



Hausbank

Geschäftsbericht
2022



Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2022 in Zahlen auf einen Blick	3
Der Bericht des Vorstands	4 - 7
Der Jahresabschluss 2022	8 - 9
Die Gewinn- und Verlustrechnung 2022	11
Der Bericht des Aufsichtsrats	12 - 13
Die Organisation der Hausbank	14 - 15
Die Hausbank München eG	16



Das Jahr 2022 in Zahlen auf einen Blick

	2022 TEUR	2021 TEUR	Änderung %
Bilanzsumme	4.186.876	4.061.598	3,1
Kundeneinlagen	3.751.854	3.467.767	8,2
Kundenkredite	1.986.247	1.877.745	5,8
Wertpapiere	550.346	530.686	3,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	190.500	178.000	7,0
Eigenkapital	142.823	136.632	4,5
davon Rücklagen	113.443	109.023	4,1
Bilanzgewinn	2.887	2.791	3,4

	2022 Anzahl	2021 Anzahl	Änderung %
Kunden	60.798	58.361	4,2
Konten	84.920	86.955	-2,3
Kautionskonten	836.055	813.790	2,7
Mitglieder	5.226	5.272	-0,9
Wertpapierdepots	991	1.016	-2,5
Mitarbeiter	252	252	0,0

Der Bericht des Vorstands

2022 war ein ereignisreiches Jahr – auch für die Finanzwelt. Themen wie Krieg oder Pandemie haben natürlich genauso ihre Auswirkungen auf die Welt des Geldes wie eben auch Inflation oder Zinserhöhungen.

Entwicklung der Gesamtwirtschaft 2022

Zu Beginn des Jahres 2022 deuteten die wirtschaftlichen Indikatoren auf eine – auch auf Grund coronabedingter Nachholeffekte – deutliche Steigerung der Wirtschaftsleistung hin. Spätestens mit dem Beginn des Krieges zwischen Russland und der Ukraine hatten sich die Aussichten deutlich eingetrübt. Zwischenzeitlich wurde sogar mit einer Rezession, bereits in 2022, gerechnet. Die deutsche Wirtschaft erwies sich allerdings robuster als erwartet und schaffte ein reales Wachstum von 1,9 %. Das Wachstum wurde insbesondere vom privaten Konsum getragen. Trotz hoher Inflation und der Energiekrise nutzten die Verbraucherinnen und Verbraucher die Aufhebung fast aller Corona-Beschränkungen und gaben bereitwillig ihr Geld aus. Dämpfend wirkten sich der Außenbeitrag, also der Saldo aus Exporten und Importen, aus. Die Importe legten auf Grund der deutlich gestiegenen Rohstoffpreise stärker als die Exporte zu.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 6,9 % gegenüber 2021 erhöht. Die Rate lag bereits im Januar 2022 bei 4,9 % und damit auf historisch hohem Niveau. Mit Ausbruch des Russland-Ukraine-Krieges und dem Auslaufen der kostendämpfenden Maßnahmen, wie z. B. dem Tankrabatt und dem 9-Euro-Ticket, stieg die Inflationsrate im Herbst 2022 auf über 10 % an. Dies entspricht der höchsten Teuerung seit 1951.

Der hohe Anstieg der Verbraucherpreise führte auch dazu, dass die EZB ihre Niedrigzinspolitik ab Mitte 2022 aufgegeben hat. Die EZB führte vier Zinsschritte durch. Deshalb stieg der EZB-Anlagesatz von -0,5 % auf 2,0 % an. Zudem wurden die Netto-Wertpapierkäufe in 2022 beendet. Dies alles führte u. a. dazu, dass die Rendite der

10-jährigen Bundesanleihen von ca. -0,20 % auf nahezu + 2,6 % angestiegen ist. Im Zuge dessen sind auch die Zinsen für Baufinanzierungen deutlich angestiegen.

Auch im Krisenjahr 2022 hat sich der Arbeitsmarkt als robust erwiesen. Die Arbeitslosenrate erhöhte sich von 5,1 % leicht auf 5,4 % im Jahresverlauf 2022. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg dahingegen von 44,87 Mio. auf 45,43 Mio. an.

