

Hausbank

Haus

Bericht 2017

bank

# Vertreterversammlung 2018

am Dienstag, 24. April 2018, um 16:30 Uhr  
im Hotel Bayerischer Hof, Königssaal  
Promenadeplatz 6, 80333 München

## Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes und  
Vorlage des Jahresabschlusses 2017
3. Bericht des Aufsichtsrates
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung
5. Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe  
des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes
6. Beschlussfassung über
  - 6.1 Genehmigung des Jahresabschlusses
  - 6.2 Verwendung des Jahresüberschusses
  - 6.3 Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahlen zum Aufsichtsrat
8. Anträge und Sonstiges

# Das Jahr auf einen Blick

	2017 TEUR	2016 TEUR	Änderung %
<b>Bilanzsumme</b>	3.005.980	2.801.131	7,3
<b>Kundeneinlagen</b>	2.702.546	2.527.080	6,9
<b>Kundenkredite</b>	1.116.731	980.777	13,9
<b>Wertpapiere</b>	734.123	721.837	1,7
<b>Eigenkapital</b>	214.224	190.843	12,3
<b>Rücklagen</b>	93.649	90.137	3,9
<b>Bilanzgewinn</b>	2.822	2.702	4,4
<b>Wertpapierumsatz</b>	46.889	44.085	6,4
<b>WP-Depotvolumen</b>	168.926	162.473	4,0
	2017 Anzahl	2016 Anzahl	Änderung %
<b>Kunden</b>	67.717	66.923	1,2
<b>Konten</b>	94.496	93.222	1,4
<b>Kautionskonten</b>	897.191	846.340	6,0
<b>Mitglieder</b>	5.186	5.423	-4,4
<b>Wertpapierdepots</b>	1.073	1.178	-8,9
<b>Mitarbeiter</b>	222	224	-0,9

# Bericht des Vorstandes

## Der Geschäftsverlauf 2017

Der Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit nunmehr 2013 befindet, hat sich merklich beschleunigt. Das ifo-Institut rechnet mit einem Zuwachs des realen BIP von ca. 2,3 % in 2017. Maßgeblich beigetragen zur Beschleunigung hat die deutsche Industrie, die im Vergleich zu den anderen Wirtschaftsbereichen mit überdurchschnittlichen Raten expandierte. Damit konnte der Aufschwung, der bislang weitgehend vom Konsum und der Bauwirtschaft getragen wurde, auf eine breitere Basis gestellt werden. Während die binnenwirtschaftlichen Kräfte mit Ausnahme des staatlichen Konsums weitgehend unvermindert wirkten, verstärkten sich die Impulse aus dem Ausland. Davon profitierten die exportorientierten deutschen Unternehmen, die sowohl ihre Beschäftigung als auch ihren Kapitalstock ausweiteten. Trotz zunehmender Anspannungen am Arbeitsmarkt blieb ein außergewöhnlicher Lohn- und Preisanstieg, den man in einer Phase der Hochkonjunktur erwarten würde, bislang aus. Die realen Konsumausgaben des Staats sind im laufenden Jahr mit einer Rate von 1,1 % deutlich schwächer als in den Vorjahren gestiegen. Der Wohnungsbau expandiert weiterhin kräftig. Die Konjunktur ist anhaltend gut. Wie im Vorjahr wurde diese auch im laufenden Jahr begünstigt durch die Ausweitung der Beschäftigung, durch höhere Arbeits- und Transfereinkommen sowie durch steuerliche Entlastungen. Insgesamt hat die EZB ihren stark expansiv ausgerichteten geldpolitischen Kurs fortgesetzt. Zwar wurden die geplanten Anleihekäufe im Volumen halbiert, gleichzeitig jedoch weit in das Jahr 2018 verlängert, so dass mit steigenden Zinsen offenbar nicht vor Mitte 2019 zu rechnen ist.

