Hausbank

Geschäftsbericht
2025

Adobe Stock

Inhaltsverzeichnis

Das Jahr 2025 in Zahlen auf einen Blick	03
Der Bericht des Vorstands	04 - 09
Der Jahresabschluss 2025	10 - 11
Die Gewinn- und Verlustrechnung 2025	12 - 13
Der Bericht des Aufsichtsrats	14 - 15
Die Organisation der Hausbank München eG	16 - 17
Die Hausbank München eG	18
Genossenschaftsbanken Ranking	19
Unser Beitrag & unsere Wirkung 2025	20 -21

Das Jahr 2025 in Zahlen
auf einen Blick

	2025 TEUR	2024 TEUR	Änderung %
Bilanzsumme	5.129.141	4.729.059	8,5
Kundeneinlagen	4.631.736	4.233.848	9,4
Kundenkredite	2.340.861	2.188.354	7,0
Wertpapiere	650.138	543.313	19,7
Fonds für allgemeine Bankrisiken	240.000	216.500	10,9
Eigenkapital	155.346	150.616	3,1
davon Rücklagen	126.339	122.171	3,4
Bilanzgewinn	3.851	3.172	21,4

	2025 Anzahl	2024 Anzahl	Änderung %
Kunden	59.903	58.201	2,9
Konten	86.739	84.998	2,0
Kautionskonten	858.783	845.229	1,6
Mitglieder	5.003	4.924	1,6
Wertpapierdepots	1.285	1.065	20,7
Mitarbeitende	344	304	13,2

Der Bericht des Vorstands

2025

Hausbank München eG

Das Jahr 2025 war erneut von zahlreichen Herausforderungen geprägt, die auch die Finanzwelt maßgeblich beeinflussten. Themen wie geopolitische Spannungen, die Kriege in verschiedenen Regionen und der anhaltende US-Zollkonflikt hinterließen deutliche Spuren in der globalen und deutschen Wirtschaft und den Finanzmärkten.

Entwicklung der Gesamtwirtschaft 2025

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2025 noch nicht vollständig aus der anhaltenden Schwächephase der Vorjahre befreien. Dennoch zeigte sich eine leichte Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach ersten amtlichen Berechnungen um 0,2 %, nachdem es in den Jahren 2023 und 2024 noch Rückgänge von 0,9 % beziehungsweise 0,5 % verzeichnet hatte.

Zu Jahresbeginn hellte sich die wirtschaftliche Stimmung zunächst auf, vor allem durch die angekündigten Ausgabensteigerungen der neu gewählten Bundesregierung in den Bereichen Verteidigung, Infrastruktur und Klimaschutz. Eine nachhaltige Konjunkturbelebung blieb jedoch aus. Hohe weltwirtschaftliche Unsicherheiten, unter anderem durch die unberechenbare US-Handelspolitik, sowie strukturelle Herausforderungen im Inland – wie zunehmende Bürokratie und ein Verlust an internationaler Wettbewerbsfähigkeit – belasteten die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % und damit in gleichem Maße wie im Vorjahr. Während die Teuerungsrate 2023 noch bei 5,9 % lag, blieb die Inflation 2025 somit moderater. Haupttreiber der Preissteigerungen waren erneut die Dienstleistungspreise, die im Jahresdurchschnitt um 3,5 % zulegten (2024: +3,8 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen im Inland sank im Jahresdurchschnitt leicht um 5.000 auf knapp 46,0 Millionen.

Die anhaltende wirtschaftliche Schwächephase spiegelte sich auch in der Arbeitslosenquote wider, die von 6,0 % im Vorjahr auf 6,3 % anstieg. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich entsprechend von 2,8 Millionen auf etwa 2,9 Millionen.

Zinsentwicklung und Kapitalmärkte

Der im Jahr 2024 begonnene Zinssenkungszyklus setzte sich 2025 in den meisten großen Volkswirtschaften fort. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte in der ersten Jahreshälfte die Zinsen weiter und wechselte anschließend in einen Haltemodus. Der Zinssatz für die Einlagenfazilität wurde bis Juni von 3,0 % auf 2,0 % reduziert und lag damit im von der EZB als geldpolitisch neutral angesehenen Bereich von 1,75 % bis 2,25 %.