Die Schulden der Bundesrepublik Deutschland stiegen im Jahr 2022 von ca. 2,3 Bill. EUR auf rd. 2,5 Bill. EUR an. Hauptgrund des Schuldenanstiegs waren die staatlichen Interventionsprogramme zur Abmilderung des starken Anstiegs der Verbraucherpreise.

Auf Grund der Krisen und politischen Unsicherheiten fiel der Deutsche Aktienindex DAX von knapp 16.000 Punkten auf unter 14.000 Punkte.

Geschäftsverlauf der Hausbank München eG 2022

Mit dem Geschäftsverlauf 2022 sind wir hinsichtlich der Wachstumsraten in unserem Kerngeschäftsfeld der Immobilienwirtschaft sehr zufrieden, da die Wachstumsraten der Kundeneinlagen über unseren Erwartungen lag. Die Hausbank München eG hat sich in einem schwierigen Umfeld sehr gut entwickelt.

In unserem Geschäftsfeld Kautions-Service haben wir auf Grund der hohen Kundenzufriedenheit mit unserer Software HB-Kautions und der starken Marktstellung deutliche Einlagensteigerungen erreichen können. Das Mietkautionsvolumen stieg von 1.560 Mio. EUR auf 1.676 Mio. EUR an. Die Wachstumsrate beträgt demnach 7,4 %. Im Verwalter-Service haben sich die Einlagen von 1.423 Mio. EUR auf 1.550 Mio. EUR erhöht (Anstieg von 8,9 %). Auf Gesamtbankebene stiegen die Kundeneinlagen von 3.468 Mio. EUR auf 3.752 Mio. EUR an.

Das Wachstum der Finanzierungen lag mit 5,8 % (rund 109 Mio. EUR) unter unseren Anfangserwartungen. Auf Grund des starken Zinsanstieges war die Kreditvergabe insbesondere seit dem Frühsommer 2022 deutlich rückläufig. Dennoch sind wir mit der Wachstumsrate im Kreditgeschäft zufrieden.

Im Bereich der Eigenanlagen ist das Volumen der festverzinslichen Wertpapiere von 531 Mio. EUR auf 550 Mio. EUR leicht gestiegen. Die Forderungen an Kreditinstitute haben sich leicht von 1.315 Mio. EUR auf 1.288 Mio. EUR reduziert.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit ist von 43,2 Mio. EUR in 2021 auf 24,5 Mio. EUR in 2022 gefallen. Im Jahresabschluss 2021 war ein Sondereffekt in Form der Hebung von stillen Reserven durch einen Immobilienverkauf vorhanden. Ohne diesen Sondereffekt konnte eine Ergebnisverbesserung beobachtet werden. Aus diesem Grund sind wir mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

In 2022 wurde die Verwaltersoftware VS3+ durch imveon abgelöst. Mit diesem Schritt wurden neue Technologien und agile Projektmethoden etabliert, die auch bei weiteren Produktentwicklungen eingesetzt werden. Mit imveon wird VS3 mit dem ERP-System (Softwaresystem zur Unternehmenssteuerung und Automatisierung von Prozessen), dem Kundenportal und einem effizienten Vorgangsmanagement verknüpft. Um unsere Hausverwalter im Angesicht des allgemeinen Fachkräftemangels zu unterstützen, bieten wir den Buchhaltungsservice an. Dieser Service wird bereits von über 100 Kunden intensiv genutzt. Als Spezialbank bieten wir Darlehen für Wohnungseigentümergeinschaften an und unterstützen somit aktiv die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien.

Den Kautions-Service konnten wir mit einigen Systemoptimierungen unserer neuen Software HB-Kautions, die 2021 auf den Markt kam, bundesweit verstärkt etablieren und wieder ein starkes Wachstum in diesem Bereich verzeichnen. Zur digitalen Kautionsverwaltung für die

einzelnen Mietkautions mit der Software HB-Kautions wurde in 2022, für Bestandskunden mit Softwarenutzung, eine standortunabhängige sowie nahezu papierlose Vollmachts- und Berechtigungserteilung umgesetzt. Dies stellt eine wesentliche Erleichterung für die Kautionsverwaltung unserer Kunden dar und etabliert die Hausbank München eG als den Digitalisierungspartner der Immobilienwirtschaft.