Mit dem Geschäftsverlauf 2017 sind wir hinsichtlich der Zuwachsraten in unseren Kerngeschäftsfeldern Immobilienfinanzierungen und Immobilienwirtschaft zufrieden.

Wie prognostiziert haben wir bei unseren Immobilienfinanzierungen einen zweistelligen Zuwachs in Höhe von 13,9 % erreicht. Ebenfalls überdurchschnittlich konnten wir in unserem Kerngeschäftsfeld Immobilienwirtschaft wachsen. Durch eine hohe Servicequalität bei unserer Mietkautionsverwaltung und unserem Verwalterservice in Verbindung mit unseren sicheren und performanten Softwarelösungen konnten wir Neukunden gewinnen und das Bestandsgeschäft ausbauen. Der damit verbundene Einlagenzuwachs führte dazu, dass wir erstmals eine Bilanzsumme von EUR 3,0 Mrd. überschritten haben.

Die Ertragsentwicklung konnte mit der Volumensentwicklung nicht Schritt halten. Maßgeblich beeinflusst durch die Niedrigzinsphase mussten wir eine leichte Verringerung unseres Betriebsergebnisses hinnehmen. Angesichts der für Banken problematischen Rahmenbedingungen haben wir dennoch ein zufriedenstellendes Ergebnis erreicht.

Wir sind deshalb in der Lage, an unsere Mitglieder eine deutlich über dem Kapitalmarkt liegende Dividende von 4 % auszuschütten.

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

## Geschäftsguthaben und Mitglieder

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

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben	Haftsummen
	Anzahl	Anzahl	EUR	EUR
<b>01. 01. 2017</b>	5.423	231.826	11.591.300	23.182.600
<b>Zugänge</b>	154	23.959	1.197.950	2.395.900
<b>Abgänge</b>	391	13.018	650.900	1.301.800
<b>31. 12. 2017</b>	<b>5.186</b>	<b>242.767</b>	<b>12.138.350</b>	<b>24.276.700</b>

## Eigenkapital

Zum 31. 12. 2017 zeigt sich – nach Vorwegzuweisung, die von der Vertreterversammlung zu beschließen ist – unser Eigenkapital wie folgt:

	TEUR
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	12.754
<b>Ergebnisrücklagen</b>	93.649
<b>Bilanzgewinn</b>	2.821
<b>Fonds für allgemeine Bankenrisiken</b>	105.000
<b>Eigenkapital</b>	<b>214.224</b>

## Vorschlag für die Gewinnverteilung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2017 wie folgt zu verwenden:

	EUR
<b>4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben</b>	494.139,96
<b>Zuweisung gesetzliche Rücklage</b>	1.163.000,00
<b>Zuweisung andere Ergebnisrücklagen</b>	1.163.000,00
<b>Gewinnvortrag</b>	1.433,86
<b>Bilanzgewinn 2017</b>	<b>2.821.573,82</b>

## Mitarbeiter

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

Stand 31. 12. 2017	Männlich	Weiblich	Gesamt
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	105	117	<b>222</b>
davon:			
<b>Prokuristen</b>	4	1	<b>5</b>
<b>Handlungsbevollmächtigte</b>	23	13	<b>36</b>
<b>Teilzeit inkl. Aushilfen und Reinigungskräfte</b>	3	43	<b>46</b>
<b>Auszubildende</b>	4	6	<b>10</b>

