



Hausbank

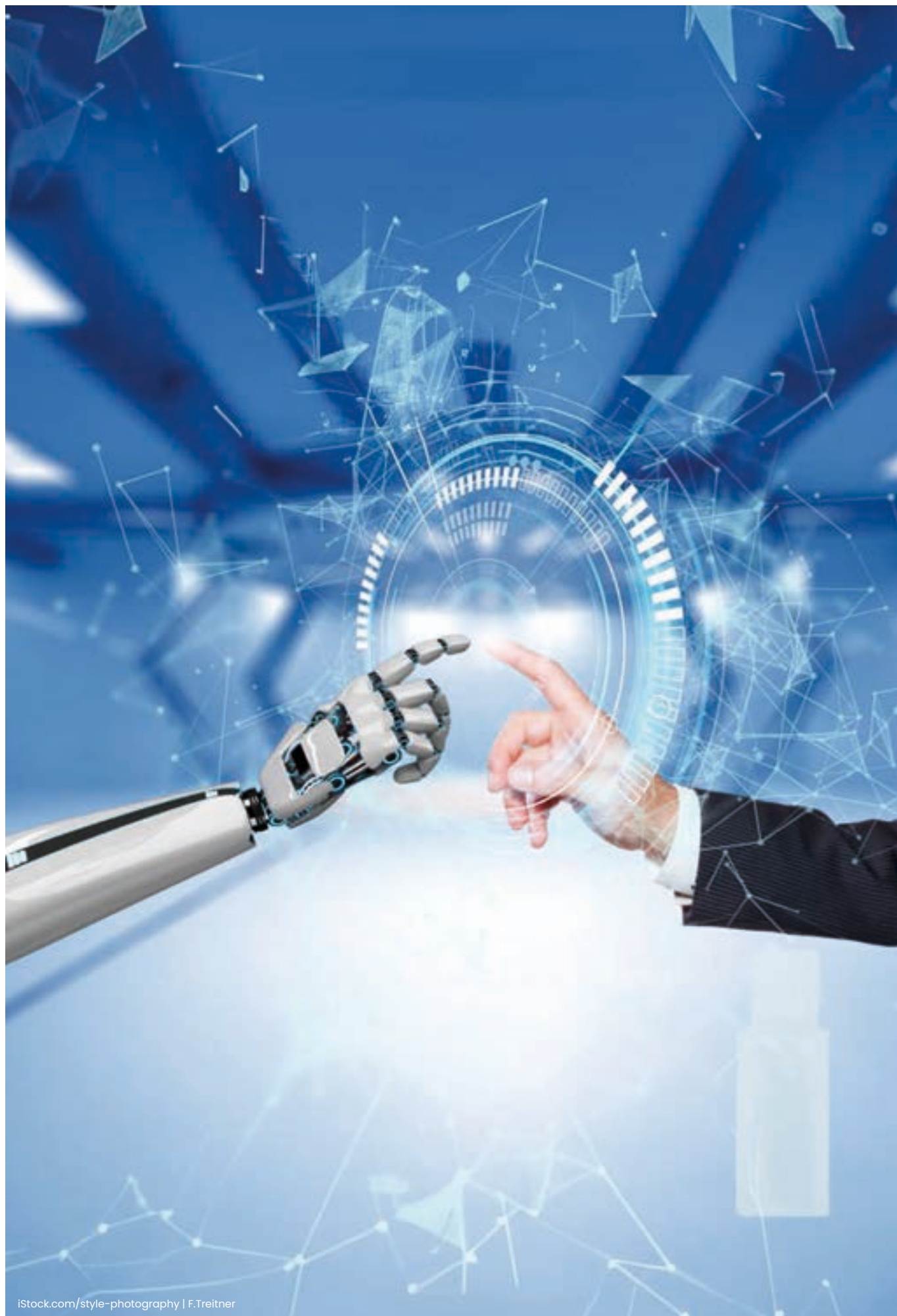
Geschäftsbericht 2023





Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2023 in Zahlen auf einen Blick	3
Der Bericht des Vorstands	4 – 7
Der Jahresabschluss 2023	8 – 9
Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023	11
Der Bericht des Aufsichtsrats	12 – 13
Die Organisation der Hausbank München eG	14 – 15
Die Hausbank München eG	16



