

Überblick Kreditportfolio

August 2025



INHALT

Auswirkungen des wirtschaftlichen Umfelds auf das Kredit-PF	3
Informationen zum Retail Privat Portfolio	6
Informationen zum Corporate/KMU Portfolio	9
Informationen zum Real Estate Portfolio	12



Auswirkungen des wirtschaftlichen Umfelds auf das Kredit-PF

Aktuelles wirtschaftliches Umfeld und Auswirkungen auf das Kreditportfolio (1/2)



In den drei Hauptsegmenten des Volksbanken-Verbunds sind derzeit folgende generelle Marktentwicklungen zu beobachten:

Retail Privat:

- Das Risikosegment Retail Privat ist weiterhin stabil und weist nur geringe Ausfallraten auf.
- Deutlicher Anstieg der Kreditproduktion im ersten Halbjahr 2025 – Neugeschäft der privaten Wohnraumfinanzierungen hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Volksbanken-Verbund mehr als verdoppelt und liegt damit ca. auf dem Niveau von vor der Einführung der KIM-VO¹⁾.

Corporate/KMU:

- Die schwache konjunkturelle Entwicklung setzt sich fort und aktuelle Prognosen für 2025 wurden im Vergleich zum Vorjahr nach unten korrigiert. Daraus ergeben sich spürbare Belastungen für Unternehmen (zurzeit insbesondere für die exportorientierte Industrie), die durch bestehende Unsicherheiten (z.B. Zolldiskussion) weiter verschärft werden.
- Im ersten Halbjahr 2025 ist die Zahl der Insolvenzen auf bereits hohem Niveau weiter gestiegen (+6%), davon betroffen waren vor allem die Baubranche, der Handel und Gastronomie/Beherbergung.

Real Estate:

- Gestiegene Nachfrage bei privaten Wohnraumfinanzierungen führt noch zu keiner spürbaren Erholung am gewerblichen Immobilienmarkt, sollte aber mit einer Zeitverzögerung perspektivisch für eine Verbesserung der Lage – vermutlich ab 2026 – sorgen.
- Gestiegene Baukosten belasten immer noch den Markt (prognostizierte Anzahl fertiggestellter neuer Gebäude wurde nach unten revidiert) und die Verwertungszeiträume für abgeschlossene Projekte haben sich verlängert. Dies betrifft überwiegend Ost-Österreich bzw. den Großraum Wien.
- Nach wie vor gute Nachfrage von Mietern und Anstieg der Mietpreise.

1) KIM-VO: Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, die KIM-VO setzt strengere Standards für private Hypothekarkredite in Bezug auf erforderliches Mindesteigenkapital und Mindest-DSTI

Aktuelles wirtschaftliches Umfeld und Auswirkungen auf das Kreditportfolio (2/2)



- Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wirkt sich unterschiedlich auf die einzelnen Kreditportfolios des Volksbanken-Verbands aus.
- KRIs im Risikosegment **Retail Privat** bleiben auf gutem Niveau, sie sind niedrig und stabil.
- Das Segment **Corporate/KMU** ist im Jahresvergleich stabil. Höhere NPL Ratios weisen insbesondere die Branchen Gastronomie/Beherbergung, Herstellung von Waren und der Handel aus.
- Im Risikosegment **Real Estate** (gewerbliche Immobilienfinanzierungen) sind die deutlichsten Auswirkungen auf die Qualität der Assets zu verzeichnen, v.a. bei den Immobilienentwicklern.
- Die Verwerfungen auf dem heimischen Immobilienmarkt - ausgelöst durch hohe Inflation, steigende Baukosten, hohe Zinsen und eine schwache Konjunktur - haben zu überdurchschnittlichen Gesamtrisikokosten und zu einem Anstieg der NPLs geführt.
- Die Gesamtrisikokosten inkl. PMAs des Volksbanken-Verbands betrugen per 30.06.2025 EUR 67 Mio. (Volksbank Wien: EUR 15 Mio.) und das NPL-Volumen ist im Jahr 2025 auf Verbundebene leicht von EUR 1.362 Mio. auf EUR 1.443 Mio. angestiegen (Volksbank Wien: von EUR 455 Mio. auf EUR 485 Mio.).
- Im Risikosegment Real Estate sind folgende Subportfolien betroffen: Kategorie B (Wohnimmobilien; Gesamtexposure EUR 3,3 Mrd.), Kategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien; EUR 2,5 Mrd.) und Kategorie "Sonstige" (Besitzgesellschaften, nicht direkt zuordenbare Kredite; EUR 0,5 Mrd.).
- Innerhalb dieser Kategorien sind Immobilienentwickler am stärksten von den oben genannten Verzerrungen betroffen (Kauf von Grundstücken oder Immobilien, deren Entwicklung oder Renovierung mit anschließendem gewinnbringendem Verkauf; regulatorisch sogenannte Abverkaufsprojekte; EUR 1,3 Mrd.; größter Anteil der Kategorie B - Wohnimmobilien).
- Keine NPLs in der Kategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle; Exposure EUR 1,5 Mrd.).