Auf Grund unserer wirtschaftlichen Stärke sind wir in der Lage, eine Dividende in Höhe von 2 % zu bezahlen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern und Kunden, die durch intensive und umfassende geschäftliche Beziehungen zur erfolgreichen Entwicklung unserer Bank maßgeblich beigetragen haben.

Nachhaltigkeit

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern und ist eine demokratische Unternehmensform. Ein Modell, das sich seit Generationen erfolgreich bewährt. Diesem Prinzip sind wir treu geblieben: Die Interessen unserer Mitglieder und Kunden stehen im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns. Die Hausbank München eG versteht sich als Wegbegleiter. Wir sind an langfristigen Partnerschaften interessiert. Wir gehen verantwortungsvoll mit allen Ressourcen um. Insbesondere sparen wir Energie und Papier. Wir achten auf umweltgerechte Investitionen bei unserem Immobilienbesitz und leisten somit einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz. Gleiches gilt für unsere Finanzierungen, bei denen wir energetische Sanierungen oder umweltgerechtes Bauen unterstützen.

Geschäftsguthaben und Mitglieder

Über die Veränderung unserer Mitgliederzahlen, der Geschäftsanteile und der Geschäftsguthaben informiert die nachfolgende Übersicht:

	Mitglieder Anzahl	Geschäfts- anteile Anzahl	Geschäfts- guthaben EUR
01.01.2022	5.272	485.879	24.293.950
Zugänge	147	45.206	2.260.300
Abgänge	193	18.972	948.600
31.12.2022	5.226	512.113	25.605.650

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

	EUR
2 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	514.320,06
Zuweisung gesetzliche Rücklage	1.186.000,00
Zuweisung andere Ergebnisrücklagen	1.186.000,00
Gewinnvortrag	469,93
Bilanzgewinn 2022	2.886.789,99

Eigenkapital

Zum 31. 12. 2022 zeigt sich – nach Vorwegzuweisung, die von der Vertreterversammlung zu beschließen ist – unser Eigenkapital wie folgt:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	26.493
Ergebnisrücklagen	113.443
Bilanzgewinn	2.887
Eigenkapital	142.823
Fonds für allgemeine Bankrisiken	190.500

Mitarbeiter

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großer Einsatzfreude und hohem fachlichen Können hervorragende Arbeit für unsere Kunden und die Bank geleistet haben.

Stand 31.12.2022	Männlich	Weiblich	Gesamt
Mitarbeiter gesamt	119	133	252
davon:			
Prokuristen	2	1	3
Handlungsbevollmächtigte	38	27	65
Teilzeit inkl. Aushilfen	12	48	60
Auszubildende	7	6	13

Ausblick 2023

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2023 lt. Prognose der Bundesregierung um 0,2 % zulegen. Die Hintergründe dieses vergleichsweise geringen Wachstums sind die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Russland-Ukraine-Krieg und der vorhandenen Knappheit auf den Energiemärkten. Dennoch haben sich die Prognosen in den letzten Monaten wieder leicht gebessert, da sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger und anpassungsfähiger gezeigt hat, als dies ursprünglich anzunehmen war.

Nachdem im Jahr 2022 die Inflationsrate noch bei 6,9 % lag, gehen wir für 2023 von einem Rückgang der Inflationsrate auf ca. 6 % aus. Die Reduktion wird auch von der Strom- und Gaspreisbremse der Bundesregierung positiv beeinflusst. Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konjunktur abkühlen. Auf Grund der im historischen Kontext extrem hohen Inflationsraten wird die EZB die Leitzinsen noch deutlich und in einem gleichmäßigen Tempo erhöhen müssen, um ein ausreichend restriktives Niveau zu erreichen, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel gewährleistet. Diese Aussagen können auch aus den Pressemitteilungen der EZB entnommen werden. Somit werden insbesondere die Kurzfristzinsen ansteigen.