istock.com/style-photography | F.Treitner

Das Jahr 2023 in Zahlen

auf einen Blick

	2023 TEUR	2022 TEUR	Änderung %
Bilanzsumme	4.408.567	4.186.876	5,3
Kundeneinlagen	3.949.188	3.751.854	5,3
Kundenkredite	2.045.945	1.986.247	3,0
Wertpapiere	438.830	550.346	-20,3
Fonds für allgemeine Bankrisiken	208.500	190.500	9,4
Eigenkapital	147.223	142.823	3,1
davon Rücklagen	117.815	113.443	3,9
Bilanzgewinn	3.138	2.887	8,7

	2023 Anzahl	2022 Anzahl	Änderung %
Kunden	57.790	60.798	-4,9
Konten	83.347	84.920	-1,9
Kautionskonten	840.241	836.055	0,5
Mitglieder	5.023	5.226	-3,9
Wertpapierdepots	1.010	991	1,9
Mitarbeiter	270	252	7,1

Der Bericht des Vorstands

2023 war ein ereignisreiches Jahr – auch wieder für die Finanzwelt. Themen wie Krieg oder schrumpfende Wirtschaft haben natürlich genauso ihre Auswirkungen auf die Welt des Geldes wie Inflation oder Zinserhöhungen.

Entwicklung der Gesamtwirtschaft 2023

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2023 im Dauerstress. Eigentlich hätte die deutsche Wirtschaft wachsen sollen, doch die Schätzungen waren zu optimistisch. Die Bundesregierung rechnete in ihrem Jahreswirtschaftsbericht im Januar 2023 mit einem Plus von 0,2 % bei der Wirtschaftsleistung.

Doch es kam anders: Deutschland kommt in einem schwierigen geopolitischen Umfeld langsamer aus der Krise heraus als gedacht. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft in 2023 um 0,3 % geschrumpft. Die Gründe sind vielfältig. Ein wesentlicher Aspekt ist die Inflation. Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind 2023 nach einer Berechnung des Statistischen Bundesamtes um 5,9 % gestiegen – nach 6,9 % im Vorjahr. Damit stiegen die Preise im vorigen Jahr allerdings noch immer deutlich schneller als in 2021, als die Inflationsrate im Jahr vor dem russischen Überfall auf die Ukraine bei 3,1 % gelegen hatte. Um die europaweit seit 2021 stark gestiegene Inflation zu senken, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) zwischen dem Sommer 2022 und Oktober 2023 zehnmal in Folge den Leitzins im Euroraum erhöht. Dieser liegt aktuell bei 4,5 %. Das als Standardmaßnahme zur Inflationsbekämpfung geltende Vorgehen verteuert Kredite, was die Nachfrage und damit das Wirtschaftswachstum bremst und die Preise sinken lässt.

Die öffentlichen Gesamthaushalte (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherungen einschließlich aller Extrahaushalte) waren beim nicht öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454,0 Mrd. Euro verschuldet. Laut dem statistischen Bundesamt stieg die öffentliche Verschuldung damit gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Mrd. Euro an. Gemäß einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes dürfen 60 Mrd. Euro ungenutzte Kreditermächtigungen, die für den Kampf gegen die Corona-Pandemie bestimmt waren, nicht rückwirkend

in den Klima- und Transformationsfonds verschoben werden. Dieses Urteil wird unserer Meinung nach zu einer geringeren Neuverschuldung in den nächsten Jahren führen. Insbesondere die Unsicherheiten rund um die Sparanstrengungen im Nachgang des Urteils werden allerdings die deutsche Wirtschaft – zumindest kurzfristig – weiter bremsen.

Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 5,3 % in 2022 auf 5,7 % in 2023. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg von 45,5 Mio. auf 45,8 Mio. an. Eine Rolle spielen in der Statistik derzeit die vielen Menschen aus der Ukraine. Je nachdem, ob sie Arbeit finden oder nicht, erhöhen sie die Zahl der Beschäftigten oder Arbeitslosen.

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes zeigte sich der Deutsche Aktienindex DAX sehr robust. Er stieg um über 20 % in 2023 von 13.924 auf 16.751 Punkte an. Die Performance wurde weitestgehend von der positiven Entwicklung im November und Dezember 2023 getragen.

Geschäftsverlauf 2023 der Hausbank München eG

Mit dem Geschäftsverlauf 2023 sind wir hinsichtlich der Wachstumsraten in unserem Kerngeschäftsfeld der Immobilienwirtschaft sehr zufrieden, da der Zuwachs 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-Kautionen und der starken Marktposition deutliche Einlagensteigerungen erreichen können. Das Mietkautionsvolumen stieg von 1.676 Mio. EUR auf 1.791 Mio. EUR an. Die Wachstumsrate beträgt demnach 6,9 %. Im Verwalter-Service haben sich die Einlagen von 1.550 Mio. EUR auf 1.702 Mio. EUR erhöht (Anstieg von 9,8 %). Auf Gesamtbankebene stiegen die Kundeneinlagen von 3.752 Mio. EUR auf 3.949 Mio. EUR an (Anstieg von 5,3 %). Somit lässt sich festhalten, dass die Hausbank München eG in den beiden Kern-

geschäftsfeldern Kautions- und Verwalter-Service deutlich überproportional im Vergleich zur Gesamtbank gewachsen ist.

Das Wachstum der Finanzierungen lag mit 3,0 % (rund 60,0 Mio. EUR) unter unseren Anfangserwartungen. Mit dieser Entwicklung liegt die Hausbank München eG dennoch über dem Durchschnitt aller bayerischer Genossenschaftsbanken, die ein Wachstum von 2,7 % erreicht haben. Auf Grund des starken Zinsanstieges war die Kreditvergabe im Vergleich zu den Vorjahren deutlich rückläufig. Insgesamt sind wir mit der Wachstumsrate im Kreditgeschäft im Hinblick auf das makroökonomische Umfeld sehr zufrieden.

Im Bereich der Eigenanlagen ist das Volumen der festverzinslichen Wertpapiere von 550 Mio. EUR auf 439 Mio. EUR deutlich zurückgegangen. Auf Grund von Rendite-/Risikoabwägungen wurde auf die Wiederanlage verzichtet. Die Forderungen an Kreditinstitute haben sich deutlich von 1.288 Mio. EUR auf 1.487 Mio. EUR erhöht. Die Anlagen erfolgten im genossenschaftlichen Finanzverbund und unterstreichen das nachhaltige Geschäftsmodell der Hausbank München eG.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit ist von 24,5 Mio. EUR in 2022 auf 36,1 Mio. EUR in 2023 deutlich gestiegen. Hier machten sich die EZB-Zinserhöhungen positiv bemerkbar.

Zur Steigerung der IT-Sicherheit und zur Professionalisierung des Rechenzentrumsbetriebes haben wir uns in 2023 entschieden, unsere bestehenden hauseigenen Rechenzentren auszulagern. Als Partner konnten wir mit Kyndryl den weltweit größten Anbieter von IT-Infrastrukturdiensten gewinnen. Die Auslagerung wurde Ende 2023 vollzogen und erlaubt es uns, sich verstärkt auf die Kerngeschäftsfelder zu fokussieren. Um unsere Hausverwalter im Angesicht des allgemeinen Fachkräftemangels zu unterstützen, bieten wir den Buchhaltungsservice für WEG- und Mietenverwaltung an. Dieser Service wird bereits von mehr als 140 Kunden intensiv genutzt. Als Spezialbank bieten wir Darlehen für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Darlehen) an und fördern somit aktiv die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien.