Informationen zum Retail Privat Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs

Segment Retail Privat



Mio. EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2025	abs.	27.746,6	7.342,0
	% Δ YtD 2025	1,6%	3,2%
	% Δ YtD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,2%	80,3%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,10%	0,08%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,33%	1,81%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,49%	30,24%
NPL Ratio 2025		5,2%	6,6%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	0,9%
Forbearance Ratio 2025		4,7%	5,4%
Retail Privat 06/2025	abs.	9.807,9	2.553,1
	% Δ YtD 2025	3,7%	5,8%
	% Δ YtD 2024	0,0%	2,2%
	% Δ YtD 2023	-4,1%	-4,0%
Retail Privat / Gesamtexposure Kunden		35,3%	34,8%
Besicherungsquote % 2025		87,0%	86,8%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		0,6%	0,6%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,06%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,81%	2,81%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		24,53%	23,17%
NPL Ratio 2025		1,3%	1,6%
avg.PD (perf.) 2025		0,6%	0,5%
avg.EL (perf.) 2025		0,1%	0,1%
Stage 2 (perf.) 2025		8,1%	7,4%
Forbearance Ratio 2025		1,1%	1,1%

- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraumfinanzierungen.
- Deutlicher Anstieg im ersten Halbjahr 2025 mit +3,7% im Vergleich zu 2024 (0,0%) und YE 2023 (-4,1%;).
- NPLs im Segment Retail Privat sind weiterhin sehr gering, Kreditkunden haben ausreichend Puffer für Rückzahlung und setzen Prioritäten bei Ausgaben.