Die Zinssenkungen am kurzen Laufzeitende führten zu einer steileren und positiven Zinsstrukturkurve.

Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen lag zu Beginn des Jahres bei 2,36 %, stieg nach der Ankündigung eines Fiskalpakets der Bundesregierung kurzfristig auf knapp 3 % und pendelte sich anschließend bei etwa 2,7 % ein. Zum Jahresende notierte die Bundrendite bei 2,85 %.

Die geopolitischen Spannungen und die Eskalation des Konflikts zwischen Israel und Iran prägten die Entwicklung des Goldpreises im Jahr 2025. Die Feinunze Gold startete mit einem Preis von 2.530 Euro ins Jahr und erreichte im Oktober, befeuert durch anhaltende geopolitische Unsicherheiten und die fortgesetzten Goldkäufe vieler Zentralbanken, einen Höchststand von über 3.800 Euro.

Der DAX begann das Jahr bei 19.909 Punkten und legte in den ersten drei Monaten deutlich zu. Nach einer starken Korrektur im April folgte eine rasche Erholung, die den Index im Mai auf über 24.000 Punkte steigen ließ. In der zweiten Jahreshälfte bewegte sich der DAX seitwärts und schloss das Jahr bei 24.490 Punkten.

Geschäftsverlauf 2025 der Hausbank München eG

Mit dem Geschäftsverlauf 2025 sind wir hinsichtlich des Wachstums im Kundengeschäft und der Ertragslage sehr zufrieden, da diese trotz des herausfordernden Umfelds im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden konnten.

Erfolgreiche Entwicklung im Geschäftsfeld Kautions-Service

Im Geschäftsfeld Kautions-Service konnten wir dank der hohen Kundenzufriedenheit mit unserer leistungsstarken Software HB-Kautionen sowie unserer starken Marktposition deutliche Einlagensteigerungen verzeichnen. Das Mietkautionsvolumen erhöhte sich von 1.889 Mio. EUR auf 2.025 Mio. EUR, was einer Wachstumsrate von 7,2 % entspricht.

Wie in den Vorjahren konnten wir das Einlagevolumen im Kautionsbereich bei unseren institutionellen Kunden um rd. 110 Mio. € steigern. Unsere Softwarelösung HBK-Smart, die sich an kleinere institutionelle und Privatkunden richtet, verzeichnet im zweiten Jahr nach ihrer Einführung ein Kundenwachstum von 2.579 Kunden sowie ein Umsatzwachstum von 24 Mio. EUR. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor hierfür sind unsere zahlreichen Kooperationen mit den Haus & Grundbesitzer Vereinen: Mehr als jeder zweite Kunde von HB-Kautionen smart stammt aus dieser Zusammenarbeit.

Positive Entwicklung im Geschäftsfeld Verwalter-Service

Im Verwalter-Service erhöhten sich die Einlagen von 1.836 Mio. EUR auf 2.006 Mio. EUR, was einem Wachstum von 9,3 % entspricht. Dieser Erfolg ist maßgeblich auf den deutlichen Ausbau unserer Vertriebskapazitäten zurückzuführen.

Infolgedessen stieg die Anzahl der betreuten Miet-/WEG-Einheiten auf 1 Mio. Miet-/WEG-Einheiten an. Besonders positiv wirkt sich hierbei der im Jahr 2024 erfolgte Erwerb des Hausverwaltungssoftware-Anbieters Giesse & Partner Software GmbH aus, der wesentlich zu diesem Wachstum beigetragen hat.

