

Hausbank

Geschäftsbericht
2024





Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2024 in Zahlen auf einen Blick	03
Der Bericht des Vorstands	04 – 09
Der Jahresabschluss 2024	10 – 11
Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024	12 – 13
Der Bericht des Aufsichtsrats	14 – 15
Die Organisation der Hausbank München eG	16 – 17
Die Hausbank München eG	18
Genossenschaftsbanken Ranking	19
Bilder der Geschichte	20 – 21



iStock.com/style-photography | F.Treitner

Das Jahr 2024 in Zahlen auf einen Blick

	2024 TEUR	2023 TEUR	Änderung %
Bilanzsumme	4.729.059	4.408.567	7,3
Kundeneinlagen	4.233.848	3.949.188	7,2
Kundenkredite	2.188.354	2.045.945	7,0
Wertpapiere	543.313	438.830	23,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken	216.500	208.500	3,8
Eigenkapital	150.616	147.223	2,3
davon Rücklagen	122.171	117.815	3,7
Bilanzgewinn	3.172	3.138	1,1

	2024 Anzahl	2023 Anzahl	Änderung %
Kunden	58.201	57.790	0,7
Konten	84.998	83.347	2,0
Kautionskonten	845.229	840.241	0,6
Mitglieder	4.924	5.023	-2,0
Wertpapierdepots	1.065	1.010	5,4
Mitarbeitende	304	270	12,6

Der Bericht des Vorstands



Hausbank München eG

2024 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 die gewachsenen geopolitischen Herausforderungen.

Entwicklung der Gesamtwirtschaft 2024

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2024 im Dauerstress. Eigentlich hätte die deutsche Wirtschaft wachsen sollen, doch die Schätzungen waren zu optimistisch. Die Deutsche Bundesbank rechnete im Monatsbericht 12/2023 noch mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 0,4 %. Doch es kam anders. In 2024 schrumpfte die Wirtschaft um 0,2 %. Die deutsche Volkswirtschaft blieb 2024 in der Rezession. Ein schwacher Konsum, hohe Energiepreise und strukturelle Probleme belasten die Entwicklung. Die Wirtschaftsleistung lag Ende 2024 in etwa auf dem Niveau von 2019. Die Gründe für den schleppenden

Verlauf sind vielfältig. Übermäßige Bürokratie und Investitionsstau in der Infrastruktur behindern das Wachstum. Die globale Wirtschaftsabkühlung, insbesondere in China, hat die deutsche Exportindustrie gebremst. Der zunehmende Protektionismus schadet der deutschen Exportwirtschaft zusätzlich. In Deutschland ist die Energie im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften zu teuer, was die Wettbewerbsfähigkeit einschränkt. Darüber hinaus reduzieren die hohen Energiepreise und die Alterung der Gesellschaft auf absehbare Zeit die Wachstumspotenziale erheblich. Das nach wie vor – im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2021 – hohe Zinsniveau wirkt sich immer noch negativ auf die Bautätigkeit aus. Die Wohnbauinvestitionen gingen deshalb um 5 % zurück.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben im Schnitt des Jahres 2024 um 2,2 % (nach 5,9 % in 2023) zugelegt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lag die Inflation damit deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Zum Jahresende hat die Inflation allerdings wieder an Tempo gewonnen. Die Verbraucherpreise

lagen im Dezember um 2,6 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Die Inflationsrate ohne Nahrungsmittel und Energie, oftmals auch als Kerninflation bezeichnet, betrug im Dezember 2024 +3,1 %. Somit befindet sich die Inflation noch nicht auf dem Zielniveau von 2 % bei dem die EZB die Preisstabilität am besten gewährleistet sieht.

Nach den steigenden Zinsen in den Vorjahren läutete die EZB in 2024, auf Grund der rückläufigen Inflation, im Juni 2024 die Zinswende ein. Mit den drei weiteren Zinsschritten vom September, Oktober und Dezember 2024 lag der Einlagensatz nunmehr bei 3 %.