Im Kautions-Service bietet die Hausbank München eG neben digitalen Prozessen und modernen Technologien den Kunden die Möglichkeit des persönlichen Kontaktes an. Wir als Hausbank München eG schätzen es unsere Kunden und Ansprechpartner persönlich zu kennen und gemeinsam die optimalen Lösungen zu entwickeln.

Auf Grund unserer wirtschaftlichen Stärke sind wir in der Lage, eine Dividende in Höhe von 3 % 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 und ist an langfristigen Partnerschaften interessiert. Wir gehen verantwortungsvoll mit allen Ressourcen um. Durch unsere Investitionen in Digitalisierung sparen wir 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. Unsere Eigenanlagen steuern wir mit der Nachhaltigkeits-einstufung der genossenschaftlichen Zentralbank (DZ BANK AG). Wir haben keine Eigenanlagen im Bestand, die bei dieser Bewertung als nicht nachhaltig gelten.

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
01.01.2023	5.226	512.113	25.605.650
Zugänge	102	15.895	794.750
Abgänge	305	33.560	1.678.000
31.12.2023	5.023	494.448	24.722.400

Die Mitgliederanzahl hat sich auf Grund von Todesfällen und Umzügen reduziert. In 2024 werden wir eine Initiative zur Gewinnung von neuen Mitgliedern starten.

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verwenden:

	EUR
3 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	782.073,00
Zuweisung gesetzliche Rücklage	1.178.000,00
Zuweisung andere Ergebnissrücklagen	1.178.000,00
Gewinnvortrag	304,21
Bilanzgewinn 2023	3.138.377,21

Eigenkapital

Zum 31. 12. 2023 zeigt sich – nach Vorwegzuweisung, die von der Vertreterversammlung zu beschließen ist – unser Eigenkapital wie folgt:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	26.270
Ergebnissrücklagen	117.815
Bilanzgewinn	3.138
Eigenkapital	147.223
Fonds für allgemeine Bankrisiken	208.500

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 31.12.2023	Männlich	Weiblich	Gesamt
Mitarbeiter gesamt	131	139	270
davon:			
Prokuristen	2	1	3
Handlungsbevollmächtigte	38	27	65
Auszubildende	8	8	16
Teilzeit inkl. Aushilfen	11	56	67

Ausblick 2024

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2024 lt. Prognose der Bundesregierung um 0,2 % zulegen. Die Hintergründe dieser verhaltenen Wachstumsprognose sind vielfältig. Zum einen sind die Energiepreise in Deutschland stärker gestiegen als bei den internationalen Wettbewerbern in USA oder China; zum anderen sind die Aussichten für die heimische Industrie überschaubar. Exemplarisch zeigt sich dies anhand der deutschen Schlüsselindustrie, der Automobilwirtschaft, die im Elektrozeitalter gegenüber den chinesischen und amerikanischen Herstellern ins Hintertreffen geraten ist.

Die Inflation ist auf dem Rückzug, aber für eine Entwarnung ist es noch zu früh. Für Deutschland erwartet der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Wirtschaftsweise“) für dieses Jahr eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,6 %. Somit stimmt zwar die Richtung, dennoch liegen die Prognosen über dem Zielwert der EZB in Höhe von 2,0 %. Auf Grund des, im Vergleich zu den letzten Jahren, vergleichsweise hohen Zinsniveaus gehen wir davon aus, dass die EZB den Zinsgipfel erreicht hat und voraussichtlich ab Sommer 2024 erste Zinssenkungen vornehmen wird.

Expertinnen und Experten erwarten im neuen Jahr einen anhaltenden Abwärtstrend im Wohnungsbau. So schätzt etwa das Münchner Ifo-Institut, dass 2024 lediglich 225.000 Wohnungen fertiggestellt werden könnten. Das von der Bundesregierung gesteckte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr bleibt somit in weiter Ferne.