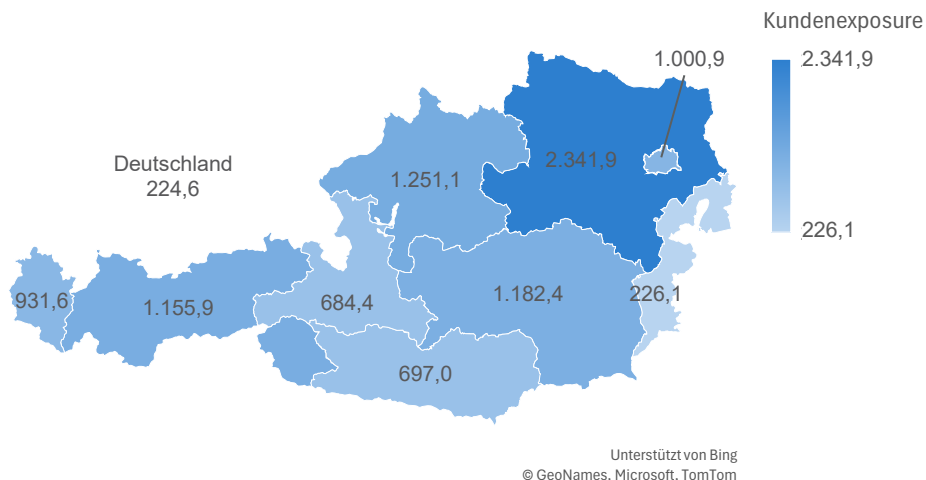
Regionale Verteilung

Segment Retail Privat



Segment	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/2025
Retail Privat		9.807,9
Österreich		9.473,0
Niederösterreich		2.341,9
Oberösterreich		1.251,1
Tirol		1.155,9
Steiermark		1.182,4
Wien		1.000,9
Vorarlberg		931,6
Kärnten		697,0
Salzburg		684,4
Burgenland		226,1
n.a.		1,6
Ausland		334,9
Deutschland		224,6
Niederlande		39,4
Schweiz		29,3
Rest		41,5

Kundenexposure Retail Privat



- 96,6% österreichische Privatkunden, ausländische Kunden überwiegend aus Deutschland, wobei sich die finanzierten Immobilien auch dann überwiegend in Österreich befinden.



Informationen zum Corporate/KMU Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs Segment Corporate/KMU



Mio.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2025	abs.	27.746,6	7.342,0
	% Δ YtD 2025	1,6%	3,2%
	% Δ YtD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,2%	80,3%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,10%	0,08%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,33%	1,81%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,49%	30,24%
NPL Ratio 2025		5,2%	6,6%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	0,9%
Forbearance Ratio 2025		4,7%	5,4%
Corp/KMU 06/2025	abs.	9.514,0	1.664,6
	% Δ YtD 2025	-0,1%	-1,6%
	% Δ YtD 2024	0,5%	5,0%
	% Δ YtD 2023	2,4%	7,2%
Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden		34,3%	22,7%
Besicherungsquote % 2025		66,8%	65,4%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,7%	2,7%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,16%	0,14%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,81%	2,40%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		32,94%	33,40%
NPL Ratio 2025		5,6%	6,4%
avg.PD (perf.) 2025		1,4%	1,1%
Forbearance Ratio 2025		4,6%	4,2%

- Minimaler Rückgang im Segment Corporate/KMU im Verbund im ersten Halbjahr 2025 von ca. -0,1%.
- Die NPL-Ratio von 5,6% per 06/2025 im Segment Corporate/KMU liegt leicht über dem Verbunddurchschnitt von 5,2%.
- Aufgrund niedrigerer Besicherung ist die Coverage Ratio 1 in Stage 3 höher als im Gesamtportfolio.

Branchenverteilung Segment Corporate/KMU



Branchenverteilung Segment Corporate & KMU	VERBUND	NPL-Ratio	avg. PD (perf)	avg. EL	Forbearance Ratio	Rating 4 EWS/PLM	Stage 2 (perf)	Besicherung
Beherbergung und Gastronomie	1.985,62	9,3%	1,7%	2,1%	8,1%	10,6%	28,9%	82,5%
Handel	1.586,97	5,1%	1,6%	1,7%	3,6%	5,9%	29,9%	63,2%
Wissenschaftl. u. techn.Dienstl.	919,10	7,5%	1,4%	1,9%	4,0%	6,4%	27,4%	64,9%
Herstellung von Waren	891,37	6,3%	1,4%	2,1%	4,3%	6,9%	22,8%	55,4%
Bau	799,77	4,8%	1,5%	2,0%	3,2%	6,4%	40,7%	54,8%
Gesundheits- und Sozialwesen	647,57	2,7%	1,0%	0,9%	5,0%	4,3%	17,9%	54,7%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	612,62	5,7%	1,6%	1,2%	4,5%	7,6%	24,4%	81,5%
Verkehr und Lagerei	413,74	3,2%	1,0%	1,3%	4,3%	5,2%	18,3%	58,7%
Energieversorgung	380,58	1,3%	1,3%	0,4%	1,7%	1,8%	24,2%	67,9%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	292,77	0,5%	0,8%	0,3%	1,2%	2,2%	15,0%	68,1%
Sonstige Dienstleistungen	276,83	2,5%	1,3%	0,8%	1,2%	2,6%	16,7%	71,0%
Sonst. wirtschaftlichen Dienstl.	271,33	3,5%	1,4%	1,3%	3,4%	5,0%	25,8%	61,0%
Kunst, Sport und Erholung	84,51	2,8%	1,4%	1,0%	2,6%	3,8%	13,9%	72,0%
Telekom., Softwareentw., IT-Beratung	84,79	2,2%	1,5%	0,8%	4,1%	6,0%	18,6%	49,3%
Bergbau	64,99	0,1%	1,3%	0,4%	0,0%	3,0%	71,5%	47,4%
Sonstiges	60,39	3,5%	1,6%	0,9%	2,3%	5,2%	22,5%	75,3%
Wasservers., Abwasser- u. Abfallents.	56,98	3,6%	0,9%	1,4%	3,5%	8,4%	34,8%	52,6%
Erziehung und Unterricht	41,42	17,1%	1,9%	4,9%	21,5%	8,3%	35,2%	62,0%
Verlagswesen, Rundfunk, Medien	31,68	5,2%	1,4%	1,7%	4,5%	6,7%	20,5%	72,2%
Öffentl. Verwalt.; Verteidigung, Sozial	1,70	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	8,9%	9,8%
Private Haushalte mit Hauspersonal	9,26	0,6%	2,0%	0,3%	4,0%	18,7%	20,8%	89,1%

- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio.
- Branchen werden in der Risiko-strategie mit 10% der gesamten Kundenforderungen limitiert.
- Größte Branche ist Beherbergung und Gastronomie mit 1.985,6 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen im Verbund von ca. 9,3%.



Informationen zum Real Estate Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs Segment Real Estate



Mio.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2025	abs.	27.746,6	7.342,0
	% Δ YtD 2025	1,6%	3,2%
	% Δ YtD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,2%	80,3%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,10%	0,08%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,33%	1,81%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,49%	30,24%
NPL Ratio 2025		5,2%	6,6%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	0,9%
Forbearance Ratio 2025		4,7%	5,4%
Real Estate 06/2025	abs.	7.795,4	2.948,1
	% Δ YtD 2025	-0,3%	1,7%
	% Δ YtD 2024	4,4%	3,3%
	% Δ YtD 2023	6,4%	9,8%
Real Estate / Gesamtexposure Kunden		28,1%	40,2%
Besicherungsquote % 2025		86,9%	87,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		3,7%	3,9%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,10%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		1,77%	1,36%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		29,75%	30,06%
NPL Ratio 2025		10,1%	11,5%
avg.PD (perf.) 2025		1,9%	1,3%
Forbearance Ratio 2025		9,7%	10,1%

- Die NPL-Ratio auf Gesamtportfolio-Ebene von 5,2% per 06/2025 ist geprägt von großvolumigen Ausfällen im Segment Real Estate (NPL-Ratio von 10,1%).
- Leichter Rückgang im Segment Real Estate bedingt durch die Entwicklung der Wohn- sowie Handels- und Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2025.
- Avg. PD (perf.) des Segments Real Estate in Höhe von 1,9% und Forbearance Ratio in Höhe von 9,7% liegen über dem Durchschnitt des Gesamtportfolios. Hier sind Zugeständnisse und Ratingverschlechterungen aufgrund verzögerter Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten die Treiber.

Details zum Real Estate Portfolio Kategorien A und B



Mio.EUR		VERBUND	VB W
A: Gem.WG/BHM/WEG 06/2025	abs.	1.487,4	1.150,8
	% Δ YtD 2025	8,4%	8,8%
	% Δ YtD 2024	10,4%	11,4%
	% Δ YtD 2023	5,0%	7,5%
Besicherungsquote % 2025		84,5%	83,5%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		0,1%	0,1%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,04%	0,03%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		0,93%	0,82%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		0,00%	0,00%
NPL Ratio 2025		0,0%	0,0%
avg.PD (perf.) 2025		0,4%	0,4%
Forbearance Ratio 2025		0,6%	0,4%
B: Wohnimmobilien 06/2025	abs.	3.257,9	1.006,8
	% Δ YtD 2025	-2,8%	-1,3%
	% Δ YtD 2024	-1,2%	-4,5%
	% Δ YtD 2023	5,7%	9,7%
Besicherungsquote % 2025		93,5%	95,8%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		5,3%	6,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,12%	0,12%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		1,55%	1,37%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		27,58%	27,42%
NPL Ratio 2025		16,6%	19,5%
avg.PD (perf.) 2025		2,8%	2,4%
Forbearance Ratio 2025		16,1%	17,5%