In den vergangenen Jahren wies der Staatshaushalt wegen der Coronakrise und dem russischen Angriffskrieges durchgehend hohe Defizite auf. Für 2024 betrug der Finanzierungssaldo ca. – 2,5 % des nominalen BIP, dies entspricht 87 Mrd. Euro. Die aktuellen fiskalpolitischen Restriktionen erschwerten in 2024 eine finanzpolitische Wachstums- und Konjunktursteuerung.

Die schwache Konjunktur ist nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 5,7 % in 2023 auf 6,0 % in 2024. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren rund 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das waren so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen. Ursächlich für die Beschäftigungszunahme waren im Jahr 2024 wie bereits in den Vorjahren die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Dies erklärt somit das Paradoxon von steigender Arbeitslosigkeit und gleichzeitig steigender Beschäftigung.

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes zeigte sich der Deutsche Aktienindex DAX sehr robust. Er stieg um knapp 20 % in 2024 von 16.751 auf 19.909 Punkte an.

Geschäftsverlauf 2024
der Hausbank München eG

Mit dem Geschäftsverlauf 2024 sind wir hinsichtlich der Wachstumsraten im Kundengeschäft sehr zufrieden, da diese trotz des herausfordernden Umfeldes im Vergleich zum Vorjahr deutlich zulegen konnten.

In unserem Geschäftsfeld Kautions-Service haben wir auf Grund der hohen Kundenzufriedenheit mit unserer performanten Software HB-Kautionen und der starken Marktstellung deutliche Einlagensteigerungen erreichen können. Das Mietkautionsvolumen stieg von 1.791 Mio. EUR auf 1.889 Mio. EUR an. Die Wachstumsrate beträgt demnach 5,5 %. Besonders erfreulich ist, dass wir seit Februar 2024 nun auch für den Privatvermieter und kleinere Verwalter eine digitale Kautionsverwaltung HB Kautionen smart anbieten können. Hierbei intensivierten wir die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Verband Haus & Grund Bayern, deren Mitglieder wir ein besonderes Angebot unterbreitet haben. Bei HB-Kautionen smart konnten wir in 2024 innerhalb weniger Monate bereits 1.077 neue Kunden mit einem Gesamtvolumen von rund 8 Mio. Euro gewinnen.

Im Verwalter-Service haben sich die Einlagen von 1.702 Mio. EUR auf 1.836 Mio. EUR erhöht (Anstieg von 7,9 %).

Bei den bankwirtschaftlichen Kunden konnten die Einlagen von 455 Mio. EUR auf 507 Mio. EUR (Anstieg von 11,5 %) gesteigert werden. Hauptwachstumstreiber war hier das Thema Nachlasspflegschaften. Somit tragen der Ausbau und die Professionalisierung unseres Betreuungskonzeptes für Nachlasspflegschaften deutliche Früchte.

Das Wachstum der Finanzierungen lag mit 142,4 Mio. EUR bzw. 7,0 % deutlich über dem des Vorjahres. In diesem Bereich zahlt sich die erhöhte Kundennähe durch eine Intensivierung der Kundenkontakte und verstärkte Anstrengungen in die Digitalisierung aus. Die Hausbank hat mit der deutschlandweit ersten digitalen Antragsstrecke für WEG-Darlehen den Kundennutzen deutlich erhöht. Einfach, schnell und digital.

Im Bereich der Eigenanlagen stieg das Wertpapiervolumen von 439 Mio. EUR auf 543 Mio. EUR an. Der An-

stieg unterstützt die Erfüllung aufsichtsrechtlicher Liquiditätsvorschriften. Auf Grund des vorher beschriebenen hohen Wachstums bei den Kundeneinlagen konnten auch die Forderungen an Kreditinstitute deutlich um 161 Mio. EUR von 1.487 Mio. EUR auf 1.648 Mio. EUR gesteigert werden. Das betreute Depot B-Volumen inkl. Union-Fonds unserer Kunden erhöhte sich in 2024 von 366 Mio. EUR auf 430 Mio. EUR.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit ist von 36,1 Mio. EUR in 2023 auf 27,7 Mio. EUR in 2024 gesunken. Maßgeblich waren hier Investitionen in unsere IT-Landschaft, um den Kundennutzen langfristig noch weiter zu erhöhen und die Bildung von Reserven.