Auf Grund der Fokussierung der Hausbank München eG auf das Thema energetische Sanierung gehen wir in 2024 dennoch von einem steigenden Kreditwachstum aus. 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 der Bankwirtschaft erweitern wir den strategischen Fokus auf ein breites Produktangebot im Private Banking. Die langjährigen Kundenverbindungen mit der Zielgruppe der Immobilienbesitzer setzt dies voraus. Anlagemöglichkeiten werden vielfältiger, die Märkte sprunghafter – wir sehen unsere Kompetenz genau darin, das Individuelle unserer Kunden zu erkennen. Private Banking beinhaltet für uns vorrangig die strategische Vermögensoptimierung und –sicherung. Dabei geht es um bedarfsorientierte Analyse sowie Strukturierung des gesamten Vermögens zu allen Themen rund um Geldanlage, Anlagekonzepte und insbesondere bei der Begleitung von Nachlassregelungen mit Immobilienbesitz.

Für uns sind unsere Mitglieder und Kunden der Maßstab. Um unsere Kunden noch besser betreuen zu können, etablieren wir zudem im Laufe des Jahres 2024 ein Be-

ratungscenter Private Banking. Dadurch optimieren wir den Kontakt zu unseren Kunden auf allen Kanälen. Unsere Qualität und Leistungsfähigkeit sowie die genossenschaftliche FinanzGruppe machen uns zu einem starken Partner für unsere Kunden.

In der Immobilienwirtschaft bauen wir zudem unsere langjährige Stärke mit Krediten für Wohnungseigentümergemeinschaften aus; wir werden unseren Kunden und auch für Neukunden die sogenannten WEG-Darlehen in einer professionellen Online-Strecke bundesweit anbieten können.

Im Geschäftsfeld Verwalter-Service wollen wir durch gezielte Investitionen in Mensch und Technik unsere Erreichbarkeit für die Kunden noch weiter ausbauen. Zudem investieren wir in die Softwareintegration und werden alle Funktionen aus VS3 in imveon übernehmen. Ein weiterer wichtiger Meilenstein wird die Nutzung des Verwalterportals auf mobilen Endgeräten sein.

In unserem Geschäftsfeld Kautions-Service werden wir in 2024 die Software HB-Kautions um das Modul HB-Kautions smart weiterentwickeln. Damit wird auch für Privatkunden und kleine Verwalter eine Onlineverwaltung der Mietkautions möglich werden. Hierbei nutzen wir die Zusammenarbeitshistorie mit Haus & Grund, wobei die Mitglieder ein besonderes Angebot hierzu erhalten. Die Hausbank München eG treibt somit auch in diesem Geschäftsfeld die Digitalisierung weiter voran.

Die wirtschaftliche Stärke unserer Genossenschaftsbank ist gerade in Krisenzeiten das Fundament einer zuverlässigen und partnerschaftlichen Geschäftsbeziehung. Durch nachhaltiges Handeln werden wir auch in 2024 mit einer hohen Dienstleistungsqualität und bedarfsgerechten Finanzprodukten unseren Mitgliedern und Kunden zur Verfügung stehen.

München, im Juni 2024



Peter Sedlmeir
Vorstandsvorsitzender



Rudolf Naßl
Vorstand



Stephan Plein
Vorstand

Der Jahresabschluss 2023

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich nicht um den vollständigen Jahresabschluss. Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom

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

Jahresbilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Barreserve			311.160.166,30	255.982
Kassenbestand		1.384.794,48		1.164
Guthaben bei Zentralnotenbanken		309.775.371,82		254.818
Forderungen an Kreditinstitute			1.486.879.111,03	1.288.033
täglich fällig		60.637.344,52		15.241
andere Forderungen		1.426.241.766,51		1.272.792
Forderungen an Kunden			2.045.945.412,09	1.986.247
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			438.829.735,00	550.345
Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten	310.391.336,11			346.411
b) von anderen Emittenten	128.438.398,89	438.829.735,00		203.934
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			2.369.642,84	2.673
Immaterielle Anlagewerte			11.662.711,00	10.177
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		6.170.041,00		4.248
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.101.808,00		5.607
geleistete Anzahlungen		390.862,00		322
Sachanlagen			75.627.698,41	57.163
Sonstige Vermögensgegenstände			3.352.290,55	3.550
Rechnungsabgrenzungsposten			504.390,89	470
Summe der Aktiva			4.408.567.372,22	4.186.876

Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Passivseite	EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			50.149.004,24	54.993
täglich fällig		723.916,57		461
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		49.425.087,67		54.532
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			3.949.187.936,60	3.751.854
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	1.490.398.770,96			1.381.460
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	323,64	1.490.399.094,60		0
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig	2.065.318.419,49			1.987.607
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	393.470.422,51	2.458.788.842,00		382.787
Treuhandverbindlichkeiten			2.369.642,84	2.673
Sonstige Verbindlichkeiten			4.381.133,12	2.612
Rechnungsabgrenzungsposten			297.539,72	442
Rückstellungen			46.458.738,49	40.979
Rückstellungen für Pension und ähnliche Verpflichtungen		37.963.411,00		36.493
Steuerrückstellungen		4.404.862,73		250
andere Rückstellungen		4.090.464,76		4.236
Fonds für allgemeine Bankrisiken			208.500.000,00	190.500
Eigenkapital			147.223.377,21	142.823
Gezeichnetes Kapital		26.270.000,00		26.493
Ergebnisrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	29.639.000,00			27.453
b) andere Ergebnisrücklagen	88.176.000,00	117.815.000,00		85.990
Bilanzgewinn		3.138.377,21		2.887
Summe Passiva			4.408.567.372,22	4.186.876
Eventualverbindlichkeiten			28.293.493,01	26.050
Andere Verpflichtungen			192.708.493,07	265.197



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 wertorientiertes 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 unbeschwerte Kindheit haben.

Hausbank München eG

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Zinserträge		69.286.059,34	44.849
Zinsaufwendungen		-4.340.085,72	2.699
Laufende Erträge aus		958.921,88	1.410
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	958.921,88		1.410
Provisionserträge		19.851.901,47	20.150
Provisionsaufwendungen		-503.031,77	-1.029
Sonstige betriebliche Erträge		4.193.578,60	3.381
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-42.023.536,90	-38.626
Personalaufwand	-24.321.866,64		-23.132
andere Verwaltungsaufwendungen	-17.701.670,26		-15.494
Abschreibungen auf Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-3.001.738,72	-2.834
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.408.112,25	-827
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-5.997.088,39	-3.666
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		-871.250,00	-1.048
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		36.145.617,54	24.459
Außerordentliches Ergebnis		-132.213,00	-132
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12.859.450,20	-6.831
Sonstige Steuern		-16.047,06	-11
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		-18.000.000,00	-12.500
Jahresüberschuss		5.137.907,28	4.985
Gewinn aus dem Vorjahr		469,93	2
		5.138.377,21	4.987
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-2.000.000,00	-2.100
in die gesetzliche Rücklage	-1.000.000,00		-1.050
in andere Ergebnismrücklagen	-1.000.000,00		-1.050
Bilanzgewinn		3.138.377,21	2.887

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.

Schwerpunkte bildeten die aktuellen Entwicklungen am Kapitalmarkt und in der Immobilienfinanzierung. In den Berichterstattungen an und den Beratungen des Aufsichtsrats nahmen die regulatorischen Anforderungen und deren Umsetzung einen breiten Raum ein. Auf der Strategieklausur im November 2023 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Geschäfts- und Risikostrategie, die IT-Strategie, sowie über die zukünftige Ausrichtung der Bank vor dem Hintergrund des sich ändernden Zinsumfeldes.