Starkes Wachstum der Einlagen im Geschäftsfeld Bankwirtschaft

Die Kundeneinlagen in der Bankwirtschaft sind von 507 Mio. EUR auf 591 Mio. EUR gestiegen. Als wesentliche Wachstumstreiber erwiesen sich dabei unsere Private Banking Kunden sowie die in unserem Hause verwalteten Nachlasspflegschaften. In beiden Geschäftsfeldern haben wir unsere Betreuungskapazitäten gezielt ausgebaut. Zusätzlich trug die Modernisierung unserer internen Organisationsstruktur maßgeblich zu diesem Erfolg bei.

Wertpapiergeschäft und Vermögensverwaltung

Das Depot B Volumen inkl. Vermögensverwaltungsmandate ist in 2025 von 470,7 Mio. EUR in 2024 auf 536,6 Mio. EUR (+14,0 %) gewachsen und hat zu einer Ertragssteigerung bei den Wertpapierprovisionen von +18,0 % geführt. Möglich war dies unter anderem durch die Neueinführung von meinHAUSBANKvermögen, einer aktiv gesteuerten Vermögensverwaltung in Kooperation mit unserem Verbundpartner der DZ PRIVATBANK.

Kreditgeschäft – Solides Wachstum im schwierigen Umfeld

Das bilanzielle Kreditvolumen stieg im Jahr 2025 von 2.188 TEUR auf 2.341 TEUR, was einem Wachstum von 7,0 % entspricht. Damit wurde die Wachstumsrate des Vorjahres erfolgreich bestätigt. Angesichts des vergleichsweise hohen Zinsniveaus und der wirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland sind wir mit dieser Entwicklung sehr zufrieden. Im Bereich der Eigenanlagen erhöhte sich das Wertpapiervolumen von 543 Mio. EUR auf 650 Mio. EUR. Dieser Anstieg trägt wesentlich zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Liquiditätsvorschriften bei.

Aufgrund des zuvor beschriebenen starken Wachstums bei den Kundeneinlagen sowie der Umschichtung von der Barreserve in täglich fällige Forderungen an Kreditinstitute konnten die Forderungen an Kreditinstitute deutlich um 309 Mio. EUR von 1.648 Mio. EUR auf 1.956 Mio. EUR gesteigert werden. Das betreute außerbilanzielle Kundenanlagevolumen wuchs von 607 Mio. EUR auf 613 Mio. EUR.

Das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit stieg von 27,7 Mio. EUR im Jahr 2024 auf 45,8 Mio. EUR im Jahr 2025. Der deutliche Anstieg um 18,1 Mio. EUR ist vor allem auf deutlich gestiegene Zinserträge zurückzuführen.

Dank unserer wirtschaftlichen Stärke sind wir in der Lage, eine Dividende in Höhe von 4 % an unsere Mitglieder auszuschütten. Wir danken unseren Mitgliedern und Kunden, die durch ihre intensiven und vertrauensvollen geschäftlichen Beziehungen maßgeblich zur erfolgreichen Entwicklung unserer Bank beigetragen haben.

Ausblick 2026

Im Dezember 2025 prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2026 eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft mit einem Wachstum von 0,6 % sowie eine leichte Verbesserung der Inflationsrate auf 2,2 %. Dieses Wachstum wird vor allem durch staatliche Ausgaben und wieder anziehende Exporte getragen. Zudem erwartet die Bundesbank höhere Löhne und einen verbesserten Arbeitsmarkt, der auf eine zunehmende Kapazitätsauslastung in der Industrie zurückzuführen ist.

Die Konjunkturprognose ist jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Insbesondere die Eskalation der US-Zollpolitik, geopolitische Spannungen und Konflikte – allen voran der Iran-Konflikt sowie die damit verbundenen steigenden Energiekosten – trüben derzeit den Optimismus. Im Frühjahr prognostiziert das ifo-Institut bereits eine Inflation von 2,8 %.