So wurde im Jahr 2024 das Projekt zur grundlegenden Modernisierung unserer ERP-Software „VS3“ gestartet. Die Hausbank plant, als erster Anbieter im Markt eine etablierte Verwaltersoftware komplett webfähig zu machen und mit neuen Funktionen zur Digitalisierung der Immobilienverwaltung anzureichern.

Der Kauf des Hausverwaltungssoftware-Anbieters Giesse & Partner Software GmbH in 2024 ermöglicht es uns, das Know-how beider Partner zu bündeln und unsere Marktposition zu stärken. Somit können wir unseren Kunden auch langfristig hochwertige Lösungen und Dienstleistungen anbieten!

Auf Grund unserer wirtschaftlichen Stärke sind wir in der Lage, eine Dividende in Höhe von 4 % an unsere Mitglieder 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.

Ausblick 2025

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2025 lt. Prognose der Deutschen Bundesbank um 0,2 % zulegen. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Insbesondere die exportorientierte Industrie leidet unter hohem Anpassungsdruck. Im Inland sind die hohen Energiekosten, die Erfordernisse des Umbaus

zur CO2-neutralen Wirtschaft sowie der demografische Wandel zentrale Herausforderungen. Zudem sind die deutschen Unternehmen auf den Weltmärkten zunehmend mit protektionistischen Tendenzen und wachsender Konkurrenz aus aufstrebenden Volkswirtschaften konfrontiert. Auf Grund der Eskalation der US-Zollpolitik ist die oben genannte Konjunkturprognose mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Die vorhergegangene geldpolitische Straffung dürfte nachwirken und der Druck von den Lohnstückkosten nachlassen. Im Jahr 2025 gehen die Fachleute der Bundesbank zunächst von einer noch erhöhten Inflationsrate von 2,4 % aus, insbesondere da die Teuerung bei Dienstleistungen nur langsam sinke. Erst in den Jahren 2026 ff. soll die Inflationsrate wieder bei 2 % liegen.

Der Wohnungsbau befindet sich weiterhin in der Krise. Hohe Neubaustandards und verschärfte Energieeffizienzvorgaben, ein kompliziertes Baurecht mit langen Genehmigungsfristen, Stellplatzvorschriften sowie ausgeteuten Sozialwohnungsquoten haben den Neubau immer weiter verteuert. Da das niedrige Zinsniveau seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden ist und sich somit die finanziellen Rahmenbedingungen verschlechtert haben, dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2026 unter 200.000 verbleiben.

Für 2025 planen wir den Ausbau unserer Private Banking-Aktivitäten. Damit entwickeln wir das Geschäftsfeld Bankwirtschaft weiter und stärken unsere Zukunftsfähigkeit. Unser Private Banking Ansatz basiert auf einer persönlichen und individuellen Betreuung unserer Kunden. Ein wesentlicher Bestandteil unseres Private Bankings ist die diskrete und vertrauensvolle Beratung durch unsere erfahrenen Vermögensberater. Es kombiniert traditionelle Werte mit modernen Finanzdienstleistungen und ermöglicht es, unseren Kunden stets die bestmöglichen Lösungen zu bieten. Durch unsere genossenschaftliche Struktur agieren wir unabhängig und immer im besten Interesse unserer Mitglieder. Neben den bereits etablierten Beratungsfeldern Vermögensplanung, Vermögensverwaltung, Wertpapierberatung, Immobilienfinanzierung, Vorsorge und Absicherung arbeiten wir zur Sicherstellung eines holistischen Beratungsansatzes an der Etablierung weiterer Themen wie Generationen-, Immobilien- und Stiftungsmanage-

ment. Zusätzlich zur erfolgreichen Kooperation mit Haus & Grund Bayern für HB Kautionen smart, etablieren wir gerade auch eine Partnerschaft mit Haus & Grund Baden.

Im Jahr 2025 setzen wir unsere zielgerichteten Investitionen in Mensch und Technik im Geschäftsfeld „Verwalter-Service“ fort und möchten vor allem die Benutzerfreundlichkeit unserer Softwareprodukte weiter erhöhen.