## Ausblick 2018

Im Jahr 2018 wird sich der Aufschwung in Deutschland fortsetzen, befördert von der Binnennachfrage und den Exporten. Der private Konsum wird kräftig expandieren, getrieben von steigenden Effektivlöhnen, zunehmenden Transfereinkommen und steigender Beschäftigung. Deutlich schwächer als bisher expandiert hingegen der öffentliche Konsum; hier schlägt sich die deutlich verringerte Fluchtmigration nieder. Angesichts des weiter zunehmenden Auslastungsgrads wird sich die kräftige Expansion der Unternehmensinvestitionen fortsetzen, wobei sich der konjunkturelle Anstieg der Investitionen in Ausrüstungen und in gewerbliche Bauten allmählich etwas abschwächen dürfte. Dies gilt auch für die Investitionen in Wohnbauten. Auch die Ausfuhren dürften im Prognosezeitraum nicht mehr ganz so kräftig wie bisher steigen, wengleich die konjunkturelle Schlagzahl angesichts der großen weltwirtschaftlichen Dynamik beachtlich hoch bleiben wird. Alles in allem dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2018 um 2,6 % steigen. Die Negativzinspolitik und Anleiheankaufproblematik der Europäischen Zentralbank belastet auch weiterhin in 2018 die Ertragslage der Banken: zum einen über die Negativzinsen der bei der Zentralbank hinterlegten Reserven, und zum anderen über die niedrigeren Erträge durch eine flache Zinsstrukturkurve.

2018 wird sich die Ausweitung der Wohnbauinvestitionen voraussichtlich fortsetzen. Die Rückgänge der Auftragsbestände sowie der Baugenehmigungen seit Jahresbeginn deuten jedoch daraufhin, dass sich die Zunahme in den Jahren 2018 und 2019 merklich verlangsamen wird. Aufgrund einer Vertriebsoffensive zur Ausschöpfung unseres Cross-Selling-Potentials erwarten wir in unserem Kerngeschäftsfeld Immobilienfinanzierungen jedoch einen deutlichen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich.

Im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie werden wir insbesondere unsere immobilienwirtschaftlichen EDV-Programme auch in 2018 anwenderfreundlich und bedarfsgerecht weiterentwickeln. Deshalb gehen wir auch hier wie bisher von einer ungebrochen regen Nachfrage aus. Der damit verbundene Einlagenzuwachs sollte auch wieder das überdurchschnittliche Niveau der vergangenen Jahre erreichen.

Die weiterhin anhaltende Niedrigzinsphase belastet massiv unseren Ertrag im zinstragenden Geschäft. Trotz großer Anstrengungen im Bereich von kostenreduzierenden Maßnahmen können wir die Verringerung des Zinsüberschusses nicht kompensieren. Wir rechnen für 2018 mit einem Rückgang des Betriebsergebnisses.

Höchste Priorität hat nach wie vor die Zufriedenheit unserer Kunden. Auch 2018 werden wir unseren Kunden mit hoher Dienstleistungsqualität, bedarfsgerechten Finanzprodukten und marktgerechten Konditionen zur Verfügung stehen.

München, im April 2018

Der Vorstand

Franz Zeyda

Michael Obermayer

Josef Schraufstetter

# Jahresabschluss 2017

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich nicht um den vollständigen Jahresabschluss. Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Genossenschaftsverband Bayern e.V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen der Offenlegung werden nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

## Jahresbilanz zum 31. 12. 2017

Aktivseite	EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	TEUR
<b>Barreserve</b>			<b>27.716.779,89</b>	<b>25.874</b>
Kassenbestand		636.368,98		1.021
Guthaben bei Zentralnotenbanken		27.080.410,91		24.853
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>			<b>999.648.618,08</b>	<b>944.261</b>
täglich fällig		45.720.779,51		121.781
andere Forderungen		953.927.838,57		822.480
<b>Forderungen an Kunden</b>			<b>1.116.730.866,55</b>	<b>980.777</b>
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			<b>727.556.637,70</b>	<b>716.467</b>
Anleihen und Schuldverschreibungen				
a) von öffentlichen Emittenten	217.237.830,71			165.796
b) von anderen Emittenten	510.318.806,99	727.556.637,70		550.671
<b>Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>			<b>6.566.214,56</b>	<b>5.370</b>
<b>Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			<b>32.233.714,11</b>	<b>32.234</b>
Beteiligungen		15.222.484,11		15.223
darunter: an Kreditinstituten	1.078.493,56			(1078)
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		17.011.230,00		17.011
darunter: bei Kreditgenossenschaften	17.002.560,00			(17003)
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>			<b>3.104.095,51</b>	<b>2.659</b>
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		241.258,00		317
geleistete Anzahlungen		2.862.837,51		2.342
<b>Sachanlagen</b>			<b>91.641.665,28</b>	<b>92.115</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>696.973,46</b>	<b>1.288</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>84.850,83</b>	<b>86</b>
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>3.005.980.415,97</b>	<b>2.801.131</b>