Ab Anfang März 2023 hat die EZB die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) in einem maßvollen und vorhersehbaren Tempo reduziert, da das Eurosystem die Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit nicht mehr vollumfänglich anlegt. Dies sollte aus Sicht der Hausbank München eG trotz der abkühlenden Konjunktur dazu führen, dass auch die mittel- bis langfristigen Zinsen im Vergleich zu den letzten 10 Jahren auf einem hohen Niveau verbleiben werden.

Für 2023 geht der Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) von einem realen Umsatzrückgang von 7 % aus. Laut ZDB wird insbesondere der Wohnungsbau unter den weltwirtschaftlichen Folgen und dem vergleichsweise hohen Zinsniveau leiden. Hier gehen die Experten von einem Umsatzrückgang von real 10 % aus. Das Ziel der Bundesregierung 400.000 Wohnungen pro Jahr fertigzustellen rückt in weite Ferne. Der ZDB rechnet für 2023 mit 245.000 Wohnungen. Dies wird noch von der relativ hohen Auftragslage in 2022 gestützt.

Auf Grund dieser Rahmenbedingungen gehen wir in unserem Kerngeschäftsfeld Immobilienfinanzierungen in 2023 von einem deutlichen Rückgang der Kreditproduktion aus. Im Strategieprozess 2023+ haben wir beschlossen, dass im Rahmen der Green-Finance Initiative der Hausbank München eG unser Kreditneugeschäft kompatibel zum Pariser Klimaschutzziel wird. Wir unterstützen somit aktiv die Erreichung des 1,5-Grad-Ziels. Unser strategischer Langfristfokus liegt darin, unsere Kunden bei der energetischen Sanierung mit passgenauen Finanzprodukten zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wird sukzessive an dem Ausbau

weiterer Dienstleistungsangebote zu Ökothemen für unsere Kunden gearbeitet.

In unserem Geschäftsfeld Kautions-Service werden wir bis Sommer 2023 die Software HB-Kautions um eine private Edition weiterentwickeln. Damit wird auch für Privatkunden eine Onlineverwaltung der Mietkautionen möglich werden. Die Hausbank München eG treibt somit auch in diesem Geschäftsfeld die Digitalisierung weiter voran.

Im Geschäftsfeld Verwalter-Service werden wir die in 2022 GoLive gegangene Software imveon weiterentwickeln, um den Service für die Hausverwaltungen und deren Kunden weiter zu verbessern.

Beide Geschäftsfelder haben in 2023 ein Jubiläum zu verzeichnen. Der Kautions-Service wurde vor 40 Jahren ins Leben gerufen und der Verwalter-Service begeht in diesem Jahr seinen 50sten Geburtstag.

Die Hausbank München eG sieht sich trotz der unsicheren Lage gut für die Zukunft gewappnet, da durch den klaren strategischen Fokus auf die Zielgruppen Immobilienbesitzer und Immobilienwirtschaft zielgerichtete Investitionen getätigt wurden. Auf Grund der starken Zinsveränderungen am Geld- und Kapitalmarkt und die damit verbundenen hohen Volatilitäten ist eine exakte Prognose unserer Ertragslage für 2023 schwer möglich. Mittelfristig wird die Hausbank München eG jedoch vom gestiegenen Zinsniveau profitieren. Dies wird zu steigenden Betriebsergebnissen führen.

Als Aufgabe von höchster Priorität sehen wir die Zufriedenheit unserer Kunden und Mitglieder an. Auch 2023 werden wir unseren Kunden mit hoher Dienstleistungsqualität, performanten und anwenderfreundlichen Softwarelösungen, bedarfsgerechten Finanzprodukten und marktgerechten Konditionen zur Verfügung stehen.