- Im ersten Halbjahr 2025 weiterhin deutliches Wachstum in der Subkategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs)¹⁾, hingegen negative Entwicklung in den Subkategorien C (Handels- und Gewerbeimmobilien) und B (Wohnimmobilien) erkennbar.
- Hinsichtlich der Ratios ist im positiven Sinn die Subkategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs) hervorzuheben, die trotz der aktuellen Immobilienkrise ausgezeichnete Risiko-indikatoren aufweist – keine NPLs, Forbearance Ratio iHv 0,6% und avg. PD iHv 0,4%.
- In der Subkategorie B (Wohnimmobilien) zeigt sich eine hohe NPL-Ratio sowie hohe avg. PD (perf.) und Forbearance Ratio, was auch auf den hohen Anteil an Abverkaufsprojekten (32,3%) zurückzuführen ist.

1) WEG: Wohnungseigentumsgemeinschaft

Details zum Real Estate Portfolio

Kategorien C und Sonstige



Mio.EUR		VERBUND	VB W
C: Handels- & Gewerbeimmobilien 06/2025	abs.	2.508,9	626,8
	% Δ YtD 2025	-2,0%	-6,5%
	% Δ YtD 2024	8,4%	1,4%
	% Δ YtD 2023	13,3%	17,4%
Besicherungsquote % 2025		89,5%	92,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		3,0%	5,7%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,13%	0,11%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,02%	1,43%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		28,41%	31,26%
NPL Ratio 2025		7,1%	16,1%
avg.PD (perf.) 2025		2,1%	1,7%
Forbearance Ratio 2025		7,5%	14,2%
Sonstige 06/2025	abs.	541,1	163,8
	% Δ YtD 2025	0,3%	7,7%
	% Δ YtD 2024	8,5%	18,2%
	% Δ YtD 2023	-12,5%	-5,4%
Besicherungsquote % 2025		41,8%	46,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		7,1%	10,6%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,20%	0,16%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,84%	2,03%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		51,43%	39,69%
NPL Ratio 2025		12,0%	25,2%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	1,0%
Forbearance Ratio 2025		6,8%	17,5%

- Nach einem hohen Wachstum in der Subkategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien) in den Jahren 2023 und 2024, zeigt diese Kategorie aktuell per 06/2025 eine rückläufige Entwicklung.
- Die Subkategorie C weist hohe NPL- und Forbearance Ratios auf, die Risikokennzahlen liegen in Summe jedoch unter jenen der Subkategorie B, was auch mit dem geringeren Anteil an Abverkaufsprojekten iHv 8,1% zusammenhängt.
- Kategorie Sonstige: für Besitzgesellschaften bzw. wenn Zuordnung in Kategorien A/B/C insbesondere mangels Immobiliensicherheit auf Kontoebene nicht eindeutig möglich ist.