Bewertung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auf Basis der Richtlinien zur Eignungsbewertung und zu Interessenkonflikten die Bewertung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommen. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG. Die Ergebnisse wurden Ende 2023 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. Zudem fanden im Gesamtplenarium individuelle Onboardings in Bezug auf Nachhaltigkeit und zur Steuerung der Zinsänderungsrisiken der Hausbank München eG im volatilen Zinsumfeld statt.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 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.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung 2024 scheiden Herr Peter Wörner und Herr Prof. Dr. Hans Pongratz turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat schlägt die Herren Wörner und Pongratz zur Wiederwahl vor. Für die erstmalige Wahl in den Aufsichtsrat schlägt der Aufsichtsrat Frau Dr. Andrea Althanns, sowie Frau Claudia Finsterlin vor.

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 fanden drei zusätzliche gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen sowie die Operationalisierung der IT-Strategie.

Zu Beginn des Jahres 2023 wurde in zwei Aufsichtsratssitzungen über die Bestellung von Herrn Stephan Plein zum weiteren Vorstandsmitglied beraten und entschieden.

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 berich-

tete der Vorstandsvorsitzende zwischen den einzelnen Sitzungen regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen in der Hausbank München eG.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Jahre die Aufgabenzuweisung für die Ausschüsse punktuell weiterentwickelt. Die Ausschüsse – Personal-, Kredit- und Risiko-, Prüfungs-, Anlagen- und Immobilien- als auch der IT- Ausschuss – haben in ihren jeweiligen Geschäftsordnungen beschließende und beratende Aufgaben zugewiesen bekommen.

Die Ausschüsse tagten im Berichtsjahr 2023 regelmäßig und berichteten über ihre Tätigkeiten in den gemeinsamen Sitzungen. 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 2023 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 2023 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 2023 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Entwicklung der Hausbank München eG im Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2023 stand für die Hausbank München eG im Zeichen der Entwicklung des neuen ERP-Systems imveon, des schnellen Zinsanstiegs und der Neustrukturierung der Leistungsbereiche. Die Bank konnte den schnellen Anstieg des Leitzinses professionell für Kunden, Mitglieder und die Bank gestalten.

Ein besonderer Dank gilt unseren Kunden, Geschäftspartnern, Mitgliedern und Vertretern für ihre Treue und das der Bank entgegengebrachte Vertrauen. Beim Vorstand bedankt sich der Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit. Besonders hervorzuheben sind die Mitarbeiter:innen, die für unsere Bank die Kunden 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 Juni 2024



Johann Maier
Aufsichtsratsvorsitzender



Peter Wörner
Stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender

Die Organisation der Hausbank München eG

Aufsichtsrat

Johann Maier

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

Peter Wörner

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

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin
Partnerin bei Rath, Anders, Dr. Wanner & Partner mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin LL.M.

Birgit Noack

Stellvertretende Vorsitzende
des Haus- und Grundbesitzerverein
München und Umgebung e.V.
Rechtsanwältin
(† 5. September 2023)

Prof. Dr. Hans Pongratz

Technischer Geschäftsführer der Stiftung für Hochschulzulassung (SfH) und Professor für "Komplexe IT-Systeme und digitale Infrastrukturen" am Zentrum für Hochschulbildung (zhb) der TU Dortmund
Promovierter Informatiker

Stefan Schneider

Partner bei Mosler + Partner Rechtsanwälte
Rechtsanwalt

Helmut Sloim

Geschäftsführender Gesellschafter der Sloim GmbH
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Margit Weißmann

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

Vorstand

Peter Sedlmeir

Vorsitzender

Rudolf Naßl

Stephan Plein
(ab 01.06.2023)

Generalbevollmächtigter

Jan Keuntje

IT & Organisation,
Prokurist (ab 01.01.2023)

Abteilungsleiter / Prokuristen

Matthias Ayvazian-Hitzler

IT

Christian Batz

Finanzen, Prokurist

Rudolf Bauer

Facility Management

Kilian Betz

Interne Revision

Sebastian Heilemann

Organisation (ab 01.10.2023)

Markus Hetzenegger

Marktfolge Aktiv

Fabian Jäger

Private Banking

Jeannette Jungmann-Guhl

Immobilienwirtschaftliche Softwareberatung

Sonja Kißlinger

Kompetenz-Center Immobilienverwaltungen,
Prokuristin

Dominic Kurz

Vertrieb Immobilienwirtschaft

Miriam Matheis

Personal

Christine Paetsch

Spezialfinanzierung

Kerstin Sollinger

Compliance

Josef Sperl

Prokurist (bis 23.06.2023)

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 München eG

Die Hausbank München eG

Seit 1908 DIE genossenschaftliche Spezialbank für Immobilienbesitzer und Verwalter.