München, im Mai 2023



Peter Sedlmeir
Vorstandsvorsitzender



Rudolf Naßl
Vorstand

Der Jahresabschluss 2022

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich nicht um den vollständigen Jahresabschluss. Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom

Genossenschaftsverband Bayern e.V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen der Offenlegung werden nach

Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Jahresbilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Barreserve			255.981.937,15	233.544
Kassenbestand		1.163.878,18		1.398
Guthaben bei Zentralnotenbanken		254.818.058,97		232.146
Forderungen an Kreditinstitute			1.288.033.289,99	1.314.803
täglich fällig		15.241.476,10		18.112
andere Forderungen		1.272.791.813,89		1.296.691
Forderungen an Kunden			1.986.247.405,55	1.877.745
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			550.345.569,04	530.687
Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten	346.411.255,62			301.776
b) von anderen Emittenten	203.934.313,42	550.345.569,04		228.911
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			0,00	0
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			32.236.214,11	32.236
Beteiligungen		15.222.484,11		15.222
darunter: an Kreditinstituten	1.078.493,56			(1.078)
Geschäftsguthaben b. Genossenschaften		17.013.730,00		17.014
darunter: bei Kreditgenossenschaften	17.002.560,00			(17.003)
Treuhandvermögen			2.673.214,28	2.800
Immaterielle Anlagewerte			10.176.907,58	8.359
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		4.248.031,00		0
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.607.125,00		7.712
geleistete Anzahlungen		321.751,58		647
Sachanlagen			57.162.507,89	57.667
Sonstige Vermögensgegenstände			3.549.085,05	3.400
Rechnungsabgrenzungsposten			469.738,80	357
Summe der Aktiva			4.186.875.869,44	4.061.598

Passivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			54.992.590,43	236.229
täglich fällig		460.614,54		9.097
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		54.531.975,89		227.132
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			3.751.854.333,38	3.467.766
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	1.381.459.917,82			1.299.322
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	322,84	1.381.460.240,66		0
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig	1.987.606.974,34			1.808.681
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	382.787.118,38	2.370.394.092,72		359.763
Treuhandverbindlichkeiten			2.673.214,28	2.800
Sonstige Verbindlichkeiten			2.612.057,63	1.882
Rechnungsabgrenzungsposten			441.932,34	340
Rückstellungen			40.978.801,39	37.949
Rückstellungen für Pension und ähnliche Verpflichtungen		36.492.931,00		33.120
Steuerrückstellungen		250.000,00		0
andere Rückstellungen		4.235.870,39		4.829
Fonds für allgemeine Bankrisiken			190.500.000,00	178.000
Eigenkapital			142.822.939,99	136.632
Gezeichnetes Kapital		26.493.150,00		24.818
Ergebnisrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	27.453.000,00			25.243
b) andere Ergebnisrücklagen	85.990.000,00	113.443.000,00		83.780
Bilanzgewinn		2.886.789,99		2.791
Summe Passiva			4.186.875.869,44	4.061.598
Eventualverbindlichkeiten			26.050.332,47	25.325
Andere Verpflichtungen			265.196.759,02	250.505



In der zentral gelegenen Rotunde in unserem Gebäude an der Sonnenstraße in München symbolisiert der „Weltenbaum“ das Selbstverständnis der Bank und ihrer Mitarbeiter:innen. Unser tägliches Handeln orientiert sich immer an unseren genossenschaftlichen Grundprinzipien: Stabilität, Nachhaltigkeit und werteorientiertes Denken.

Ebenso liegt uns soziales Engagement am Herzen. Wir folgen unserer gesellschaftlichen Verpflichtung und unterstützen als Bank für Immobilienbesitzer und Immobilienwirtschaft unter dem Motto „Wir geben ein Zuhause“ regelmäßig Projekte von gemeinnützigen Vereinen. Im Fokus stehen hierbei für uns Kinder, die unsere Zukunft bedeuten und somit ein Recht auf eine unbeschwernte Kindheit haben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2022