Die Eintrübung am Immobilienmarkt zeigt sich im Portfolio – RE per Ratingklasse



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.795,4		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.487,4		1.372,6		1.243,1	
1A - 3E		1.478,5	99,4%	1.366,4	99,5%	1.242,9	100,0%
4A - 4B		0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,1	0,0%
4C - 4E		8,8	0,6%	6,2	0,4%	0,0	0,0%
5A - 5E		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
NR		0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.257,9		3.351,3		3.389,2	
1A - 3E		2.192,2	67,3%	2.404,9	71,8%	3.047,3	89,9%
4A - 4B		93,3	2,9%	102,0	3,0%	71,1	2,1%
4C - 4E		431,1	13,2%	349,4	10,4%	107,5	3,2%
5A - 5E		541,1	16,6%	494,8	14,8%	163,1	4,8%
NR		0,2	0,0%	0,2	0,0%	0,3	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.508,9		2.559,1		2.360,6	
1A - 3E		2.042,8	81,4%	2.166,3	84,7%	2.239,7	94,9%
4A - 4B		89,2	3,6%	83,4	3,3%	14,8	0,6%
4C - 4E		198,5	7,9%	140,9	5,5%	23,6	1,0%
5A - 5E		178,4	7,1%	168,4	6,6%	82,5	3,5%
NR		0,0	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige		541,1		539,3		497,2	
1A - 3E		454,5	84,0%	443,9	82,3%	471,9	94,9%
4A - 4B		10,6	2,0%	12,4	2,3%	5,2	1,0%
4C - 4E		11,0	2,0%	9,1	1,7%	11,4	2,3%
5A - 5E		65,0	12,0%	73,9	13,7%	8,6	1,7%
NR		0,1	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%

- Immobilien Subkategorie A – Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle: Keine Ausfälle, kaum Ratingverschlechterungen, Portfolio azyklisch, per 06/2025 höchste Wachstumsrate innerhalb der Subkategorien.
- Immobilien Subkategorien B – Wohnimmobilien: Wesentliche Verschlechterung der Asset-Quality, Verschiebung hin zu schlechteren Ratingklassen aufgrund von Forbearance-Maßnahmen und Warnhinweisen, deutlicher Anstieg der NPLs (Ratings ab 5A) von 4,8% im Jahr 2023 auf 16,6% per 06/2025; ebenfalls deutlich angestiegen ist die Ratingkategorie 4C-4E von 3,2% im Jahr 2023 auf 13,2% per 06/2025.
- Immobilien Subkategorien C – Handels- und Gewerbeimmobilien: Entwicklung ähnlich wie bei Kategorie B, jedoch nicht ganz so deutlich, ca. 81% des Exposures in Ratings bis 3E, etwas weniger Forbearance und Warnhinweise als Kategorie B, jedoch Anstieg NPLs auch hier deutlich von 3,5% im Jahr 2023 auf 7,1% per 06/2025.

Die Verschlechterung der Asset-Quality spiegelt sich auch im EWS/PLM Status wider



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.795,4		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.487,4		1.372,6		1.243,1	
Standarbtretung		1.458,4	98,0%	1.305,4	95,1%	1.222,2	98,3%
Early Warning / Früherkennung		1,3	0,1%	29,5	2,1%	15,6	1,3%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		27,7	1,9%	37,7	2,7%	5,3	0,4%
--- hievon Intensivbetreuung		27,7	1,9%	37,7	2,7%	5,3	0,4%
--- hievon Sanierung / Recht		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
--- hievon Performing		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.257,9		3.351,3		3.389,2	
Standarbtretung		1.539,6	47,3%	1.498,0	44,7%	2.991,1	88,3%
Early Warning / Früherkennung		45,6	1,4%	97,6	2,9%	66,1	2,0%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		1.672,7	51,3%	1.755,7	52,4%	332,0	9,8%
--- hievon Intensivbetreuung		1.109,7	34,1%	1.262,1	37,7%	176,0	5,2%
--- hievon Sanierung / Recht		563,0	17,3%	493,5	14,7%	156,0	4,6%
--- hievon Performing		43,0	1,3%	36,6	1,1%	9,7	0,3%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.508,9		2.559,1		2.360,6	
Standarbtretung		1.584,5	63,2%	1.626,6	63,6%	2.175,8	92,2%
Early Warning / Früherkennung		80,9	3,2%	58,1	2,3%	30,6	1,3%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		843,5	33,6%	874,4	34,2%	154,2	6,5%
--- hievon Intensivbetreuung		652,5	26,0%	689,8	27,0%	73,0	3,1%
--- hievon Sanierung / Recht		191,0	7,6%	184,6	7,2%	81,2	3,4%
--- hievon Performing		12,7	0,5%	25,9	1,0%	2,4	0,1%
Kat. D/E/T: Sonstige		541,1		539,3		497,2	
Standarbtretung		384,3	71,0%	359,6	66,7%	444,5	89,4%
Early Warning / Früherkennung		10,2	1,9%	19,5	3,6%	24,5	4,9%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		146,5	27,1%	160,3	29,7%	28,2	5,7%
--- hievon Intensivbetreuung		81,8	15,1%	84,6	15,7%	19,1	3,8%
--- hievon Sanierung / Recht		64,7	12,0%	75,7	14,0%	9,1	1,8%
--- hievon Performing		0,3	0,1%	3,1	0,6%	0,7	0,1%