Daneben befindet sich der Wohnungsbau weiterhin in der Krise. Hohe Neubaustandards und verschärfte Energieeffizienzvorgaben, ein komplexes Baurecht mit langen Genehmigungsfristen sowie ausgeweitete Sozialwohnungsquoten haben den Neubau immer weiter verteuert. Auch das moderate bis leicht steigende Zinsniveau entlastet die Lage nicht. Das ifo-Institut rechnet für 2026 mit einem weiteren Rückgang der neu fertiggestellten Wohnungen auf 185.000 (nach 205.000 im Jahr 2025), sieht jedoch in den Folgejahren einen Wiederanstieg der Anzahl neu fertiggestellter Wohnungen.

Im Bereich der Immobilienwirtschaft werden wir 2026 die modernisierte Anwendung VS3 in das imveon ERP-System überführen. Im Zuge der technischen Modernisierung wurde auch die Benutzeroberfläche überarbeitet, um ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Produktdesign zu gewährleisten. Mit imveon setzen wir einen neuen Standard für ERP-Softwarelösungen im Bereich Hausverwaltung.

Zusätzlich bauen wir unser neues Consulting-Team weiter aus und erarbeiten Angebote für Beratungen zur Prozessoptimierung, um unseren Kunden relevante Effizienzsteigerungen zu ermöglichen. Auch im Bereich imveon CRM werden wir im Laufe des Jahres neue Funktionalitäten bereitstellen.

Unsere Spezialbankangebote werden wir 2026 weiter ausbauen. Neben dem Ausbau der Haus und Grund Partnerschaft im Bereich der Kautionen werden wir HBK-online Kunden die Möglichkeit geben, ihre Kautionskonten direkt in SAP zu verwalten.

Für 2026 planen wir außerdem den weiteren 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 Immobilienfinanzierung, Vermögensplanung, Vermögensverwaltung, Wertpapierberatung, Vorsorge und Absicherung arbeiten wir zur Sicherstellung eines holistischen Beratungsansatzes weiter an der Etablierung weiterer Themen wie Generationen-, Immobilien- und Stiftungsmanagement.

Die wirtschaftliche Stärke unserer Hausbank ist gerade in Krisenzeiten das Fundament einer zuverlässigen und partnerschaftlichen Geschäftsbeziehung. Durch nachhaltiges Handeln werden wir auch in 2026 mit einer hohen Dienstleistungsqualität und bedarfsgerechten Finanzprodukten unseren Mitgliedern und Kunden zur Verfügung stehen.

München, im Juni 2026

Peter Sedlmeir
Vorstandsvorsitzender

Rudolf Naßl
Vorstand

Stephan Plein
Vorstand

Hausbank München eG

Geschäftsguthaben und Mitglieder

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

	Mitglieder Anzahl	Geschäftsanteile Anzahl	Geschäftsguthaben EUR
01.01.2025	4.924	476.044	23.802.200
Zugänge	316	29.878	1.493.900
Abgänge	237	23.271	1.163.550
31.12.2025	**5.003**	**482.651**	**24.132.550**

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2025 wie folgt zu verwenden:

	EUR
4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	**977.327,43**
Zuweisung gesetzliche Rücklage	**1.436.000,00**
Zuweisung andere Ergebnisrücklagen	**1.436.000,00**
Gewinnvortrag	**1.378,14**
Bilanzgewinn 2025	**3.850.705,57**

Eigenkapital

Zum 31.12.2025 zeigt sich – nach Vorwegzuweisung, die von der Vertreterversammlung zu beschließen ist – unser Eigenkapital wie folgt:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	25.156
Ergebnisrücklagen	126.339
Bilanzgewinn	3.851
Bilanzielle Eigenmittel	**155.346**
Fonds für allgemeine Bankrisiken	240.000

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 31.12.2025	Männlich	Weiblich	Gesamt
Mitarbeitende gesamt	170	174	344
davon:			
Prokuristen	4	1	5
Handlungsbevollmächtigte	40	27	67
Auszubildende	8	10	18
Teilzeit inkl. Aushilfen	13	75	88

Der Jahresabschluss
2025

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich nicht um den vollständigen Jahresabschluss. Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2025

Aktivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Barreserve			**47.386.729,40**	**222.729**
Kassenbestand		1.320.804,81		1.116
Guthaben bei Zentralnotenbanken		46.065.924,59		221.613
Forderungen an Kreditinstitute			**1.956.411.356,10**	**1.647.635**
täglich fällig		354.011.023,94		88.996
andere Forderungen		1.602.400.332,16		1.558.639
Forderungen an Kunden			**2.340.861.211,45**	**2.188.354**
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			**650.137.538,34**	**543.312**
Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten	397.694.009,94			382.314
b) von anderen Emittenten	252.443.528,40	650.137.538,34		160.998
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			**1.867.187,46**	**2.090**
Immaterielle Anlagewerte			**18.416.186,88**	**13.907**
Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		4.773.051,00		5.472
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.287.963,00		5.035
geleistete Anzahlungen		9.355.172,88		3.400
Sachanlagen			**79.267.095,70**	**76.110**
Sonstige Vermögensgegenstände			**2.135.272,35**	**2.219**
Rechnungsabgrenzungsposten			**421.881,33**	**467**
Summe der Aktiva			**5.129.140.673,12**	**4.729.059**

Passivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			**37.027.573,59**	**59.762**
täglich fällig		1.236.792,71		16.517
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		35.790.780,88		43.245
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			**4.631.735.907,35**	**4.233.848**
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	1.653.134.454,37			1.556.800
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	326,69	1.653.134.781,06		0
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig	2.504.994.294,28			2.141.968
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	473.606.832,01	2.978.601.126,29		535.080
Treuhandverbindlichkeiten			**1.867.187,46**	**2.090**
Sonstige Verbindlichkeiten			**7.820.940,76**	**8.044**
Rechnungsabgrenzungsposten			**138.996,17**	**133**
Rückstellungen			**55.204.212,22**	**58.066**
Rückstellungen für Pension und ähnliche Verpflichtungen		39.911.603,00		40.357
Steuerrückstellungen		9.953.743,99		12.237
andere Rückstellungen		5.338.865,23		5.472
Fonds für allgemeine Bankrisiken			**240.000.000,00**	**216.500**
Eigenkapital			**155.345.855,57**	**150.616**
Gezeichnetes Kapital		25.156.150,00		25.273
Ergebnisrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	33.901.000,00			31.817
b) andere Ergebnisrücklagen	92.438.000,00	126.339.000,00		90.354
Bilanzgewinn		3.850.705,57		3.172
Summe Passiva			**5.129.140.673,12**	**4.729.059**
Eventualverbindlichkeiten			**33.937.207,66**	**27.282**
Andere Verpflichtungen			**146.807.148,17**	**98.878**

Hausbank München eG

In der zentral gelegenen Rotunde in unserem Gebäude an der Sonnenstraße in München symbolisiert der „Weltenbaum“ 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 unbeschwerte Kindheit haben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung
2025

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
Zinserträge		**99.739.609,10**	88.534
Zinsaufwendungen		**-13.014.982,84**	-15.462
Laufende Erträge aus		**1.161.317,91**	1.118
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.161.317,91		1.118
Provisionserträge		**20.814.520,81**	20.368
Provisionsaufwendungen		**-719.543,56**	-439
Sonstige betriebliche Erträge		**7.033.374,25**	5.839
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		**-55.977.494,60**	-51.060
Personalaufwand	-31.023.808,64		-28.055
andere Verwaltungsaufwendungen	-24.953.685,96		-23.005
Abschreibungen auf Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		**-4.043.729,48**	-4.257
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-3.795.642,19**	-3.294
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		**-4.419.075,87**	- 10.578
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		**-947.884,85**	-3.115
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		**45.830.468,68**	27.654
Außerordentliches Ergebnis		**0**	-132
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**-16.466.676,49**	-14.337
Sonstige Steuern		**-14.914,31**	-14
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken		**-23.500.000,00**	-8.000
Jahresüberschuss		**5.848.877,88**	5.171
Gewinn aus dem Vorjahr		**1.827,69**	1
		5.850.705,57	5.172
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		**-2.000.000,00**	-2.000
in die gesetzliche Rücklage	-1.000.000,00		-1.000
in andere Ergebnisrücklagen	-1.000.000,00		-1.000
Bilanzgewinn		**3.850.705,57**	3.172

Der Bericht
des Aufsichtsrats

Hausbank München eG

Im Berichtsjahr 2025 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 neunundzwanzig 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.

Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 traten Aufsichtsrat und Vorstand zu sechs 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 Umsetzung der IT-Strategie sowie die Entwicklung der 100%igen Tochtergesellschaft: Giesse & Partner Software GmbH. Im Rahmen der Umsetzung der IT-Strategie lag der Fokus auf der Modernisierung der Verwaltersoftware imveon und der Digitalisierung der Bank.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats tagten im Geschäftsjahr 2025 jeweils mehrmals. So sind in diesem Zeitraum der Kredit- und Risikoausschuss zu fünf, der Personalausschuss zu vier, der Prüfungsausschuss zu fünf, der IT-Ausschuss zu vier sowie der Anlagen- und Immobilienausschuss zu fünf Sitzungen zusammengekommen. Die Ausschüsse nahmen ihre Entscheidungsbefugnisse auf Grundlage ihrer Geschäftsordnungen wahr.

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

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 2025 haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats fortgebildet. Im Laufe des Jahres fanden zwei interne Schulungen zu den Themen Digital Operational Resilience Act, aktuelle Entwicklungen im Bankaufsichtsrecht, ein Update zur Banksteuerung und Bankbilanzierung sowie Risikomanagement statt.

Darüber hinaus nahmen die Aufsichtsratsmitglieder an Seminaren des Genossenschaftsverbands Bayern sowie der Akademie Deutscher Genossenschaften teil.

Jahresabschlussprüfung 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht wurden vom Genossenschaftsverband 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 9. Juni 2026 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 2025 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird der Vertreterversammlung am 2. Juli 2026 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:Innen für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

München, im Juni 2026

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

Claudia Finsterlin
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Steuerrecht

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

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 i.L.
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

Abteilungsleiter / Prokuristen

Matthias Ayvazian-Hitzler
IT

Christian Batz
Finanzen, Prokurist

Peter Bissinger (bis 31.10.2025)
IT-Produktdesign & IT-Partnermanagement

Sebastian Heilemann
Organisation

Markus Hetzenegger
Marktfolge Aktiv

Fabian Jäger
Private Banking, Prokurist

Jeannette Jungmann-Guhl
Immobilienwirtschaftliche Softwareberatung

Sonja Kißlinger
Kompetenz-Center Immobilienverwaltungen, Prokuristin

Dominic Kurz
Vertrieb Immobilienwirtschaft

Yasemin Lux (ab 15.05.2025)
Beratungscenter

Miriam Matheis
Personal

Christine Paetsch
Spezialfinanzierung

Christian Sarow (ab 01.08.2025)
IT-Produktdesign & IT-Partnermanagement

Andreas Schaar
Interne Revision

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
Telefon: 09131 7660-0
Telefax: 09131 7660-23

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

CityPartner München e.V. (ab 01.01.2025)

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 100 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 Anlagemöglichkeiten. 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 TEUR	Kunden-forderungen	Wertpapiere (Depot A)	Kundengelder (inkl. Inh. SV)
1.	**Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz**	**5.130.597**	**2.357.208**	**642.709**	**4.623.096**
2.	**Münchner Bank eG**	3.668.065	2.001.279	738.510	2.965.764
3.	**Genossenschaftsbank eG München**	3.282.876	2.720.497	19	2.351.441
4.	**VB RB Dachau eG**	2.599.657	1.987.128	375.715	1.951.310
5.	**VR Bank München Land eG, Oberhaching**	2.586.035	2.038.376	175.650	2.017.705
6.	**VR RB Fürstenfeldbruck eG**	2.316.157	1.871.482	246.818	1.821.469
7.	**RB München-Süd eG**	1.538.147	1.342.290	102.371	1.056.072
8.	**VR-Bank Ismaning Halbergmoos Neufahrn eG**	1.413.187	1.051.179	217.775	1.134.316
9.	**RB München-Nord eG, Unterschleißheim**	1.017.069	450.853	451.709	786.498
10.	**RB Isar-Loisachtal eG, Wolfratshausen**	724.799	473.114	153.484	622.036