Passivseite

	EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			<b>59.562.857,37</b>	<b>54.878</b>
täglich fällig		3.017.145,40		2.831
mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		56.545.711,97		52.047
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			<b>2.702.545.868,82</b>	<b>2.527.080</b>
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	1.241.987.728,20			1.146.777
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	438,41	1.241.988.166,61		893
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig	1.272.166.432,50			1.167.051
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	188.391.269,71	1.460.557.702,21		212.359
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.618.458,70</b>	<b>1.908</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>285.135,54</b>	<b>284</b>
<b>Rückstellungen</b>			<b>27.743.971,72</b>	<b>26.138</b>
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		21.545.715,00		20.366
Steuerrückstellungen		2.492.955,72		1.097
andere Rückstellungen		3.705.301,00		4.675
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>			<b>105.000.000,00</b>	<b>86.000</b>
<b>Eigenkapital</b>			<b>109.224.123,82</b>	<b>104.843</b>
Gezeichnetes Kapital		12.753.550,00		12.004
Ergebnisrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	17.556.000,00			15.800
b) andere Ergebnisrücklagen	76.093.000,00	93.649.000,00		74.337
Bilanzgewinn		2.821.573,82		2.702
<b>Summe Passiva</b>			<b>3.005.980.415,97</b>	<b>2.801.131</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>			<b>16.765.402,26</b>	<b>16.732</b>
<b>Andere Verpflichtungen</b>			<b>132.393.055,49</b>	<b>141.805</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. 01. bis 31. 12. 2017

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr TEUR
<b>Zinserträge</b>		50.533.311,21	54.917
<b>Zinsaufwendungen</b>		-336.729,41	-1.086
<b>Laufende Erträge aus</b> Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	798.758,98	798.758,98	634 634
<b>Provisionserträge</b>		12.126.822,68	9.440
<b>Provisionsaufwendungen</b>		-534.577,56	-3.875
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		5.931.973,45	5.883
<b>Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b> Personalaufwand andere Verwaltungsaufwendungen	-16.683.546,93 -11.947.929,11	-28.631.476,04	-29.658 -16.349 -13.309
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>		-2.688.738,53	-2.864
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.142.760,10	-1.257
<b>Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		169.401,20	—
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>		-911.593,91	-553
<b>Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>		35.314.391,97	31.434
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		-132.213,00	-132
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-12.111.951,22	-9.347
<b>Sonstige Steuern</b>		-49.873,61	-54
<b>Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		-19.000.000,00	-18.000
<b>Jahresüberschuss</b>		4.020.354,14	3.901
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		1.219,68	1
		<b>4.021.573,82</b>	<b>3.902</b>
<b>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b> in die gesetzliche Rücklage in andere Ergebnisrücklagen	-600.000,00 -600.000,00	-1.200.000,00	-1.200 -600 -600
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.821.573,82</b>	<b>2.702</b>