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Zinserträge		44.849.385,38	43.051
Zinsaufwendungen		2.698.577,64	3.723
Laufende Erträge aus		1.409.502,24	959
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.409.502,24		959
Provisionserträge		20.149.833,34	19.472
Provisionsaufwendungen		-1.028.669,48	-1.043
Sonstige betriebliche Erträge		3.380.485,77	28.925
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-38.625.479,78	-38.204
Personalaufwand	-23.131.715,51		-23.495
andere Verwaltungsaufwendungen	-15.493.764,27		-14.709
Abschreibungen auf Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-2.833.814,13	-3.574
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-827.361,15	-4.888
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-3.666.110,16	-2.562
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		-1.047.550,00	-2.705
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		24.458.799,67	43.154
Außerordentliches Ergebnis		-132.213,00	-132
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.830.426,17	-8.524
Sonstige Steuern		-10.935,07	-7
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		-12.500.000,00	-30.000
Jahresüberschuss		4.985.225,43	4.491
Gewinn aus dem Vorjahr		1.564,56	-
		4.986.789,99	4.491
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-2.100.000,00	-1.700
in die gesetzliche Rücklage	-1.050.000,00		-850
in andere Ergebnisrücklagen	-1.050.000,00		-850
Bilanzgewinn		2.886.789,99	2.791

Der Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage der Bank, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Anpassungen der Geschäfts- und Risikostrategie. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation und Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der operativen und strategischen Planung umfassend berichten lassen. Er war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden.

Einen Schwerpunkt bildeten die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und in der Immobilienfinanzierung. In den Diskussionen des Aufsichtsrats nahmen die regulatorischen Anforderungen und deren Umsetzung einen breiten Raum ein. Auf unserer Strategieklausur im Oktober 2022 berieten wir uns über die Geschäfts-/Risikostrategie, die IT-Strategie, sowie über die Ausrichtung der Bank in dem geänderten Zinsumfeld.

Bewertung der Gremien

Der Aufsichtsrat hat auf Basis der beschlossenen Richtlinien zur Eignungsbewertung und zu Interessenkonflikten die Bewertung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommen und ergänzte diese Richtlinien mit einer Kompetenzmatrix. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG. Die Ergebnisse wurden Ende 2022 im Aufsichtsrat besprochen. Im Ergebnis entsprechen Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen, sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des Gesamtgremiums, den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen. Die

Schulungen zu aktuellen regulatorischen Themen und gesetzlichen Entwicklungen sind erfolgt, so z.B. eine Weiterbildung über die Herausforderungen des abrupten Zinsanstieges, oder für den Kredit- und Risikoausschuss ein individuelles Onboarding zur Zinsbuchsteuerung und zur verlustfreien Bewertung des Zinsbuchs.

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine Kontrollfunktion, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegt, wahr. Dabei begleitete der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstands beratend und überwachte diese. Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat der Aufsichtsrat, auf Grundlage von Berichten und Vorlagen des Vorstands, entschieden.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Vorstand und seine Mitglieder nach § 25d Absatz 11 Nr. 3 und 4 KWG bewertet.

Themen der Aufsichtsratssitzungen

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung und vier turnusgemäßen gemeinsamen Sitzungen den Vorstand in seiner Funktion als Geschäftsleitung nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften beraten und überwacht. Zudem wurden drei Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen sowie die Operationalisierung der IT-Strategie.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter standen mit dem Vorstand in regelmäßigem engem Kontakt, um wichtige Fragen und Entscheidungen in

persönlichen Gesprächen zu erörtern. Ergänzend berichtete der Vorstandsvorsitzende zwischen den einzelnen Sitzungen regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen in der Hausbank München eG. Der Aufsichtsrat berief am 17.10.2022 Herrn Peter Sedlmeir zum Vorstandsvorsitzenden der Bank.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Februar vergangenen Jahres seine Ausschussstruktur weiterentwickelt. So hat er seinem Personal-, Kredit- und Risiko-, Prüfungs-, IT- und Anlagen- und Immobilienausschuss in ihren jeweiligen Geschäftsordnungen beschließende und beratende Aufgaben zugewiesen. Die Ausschüsse tagten im Berichtsjahr 2022 regelmäßig und berichteten über ihre Tätigkeiten in den gemeinsamen Sitzungen des Gesamtplenums. Alle nach den geltenden Geschäftsordnungen erforderlichen Beratungen und Beschlüsse wurden in den Ausschüssen durchgeführt und die erforderlichen Beschlussfassungen herbeigeführt.