Genossenschaftsbanken Ranking
in Bayern

		Bilanzsumme in TEUR	Kunden-forderungen	Wertpapiere (Depot A)	Kundengelder (inkl. Inh. SV)
1.	**meine VB RB eG, Rosenheim | OBY**	12.481.648	9.599.889	1.559.317	9.470.365
2.	**LIGA Bank eG, Regensburg | OPF**	6.558.508	3.053.811	2.536.873	5.523.266
3.	**VB RB Bayern Mitte eG, Ingolstadt | OBY**	6.271.953	4.640.961	880.979	4.382.179
4.	**VR Bank Starnberg-Zugspitze eG**	5.678.432	4.209.747	820.562	4.506.995
5.	**VR TeilhaberBank Metropolregion Nürnberg eG | MFR**	5.539.706	4.137.090	656.683	4.459.655
6.	**Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz | OBY**	**5.130.597**	**2.357.208**	**642.709**	**4.623.096**
7.	**VB RB Nordoberpfalz eG (+ Ausland) | OPF**	4.811.770	3.197.623	1.072.741	3.435.561
8.	**VR-Bank Mittelfranken Mitte eG, Ansbach | MFR**	4.623.642	3.568.920	704.186	3.237.896
9.	**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG | SCHW**	4.509.333	3.277.515	831.482	3.594.494
10.	**VR Bank Rottal-Inn eG, Pfarrkirchen | NBY**	4.422.721	3.456.787	493.754	3.010.965

Die bayerischen Volksbanken und Raiffeisenbanken zum 31.12.2025 (Stand: Januar 2026)
(nach Bilanzsummen absteigend, Beträge in Tausend EURO lt. BISTA)

Unser Beitrag & unsere Wirkung
2025

Wir verstehen genossenschaftliche Verantwortung als Auftrag, wirtschaftlichen Erfolg und gesellschaftlichen Nutzen zu verbinden.

In der Immobilienwirtschaft und der Region fest verwurzelt, tragen wir zur wirtschaftlichen Stabilität und positiven Entwicklung unseres Umfelds bei und engagieren uns darüber hinaus für gesellschaftliche Belange.

Als genossenschaftliche Bank verstehen wir uns als verlässlicher Partner, der Verantwortung übernimmt und nachhaltige Perspektiven schafft – geprägt von Nähe, Vertrauen und dem Anspruch, unsere Mitglieder langfristig zu fördern.

Unsere Auszubildenden 2025

Mitgliedschaft

5.003 Mitglieder

482.651 Geschäftsanteile

977 TEUR ausgeschüttete Dividende

Unser Team

344 Mitarbeitende

+18 Auszubildende und Werkstudenten

35.944
Telefongespräche, die im Beratungscenter geführt wurden.

Digital

858.820 Websiteaufrufe

Ca. **2.000** Follower auf LinkedIn

Wirtschaftlich

5.129.141 TEUR
Bilanzsumme

2.340.861 TEUR
Kreditvolumen

16.467 TEUR
Steuerleistungen an die öffentliche Hand

4.631.736 TEUR
Kundenanlagen

Immobilienwirtschaft

1.000.000
Wohneinheiten verwalten wir zuverlässig und verantwortungsvoll

800
Immobilienverwaltungen bundesweit vertrauen bereits auf unsere Software

50 Jahre
Kompetenz und Erfahrung in der Verwaltersoftware

Über **65 TEUR** Spenden- und Sponsoringvolumen

63 Veranstaltungen

Hausbank München eG | Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München
Telefon: 089 / 55141-100 | Telefax: 089 / 55141-211 | E-Mail: info@hausbank.de

HB-GB-2025

www.hausbank.de