

# 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



Hausbank München eG

## 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



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	Geschäfts- anteile Anzahl	Geschäfts- guthaben 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
Handlungs- bevollmächtigte	40	27	67
Auszubildende	8	10	18
Teilzeit inkl. Aushilfen	13	75	88

# Der Jahresabschluss Noch nicht festgestellt 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
<b>Barreserve</b>			<b>47.386.729,40</b>	<b>222.729</b>
Kassenbestand		1.320.804,81		1.116
Guthaben bei Zentralnotenbanken		46.065.924,59		221.613
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>			<b>1.956.411.356,10</b>	<b>1.647.635</b>
täglich fällig		354.011.023,94		88.996
andere Forderungen		1.602.400.332,16		1.558.639
<b>Forderungen an Kunden</b>			<b>2.340.861.211,45</b>	<b>2.188.354</b>
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			<b>650.137.538,34</b>	<b>543.312</b>
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
<b>Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>			<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			<b>32.236.214,11</b>	<b>32.236</b>
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)
<b>Treuhandvermögen</b>			<b>1.867.187,46</b>	<b>2.090</b>
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>			<b>18.416.186,88</b>	<b>13.907</b>
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
<b>Sachanlagen</b>			<b>79.267.095,70</b>	<b>76.110</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>2.135.272,35</b>	<b>2.219</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>421.881,33</b>	<b>467</b>
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>5.129.140.673,12</b>	<b>4.729.059</b>

Passivseite	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			<b>37.027.573,59</b>	<b>59.762</b>
täglich fällig		1.236.792,71		16.517
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		35.790.780,88		43.245
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			<b>4.631.735.907,35</b>	<b>4.233.848</b>
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
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>			<b>1.867.187,46</b>	<b>2.090</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>			<b>7.820.940,76</b>	<b>8.044</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>138.996,17</b>	<b>133</b>
<b>Rückstellungen</b>			<b>55.204.212,22</b>	<b>58.066</b>
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
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>			<b>240.000.000,00</b>	<b>216.500</b>
<b>Eigenkapital</b>			<b>155.345.855,57</b>	<b>150.616</b>
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
<b>Summe Passiva</b>			<b>5.129.140.673,12</b>	<b>4.729.059</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>			<b>33.937.207,66</b>	<b>27.282</b>
<b>Andere Verpflichtungen</b>			<b>146.807.148,17</b>	<b>98.878</b>



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 2025

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

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

# Der Bericht des Aufsichtsrats



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: Giese & 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 Prüfungsschlussitzung 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  
Industriekaufrau (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)



# 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 Anlagemöglich-

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

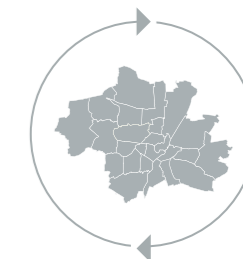
### Mietkaution

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

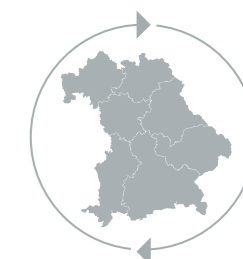
Mit unserer hauseigenen Branchenlösung VS3 bieten wir eine Software zur professionellen, effizienten Miet- und WEG-Verwaltung. Die buchhalterische Softwarelösung verfügt über integrierte Bankdienstleistungen und wird durch imveon mit einem CRM-Tool inklusive Kundenportal ergänzt. So werden Verwalter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

# Genossenschaftsbanken Ranking in München und Umland



Rang	Bankname	Bilanzsumme in TEUR	Kundenforderungen	Wertpapiere (Depot A)	Kundengelder (inkl. Inh. SV)
1.	Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz				
2.	Münchner Bank eG				
3.	Genossenschaftsbank eG München	5.130.597	2.357.208	642.709	4.623.096
4.	VB RB Dachau eG	3.668.065	2.001.279	738.510	2.965.764
		3.282.876	2.720.497	19	2.351.441
5.	VR Bank München Land eG, Oberhaching	2.599.657	1.987.128	375.715	1.951.310
6.	VR RB Fürstenfeldbruck eG	2.586.035	2.038.376	175.650	2.017.705
		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



Rang	Bankname	Bilanzsumme in TEUR	Kundenforderungen	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	12.481.648	9.599.889	1.559.317	9.470.365
		6.558.508	3.053.811	2.536.873	5.523.266
4.	VR Bank Starnberg-Zugspitze eG	6.271.953	4.640.961	880.979	4.382.179
5.	VR TeilhaberBank Metropolregion Nürnberg eG   MFR	5.678.432	4.209.747	820.562	4.506.995
6.	Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz   OBY	5.539.706	4.137.090	656.683	4.459.655
		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
		4.422.721	3.456.787	493.754	3.010.965
10.	VR Bank Rottal-Inn eG, Pfarrkirchen   NBY				

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.

## 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



Unsere Auszubildenden 2025

## 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](mailto:info@hausbank.de)



HB-GB-2025

[www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)