In diesem Zusammenhang werden wir die Anwendung VS3 in unser hauseigenes CRM-Tool imveon integrieren und damit unseren Kunden die Nutzung der Software auf sämtlichen Endgeräten, wie beispielsweise Tablets, ermöglichen. Im Rahmen dieser technischen VS3-Modernisierung werden wir außerdem die Benutzeroberfläche weiter optimieren, um ein zeitgemäßes und langlebiges Produktdesign zu etablieren. Zudem bauen wir eine IT-Vertriebsmannschaft und ein Consulting in der Immobilienwirtschaft auf.

Die wirtschaftliche Stärke unserer Genossenschaftsbank ist gerade in Krisenzeiten das Fundament einer zuverlässigen und partnerschaftlichen Geschäftsbeziehung. Durch nachhaltiges Handeln werden wir auch in 2025 mit einer hohen Dienstleistungsqualität und bedarfsgerechten Finanzprodukten unseren Mitgliedern und Kunden zur Verfügung stehen.

München, im Mai 2025



Peter Sedlmeir
Vorstandsvorsitzender



Rudolf Naßl
Vorstand



Stephan Plein
Vorstand



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
01.01.2024	5.023	494.448	24.722.400
Zugänge	209	13.704	685.200
Abgänge	308	32.108	1.605.400
31.12.2024	4.924	476.044	23.802.200

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2024 wie folgt zu verwenden:

	EUR
4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	1.001.680,84
Zuweisung gesetzliche Rücklage	1.084.000,00
Zuweisung andere Ergebnismrücklagen	1.084.000,00
Gewinnvortrag	1.827,69
Bilanzgewinn 2024	3.171.508,53

Eigenkapital

Zum 31. 12. 2024 zeigt sich – nach Vorwegzuweisung, die von der Vertreterversammlung zu beschließen ist – unser Eigenkapital wie folgt:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	25.273
Ergebnismrücklagen	122.171
Bilanzgewinn	3.172
Bilanzielle Eigenmittel	150.616
Fonds für allgemeine Bankrisiken	216.500

Mitarbeitende

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 31.12.2024	Männlich	Weiblich	Gesamt
Mitarbeitende gesamt davon:	150	154	304
Prokuristen	3	1	4
Handlungs-bevollmächtigte	39	24	63
Auszubildende	8	9	17
Teilzeit inkl. Aushilfen	11	67	78

Der Jahresabschluss 2024

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich nicht um den vollständigen Jahresabschluss. Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 Unternehmensregister eingereicht.

Jahresbilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Barreserve			222.729.794,24	311.160
Kassenbestand		1.116.531,43		1.385
Guthaben bei Zentralnotenbanken		221.613.262,81		309.775
Forderungen an Kreditinstitute			1.647.634.025,21	1.486.879
täglich fällig		88.995.521,23		60.637
andere Forderungen		1.558.638.503,98		1.426.242
Forderungen an Kunden			2.188.353.656,09	2.045.945
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			543.312.821,09	438.829
Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten	382.314.463,98			310.391
b) von anderen Emittenten	160.998.357,11	543.312.821,09		128.438
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			2.089.508,90	2.370
Immaterielle Anlagewerte			13.906.513,01	5.493
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		5.471.546,00		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.034.885,00		5.102
geleistete Anzahlungen		3.400.082,01		391
Sachanlagen			76.109.580,76	75.629
Sonstige Vermögensgegenstände			2.219.944,73	3.352
Rechnungsabgrenzungsposten			466.742,21	504
Summe der Aktiva			4.729.058.800,35	4.408.567

Passivseite	EUR		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			59.762.327,16	50.149
täglich fällig		16.516.869,35		724
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		43.245.457,81		49.425
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			4.233.848.236,40	3.949.187
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	1.556.799.829,21			1.490.399
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	324,98	1.556.800.154,19		0
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig	2.141.967.752,10			2.065.318
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	535.080.330,11	2.677.048.082,21		393.470
Treuhandverbindlichkeiten			2.089.508,90	2.370
Sonstige Verbindlichkeiten			8.044.525,11	4.382
Rechnungsabgrenzungsposten			132.557,61	298
Rückstellungen			58.065.836,64	46.458
Rückstellungen für Pension und ähnliche Verpflichtungen		40.357.138,00		37.963
Steuerrückstellungen		12.236.907,94		4.405
andere Rückstellungen		5.471.790,70		4.090
Fonds für allgemeine Bankrisiken			216.500.000,00	208.500
Eigenkapital			150.615.808,53	147.233
Gezeichnetes Kapital		25.273.300,00		26.270
Ergebnisrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	31.817.000,00			29.639
b) andere Ergebnisrücklagen	90.354.000,00	122.171.000,00		88.176
Bilanzgewinn		3.171.508,53		3.138
Summe Passiva			4.729.058.800,35	4.408.567
Eventualverbindlichkeiten			27.282.315,22	28.293
Andere Verpflichtungen			98.878.290,83	192.708