Ob eine Immobilie gebaut, gekauft, erhalten oder verwaltet werden möchte, bei der Hausbank München eG kann auf mehr als hundert Jahre Erfahrung zurückgegriffen werden.

In unseren beiden Leistungsbereichen Bankwirtschaft und Immobilienwirtschaft bieten wir eine Vielzahl an passgenau zugeschnittenen Lösungen speziell für Immobilienbesitzer und -verwalter.

Kredit und Immobilienfinanzierung

Unsere Spezialisten erstellen passende Finanzierungs-konzepte und informieren ausführlich zu Erst- und Anschlussfinanzierung, Annuitätendarlehen, Forward-darlehen, KfW-Förderung und WEG-Darlehen.

Vermögen und Vorsorge

Unsere erfahrenen Experten beraten umfassend und vertrauensvoll zu unterschiedlichen Anlagemöglich-

keiten. Sie stellen individuelle und attraktive Absiche-rungs- und Vorsorgemöglichkeiten zur Abrundung einer Vermögensplanung vor.

Mietkaution

Mit etwa 5.000 Immobilienverwaltern und mit über 800.000 Kautionskonten sind Mietkautionen Hausbank-Sache. Wir stellen eine sichere, einfache und gesetzeskonforme Verwaltung von Mietkautionen zur Verfügung.

Verwaltersoftware

Mit unserer hauseigenen Branchenlösung VS3 bieten wir eine Software zur professionellen, effizienten Miet- und WEG-Verwaltung. Die buchhalterische Softwarelösung verfügt über integrierte Bankdienstleistungen und wird durch imveon mit einem CRM-Tool inklusive Kunden-portal ergänzt. So werden Verwalter bei Routineaufgaben automatisiert unterstützt und können gewonnene Zeit in andere wichtige Aufgaben investieren.

Das zeichnet uns aus

Mit unserem exzellenten Kundenservice haben wir es 2023 bereits zum zehnten Mal geschafft, einen der Spitzenplätze von „Deutschlands Kundenchampions“ zu belegen. Aufgrund des hervorragenden Ergebnisses wurde der Bereich Bankwirtschaft und der Bereich

Immobilienwirtschaft zusätzlich mit dem Sonderzertifikat „Top 3 in der Kategorie B2C 250 bis 999 Mitarbeiter“ sowie „Top 3 in der Kategorie B2B ab 250 Mitarbeiter“ ausgezeichnet.





WIR SIND KUNDENCHAMPIONS!

Ausgezeichnet für exzellente Kundenbindung.

Hausbank München eG

**DEUTSCHLANDS
KUNDENCHAMPIONS
2023** ■■■■■■■■■■

www.deutschlands-kundenchampions.de

**DEUTSCHLANDS
KUNDENCHAMPIONS
2023** ■■■■■■■■■■

www.deutschlands-kundenchampions.de

Hausbank München
Leistungsbereich: Bankwirtschaft

TOP 3 ERGEBNIS

In der Kategorie K27: 200 bis 599 Mitarbeiter

Erstplatz: 100 Kundenwerte



www.hausbank-muenchen.de

**DEUTSCHLANDS
KUNDENCHAMPIONS
2023** ■■■■■■■■■■

www.deutschlands-kundenchampions.de

Hausbank München
Leistungsbereich: Immobilienwirtschaft

TOP 3 ERGEBNIS

In der Kategorie K22: ab 200 Mitarbeiter

Erstplatz: 100 Kundenwerte



www.hausbank-muenchen.de

Hausbank

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

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



HB-GB-2023

www.hausbank.de