Produktangebote für heute noch unterversorgte Zielgruppen würde Interhyp eine stärkere Ausschöpfung der Finanzierungsanfragen und damit weitere Wachstumschancen bieten. Eine anziehende Konjunktur in der Wohnungswirtschaft beziehungsweise Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt würden Wachstumsfaktoren für Interhyp darstellen. Ebenso könnte die zunehmende Nutzung des Mediums Internet und die steigende Akzeptanz bei der Bevölkerung eine weitere Verstärkung der Nachfrage nach Dienstleistungen von Interhyp erzeugen. Diese Einflüsse sind jedoch aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten nicht in den oben genannten Planungen berücksichtigt.

Interhyp wird in der Geschäftsentwicklung weiterhin vom Umbruch in der Bankenlandschaft profitieren. Daher erwarten wir ein weiterhin starkes organisches Wachstum im Kerngeschäft der Vermittlung von privaten Baufinanzierungen.

München, 2. März 2006

Robert Haselsteiner
Vorstand

Marcus Wolsdorf
Vorstand