In der zentral gelegenen Rotunde in unserem Gebäude an der Sonnenstraße in München symbolisiert der „Weltbaum“ das Selbstverständnis der Bank und ihrer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. 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.

Hausbank München eG

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Zinserträge		88.534.811,81	69.286
Zinsaufwendungen		-15.461.941,13	-4.340
Laufende Erträge aus		1.117.833,00	959
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.117.833,00		959
Provisionserträge		20.367.552,61	19.852
Provisionsaufwendungen		-438.757,64	-503
Sonstige betriebliche Erträge		5.839.275,88	4.194
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-51.060.411,47	-42.024
Personalaufwand	-28.054.986,94		-24.322
andere Verwaltungsaufwendungen	-23.005.424,53		-17.702
Abschreibungen auf Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		-4.256.859,61	-3.002
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.293.747,40	-1.408
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-10.578.327,43	-5.997
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		-3.115.616,79	-871
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		27.653.811,83	36.146
Außerordentliches Ergebnis		-132.213,00	-132
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-14.336.571,36	-12.860
Sonstige Steuern		-13.823,15	-16
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		-8.000.000,00	-18.000
Jahresüberschuss		5.171.204,32	5.138
Gewinn aus dem Vorjahr		304,21	-
		5.171.508,53	5.138
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		-2.000.000,00	-2.000
in die gesetzliche Rücklage	-1.000.000,00		-1.000
in andere Ergebnismrücklagen	-1.000.000,00		-1.000
Bilanzgewinn		3.171.508,53	3.138

Der Bericht des Aufsichtsrats



Im Berichtsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die ihm obliegenden gesetzlichen und regulatorischen Aufgaben und Pflichten sowie solche nach Satzung und Geschäftsordnung uneingeschränkt wahrgenommen. Im Zuge dessen hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und dessen Geschäftsführung überwacht.

Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für unsere Bank relevanten Fragen, insbesondere die Geschäftspolitik und -strategie, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung sowie die Unternehmensplanung und -kontrolle, die Compliance- und die Vergütungssysteme. Der Aufsichtsrat war vom Vorstand in allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Bank unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Insgesamt fanden dreißig Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse statt. Soweit erforderlich, wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren bzw. in Hybrid-Sitzungen gefasst.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und sein Stellvertreter haben regelmäßig zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand, und hier insbesondere dem Vorsitzenden des Vorstands, die strategischen Themen der Bank sowie wesentliche Geschäftsvorfälle erörtert.

Mit Unterstützung des Personalausschusses, führte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25.07.2024 eine Evaluation des Vorstands gemäß § 25d Abs. 11 Nr. 3 und 4 KWG durch.

Die Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Vorstandsmitglieder als auch des Vorstands in seiner Gesamtheit entsprechen den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu acht gemeinsamen Sitzungen zusammen. Schwerpunkte dieser Sitzungen waren die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Bank sowie ihrer Geschäftsfelder, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Vergütungssysteme, die Regulatorik, die Prüfungen des gesetzlichen Prüfungsverbands, die Operationalisierung der IT-Strategie sowie der Erwerb der Giesse & Partner Software GmbH.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats tagten im Geschäftsjahr 2024 jeweils mehrmals. So sind in diesem Zeitraum der Kredit- und Risikoausschuss zu vier, der Personalausschuss zu fünf, der Prüfungsausschuss zu vier, der IT-Ausschuss zu fünf sowie der Anlagen- und Immobilienausschuss zu vier Sitzungen zusammengekommen. Die Ausschüsse nahmen ihre Entscheidungsbefugnisse auf Grundlage ihrer Geschäftsordnungen wahr.