# Bericht des Aufsichtsrates

In Erfüllung unserer gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten haben wir uns vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über die Lage der Bank berichten lassen. Die Sitzungen fanden im Geschäftsjahr 2017 turnusmäßig statt. Dabei informierte der Vorstand eingehend über den Geschäftsverlauf, die Liquidität, die Vermögens- und Ertragslage, die Risikotragfähigkeit der Bank sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle. Soweit erforderlich, wurden uns diese zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Besonderen hat unser Gremium geschäftspolitische Grundsatzfragen erörtert und sich mit der Risikosituation der Bank sowie ihren strategischen Zielen beschäftigt. Auf unserer Strategieklausur im Oktober 2017 haben wir uns eingehend über die Geschäfts- und Risikostrategie, Grundsatzthemen und über die ertragsorientierte Ausrichtung der Bank beraten. Intensiv haben wir uns mit der Gestaltung der Vorstandsnachfolge auseinandergesetzt und dazu die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Herr Michael Obermayer wurde zum 1. Januar 2018 in den Vorstand unserer Bank berufen. Es ist geplant, dass unsere Generalbevollmächtigten Herr Rudolf Naßl und Herr Peter Sedlmeir ab Mitte 2018 in den Vorstand aufrücken. Damit haben wir die Voraussetzungen für die anstehende Vorstandsnachfolge geschaffen.

Jahresabschluss und Lagebericht der Bank wurden von uns eingehend geprüft. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses stimmen wir in allen Punkten zu; er steht im Einklang mit der Satzung. Der vollständige Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurden vom Genossenschaftsverband Bayern e.V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Über das Ergebnis der Prüfung wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Unseren Auftrag, die Geschäftsführung zu überwachen und beratend zu begleiten, haben wir erfüllt.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung scheideten Herr Johann Paul Maier, Herr Dr. Werner Schrödl, Herr Rudolf Stürzer und Herr Peter Wörner turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Die Herren werden zur Wiederwahl vorgeschlagen. Beim Vorstand bedanken wir uns für die gute Zusammenarbeit. Dank sagen wir auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die für unsere Bank und ihre Mitglieder wertvolle Arbeit geleistet haben.

München, im April 2018



Brigitte Stenders  
Vorsitzende



Johann Paul Maier  
Stellvertretender Vorsitzender

# Organisation der Hausbank

---

## Aufsichtsrat

### **Brigitte Stenders**

Fachwirt in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft  
Vorsitzende

### **Dr. Claus Meier (bis 25.04.2017)**

Oberkirchenrat i. R., Dipl.-Volkswirt  
Stellvertretender Vorsitzender

### **Johann Paul Maier (ab 25.04.2017)**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Dipl.-Kaufmann  
Stellvertretender Vorsitzender

### **Sven Keussen**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Dipl.-Betriebswirt (FH)

### **Stefan Schneider (ab 25.04.2017)**

Rechtsanwalt

### **Dr. Werner Schrödl**

Geschäftsführender Gesellschafter  
Dipl.-Chemiker

### **Helmut Sloim**

Fachwirt in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft

### **Rudolf Stürzer**

Rechtsanwalt

### **Peter Wörner**

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Betriebswirt

---

## Vorstand

### **Franz Zeyda**

Sprecher

### **Michael Obermayer (ab 01.01.2018)**

### **Josef Schraufstetter**

---

## Generalbevollmächtigte

### **Rudolf Naßl**

Prokurist

### **Peter Sedlmeir**

Prokurist

---

## Abteilungsleiter

### **Rudolf Bauer**

Facility Management

### **Kilian Betz**

Innenrevision

### **Markus Hetzenegger**

Marktfolge Aktiv

### **Fabian Jäger**

Bankwirtschaftliche Kundenberatung

### **Jeannette Jungmann**

Immobilienwirtschaftliche Spezialisten

### **Sonja Kißlinger**

Immobilienwirtschaftliche Kundenberatung,  
Prokuristin

### **Gerd Liebsch**

EDV/IT, Prokurist

### **Miriam Matheis**

Personal

### **Manuel Martin**

Softwaremanagement

---

**Unternehmenssitz**

Sonnenstraße 13  
80331 München  
Telefon: +49 89 55141-100  
Telefax: +49 89 55141-211

---

**Genossenschaftliche Zentralbank**

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,  
Frankfurt am Main

---

**Verbandszugehörigkeit**

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

Genossenschaftsverband Bayern e.V.,  
München

Verband der Immobilienverwalter in 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