Jahresabschluss

Der Genossenschaftsverband Bayern e.V. hat als gesetzlicher Prüfungsverband die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Abschlussprüfer berichteten in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 der Hausbank München eG rechtzeitig zur Kenntnisnahme ausgehändigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über das Ergebnis der Prüfung beraten. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Jahresüberschusses, wurden vom Aufsichtsrat beraten und für in Ordnung befunden. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2022 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Entwicklung der Hausbank München eG im Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2022 stand für die Hausbank München eG im Zeichen der Entwicklung unseres neuen Systems imveon und der Zinswende. Mit den Auswirkungen der Zinswende ist die Bank gut umgegangen.

Ein besonderer Dank gilt unseren Kunden, Geschäftspartnern, Mitgliedern und Vertretern für ihre Treue und das der Bank entgegengebrachte Vertrauen. Beim Vorstand bedanken wir uns für die gute Zusammenarbeit. Besonders hervorzuheben sind die Mitarbeiter:innen, die für unsere Bank und ihre Mitglieder eine hohe Einsatzbereitschaft zeigten, und sich auch im letzten Jahr hervorragend engagierten. Dafür dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiter:innen sehr herzlich.

München, im Mai 2023



Johann Maier
Aufsichtsratsvorsitzender



Peter Wörner
Stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender

Die Organisation der Hausbank

Aufsichtsrat

Johann Maier

Vorstand des VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Peter Wörner

Geschäftsführender Gesellschafter
der Woerner's GmbH
Konditormeister und
Betriebswirt des Handwerks
Stellvertretender Vorsitzender

Carmen Fröhlich

Geschäftsführerin der vdiv Service GmbH
Dipl. Public Relations- / Kommunikations-
Fachwirt (DAPR/BAW)
(bis 19.05.2022)

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin
LL.M.
(ab 19.05.2022)

Birgit Noack

Rechtsanwältin
(ab 19.05.2022)

Prof. Dr. Hans Pongratz

Promovierter Informatiker,
Professor für komplexe IT-Systeme
und digitale Infrastrukturen

Stefan Schneider

Partner bei Mosler + Partner Rechtsanwälte
Rechtsanwalt

Helmut Sloim

Geschäftsführender Gesellschafter
der Sloim GmbH
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Margit Weißmann

Geschäftsführende Gesellschafterin
der J. Rüprich Hausverwaltungen GmbH
Industriekauffrau (IHK)

Vorstand

Peter Sedlmeir

Vorsitzender ab 17.10.2022

Rudolf Naßl

Generalbevollmächtigter

Rüdiger Schmidt

Prokurist
(ab 01.01.2022; † 27. Juni 2022)

Abteilungsleiter / Prokuristen

Matthias Ayvazian-Hitzler

IT (ab 01.10.2022)

Christian Batz

Finanzen, Prokurist

Rudolf Bauer

Facility Management

Kilian Betz

Interne Revision

Ralf Gutezeit

IT (bis 30.09.2022)

Markus Hetzenegger

Marktfolge Aktiv

Fabian Jäger

Bankwirtschaftliche Kundenberatung

Jeannette Jungmann-Guhl

Immobilienwirtschaftliche Softwareberatung

Sonja Kißlinger

Kompetenz-Center Immobilienverwaltungen,
Prokuristin

Dominic Kurz

Immobilienwirtschaftliche Kundenberatung

Miriam Matheis

Personal

Christine Paetsch

Bankwirtschaftliche Kundenberatung

Kerstin Sollinger

Compliance

Josef Sperl

Bankwirtschaftliche Kundenberatung,
Prokurist

Unternehmenssitz

Sonnenstraße 13
80331 München
Telefon: 089 55141-100
Telefax: 089 55141-55100

Genossenschaftliche Zentralbank

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt am Main

Verbandszugehörigkeit

Bundesverband der Deutschen
Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V.,
Berlin

Genossenschaftsverband Bayern e.V.,
München

Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.,
München

Haus & Grund Deutschland
Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.,
Berlin

Haus & Grund Bayern
Landesverband Bayerischer Haus-,
Wohnungs- und Grundbesitzer e.V.,
München

Deutsche Unternehmensinitiative
Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Berlin

Hausbank

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

☎ 089 / 55141-100
📄 089 / 55141-55100
@ info@hausbank.de