Auch im vergangenen Jahr beriet der IT-Ausschuss das Gesamtplenum des Aufsichtsrats und den Vorstand mit Blick auf die für die Marktpositionierung der Bank so wichtige IT-Strategie. So begleitete er eng die Entwicklung des neuen ERP-Systems imveon.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, sein Stellvertreter und die Ausschussvorsitzenden stimmten sich in Bezug auf die Tagesordnungen der Sitzungen der jeweils von ihnen geleiteten Ausschüsse ab und erörterten bedeutsame übergreifende Themen des Aufsichtsrats.

Corporate Governance

In seiner Sitzung am 25.07.2024 führte der Aufsichtsrat eine Evaluation seines Gremiums gemäß § 25d Abs. 11 Nr. 3 und 4 KWG durch. Die Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des Aufsichtsrats in seiner Gesamtheit entsprechen den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Seine Zusammensetzung hat der Aufsichtsrat auf Basis einer Kompetenzmatrix, deren Struktur der Personalausschuss erarbeitet hat, bewertet. Der Aufsichtsrat hat im Ergebnis, sowohl die individuelle Eignung seiner Mitglieder als auch die kollektive Eignung festgestellt.

Auch im Berichtsjahr 2024 haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats fortgebildet. So fanden im 4. Quartal 2024 zwei interne Schulungen zu den Themen Digital Operational Resilience Act, Nachhaltigkeit und LSI-Stresstest und Herausforderungen am Banken- und Immobilienmarkt statt. Die im Berichtsjahr neu ein-

getretenen Aufsichtsratsmitglieder haben im Rahmen ihres Onboardings Seminare des Genossenschaftsverbands Bayern sowie der Akademie Deutscher Genossenschaften besucht.

Jahresabschlussprüfung 2024

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht wurden vom Genossenschaftsband Bayern e. V. geprüft, als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Abschlussprüfer hat in der Prüfungsschlusssitzung des Aufsichtsrats am 22. Mai 2025 über die wesentlichen Prüfungsergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft, in Ordnung befunden und befürwortet den Vorschlag des Vorstands. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2024 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird der Vertreterversammlung am 5. Juni 2025 bekannt gegeben.

Dank

Bei unseren Kunden, Geschäftspartnern, Mitgliedern und Vertretern bedanken wir uns für ihre Treue und das der Bank entgegengebrachte Vertrauen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

München, den 22. Mai 2025

für den Aufsichtsrat
Johann Maier
Vorsitzender

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

Dr. Andrea Althanns
Rechtsanwältin
(ab 13.06.2024)

Claudia Finsterlin
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Steuerrecht
(ab 13.06.2024)

Barbara Muggenthaler
RAW-Partner PartG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Steuerberatungsgesellschaft,
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin LL.M.

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

Generalbevollmächtigte

Jan Keuntje
Prokurist

Michael Dietzel
Prokurist (ab 01.09.2024)

Abteilungsleiter / Prokuristen

Matthias Ayvazian-Hitzler
IT

Christian Batz
Finanzen, Prokurist

Rudolf Bauer
Facility Management

Peter Bissinger
IT-Produktdesign & IT-Partnermanagement
(ab 02.05.2024)

Sebastian Heilemann
Organisation

Markus Hetzenegger
Marktfolge Aktiv

Fabian Jäger
Private Banking (Prokurist ab 01.01.2025)

Jeannette Jungmann-Guhl
Immobilienwirtschaftliche Softwareberatung

Sonja Kißlinger
Kompetenz-Center Immobilienverwaltungen,
Prokuristin

Dominic Kurz
Vertrieb Immobilienwirtschaft

Miriam Matheis
Personal

Christine Paetsch
Spezialfinanzierung

Andreas Schaar
Interne Revision (ab 01.04.2024)

Kerstin Sollinger
Compliance

Unternehmenssitz

Sonnenstraße 13
80331 München
Telefon: 089 55141-100
Telefax: 089 55141-211

Genossenschaftliche Zentralbank

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt am Main

Tochtergesellschaft

Giesse + Partner Software GmbH
Marie-Curie-Straße 1
91052 Erlangen

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

Haus & Grund Baden
Landesverband Badischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.,
Karlsruhe

Deutsche Unternehmensinitiative
Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Berlin



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 Finanzierungskonzepte und informieren ausführlich zu Erst- und Anschlussfinanzierung, Annuitätendarlehen, Forwarddarlehen, KfW-Förderung und WEG-Darlehen.

Vermögen und Vorsorge
Unsere erfahrenen Experten beraten umfassend und vertrauensvoll zu unterschiedlichen Anlagemöglich-

keiten. Sie stellen individuelle und attraktive Absicherungs- 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.

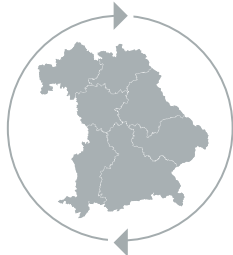
Verwaltersoftware
Mit unserer hauseigenen Branchenlösung VS3 bieten wir eine Software zur professionellen, effizienten Miet- und WEG-Verwaltung. Die buchhalterische Softwarelösung verfügt über integrierte Bankdienstleistungen und wird durch imveon mit einem CRM-Tool inklusive Kundenportal ergänzt. So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

Genossenschaftsbanken Ranking in München und Umland



		Bilanzsumme in Mio. EUR	Kunden- forderungen	Wertpapiere (Depot A)	Kundengelder (inkl. Inh. SV)
1.	Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz				
2.	Münchner Bank eG				
3.	Genossenschaftsbank eG München	4.717.869	2.205.520	538.992	4.232.214
4.	VB RB Dachau eG	3.701.813	2.076.418	734.290	2.958.475
		3.249.191	2.863.512	20	2.297.105
5.	VR Bank München Land eG, Oberhaching	2.563.757	1.969.948	378.992	1.899.466
6.	VR RB Fürstenfeldbruck eG	2.518.587	1.972.865	183.023	1.971.936
		2.222.259	1.816.361	208.860	1.732.511
7.	RB München-Süd eG	1.391.468	1.226.867	85.211	1.000.828
8.	VR-Bank Ismaning Halbergmoos Neufahrn eG	1.349.899	996.891	223.917	1.077.832
9.	RB München-Nord eG, Unterschleißheim	990.893	445.967	424.824	770.995
10.	RB Isar-Loisachtal eG, Wolfratshausen	715.123	443.819	150.155	614.449

Genossenschaftsbanken Ranking in Bayern



		Bilanzsumme in Mio. EUR	Kunden- forderungen	Wertpapiere (Depot A)	Kundengelder (inkl. Inh. SV)
1.	meine VB RB eG, Rosenheim OBY				
2.	LIGA Bank eG, Regensburg OPF				
3.	VB RB Bayern Mitte eG, Ingolstadt OBY	12.313.575	9.402.747	1.498.653	9.186.488
		6.411.278	2.976.288	2.385.950	5.432.339
4.	VR Bank Metropolregion Nürnberg eG MFR	5.934.522	4.448.297	812.304	4.175.096
5.	Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz	5.316.699	3.898.449	664.594	4.269.928
		4.717.869	2.205.520	538.992	4.232.214
6.	VB RB Nordoberpfalz eG (+ Ausland) OPF	4.557.909	3.051.226	1.097.757	3.376.517
7.	VR-Bank Mittelfranken Mitte eG, Ansbach MFR	4.483.154	3.458.824	685.610	3.124.298
8.	VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG SCHW	4.362.457	3.096.589	857.024	3.422.035
		4.359.698	3.329.747	608.788	3.091.389
9.	VR Bank Rottal-Inn eG, Pfarrkirchen NBY	4.079.961	3.051.721	671.547	3.109.777
10.	VR Bank im süd. Franken eG, Weißenburg MFR				

Die bayerischen Volksbanken und Raiffeisenbanken zum 31.12.2024
(nach Bilanzsummen absteigend, Beträge in Tausend EURO lt. BISTA)

Bilder der Geschichte

Die Hausbank im Laufe der Zeit





Hausbank München eG | Bank für Haus- und Grundbesitz

Sonnenstraße 13 · 80331 München

Telefon: 089 / 55141-100 | Telefax: 089 / 55141-211 | Email: info@hausbank.de



HB-GB-2024

www.hausbank.de