- Analog der Ratingverteilung ist im Segment Real Estate auch beim Portfoliosplit nach Betreuungsarten eine Verschlechterung seit dem Jahr 2023 erkennbar, maßgeblich beeinflusst durch die Zuordnung aller Kredite an Wohnimmobilien-Entwickler in die Intensivbetreuung im ersten Halbjahr 2024.
- Auch hier ist vor allem die Subkategorie B Wohnimmobilien (PLM-Portfolio 51,3% bzw. 34,1% in Intensivbetreuung) betroffen, wobei auch in der Subkategorie C Handel- und Gewerbeimmobilien eine Verschlechterung ersichtlich ist (PLM-Portfolio 33,6% bzw. 26,0% in Intensivbetreuung).
- Treiber für den Anstieg in Sanierung/Recht sind Ausfälle mehrerer großvolumiger Immobilienentwickler durch verzögerte Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten.

Die Risiken von Projekten in der Bauphase müssen gut überwacht werden



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/25	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	Kundenexposure YE 24	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	Kundenexposure YE 23	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf
Real Estate		7.795,4		16,6%		7.822,3		18,1%		7.490,1		19,9%	
hievon in Bau befindlich		1.124,8	14,4%	32,3%	47,8%	1.252,1	16,0%	37,2%	49,7%	1.517,7	20,3%	40,5%	42,5%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		6.333,8	81,3%	11,0%		6.262,2	80,1%	11,8%		5.652,5	75,5%	11,6%	
hievon Grundstücke		336,8	4,3%	68,5%		308,0	3,9%	68,9%		319,9	4,3%	68,1%	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.487,4		0,0%		1.372,6		0,4%		1.243,1		0,0%	
hievon in Bau befindlich		265,9	17,9%	0,0%		166,0	12,1%	0,6%	17,8%	194,1	15,6%	0,0%	
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		1.201,6	80,8%	0,0%		1.182,3	86,1%	0,0%		1.036,2	83,4%	0,0%	
hievon Grundstücke		19,9	1,3%	0,0%		24,3	1,8%	18,5%		12,8	1,0%	0,0%	
Kat. B: Wohnimmobilien		3.257,9		32,4%		3.351,3		34,1%		3.389,2		37,2%	
hievon in Bau befindlich		575,4	17,7%	55,6%	46,6%	697,5	20,8%	59,1%	50,6%	821,8	24,2%	66,7%	43,9%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		2.489,9	76,4%	23,5%		2.474,0	73,8%	23,7%		2.378,2	70,2%	23,7%	
hievon Grundstücke		192,7	5,9%	77,9%		179,8	5,4%	78,8%		189,2	5,6%	78,5%	
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.508,9		8,1%		2.559,1		8,5%		2.360,6		8,2%	
hievon in Bau befindlich		225,0	9,0%	10,9%	57,6%	333,6	13,0%	12,3%	42,3%	451,5	19,1%	11,0%	29,1%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		2.163,3	86,2%	4,5%		2.124,8	83,0%	5,2%		1.794,6	76,0%	4,1%	
hievon Grundstücke		120,6	4,8%	66,8%		100,7	3,9%	65,7%		114,6	4,9%	60,7%	
Kat. D/E/T: Sonstige		541,1		6,7%		539,3		9,6%		497,2		7,5%	
hievon in Bau befindlich		58,4	10,8%	32,6%	52,4%	55,0	10,2%	22,0%	61,7%	50,2	10,1%	33,9%	48,9%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		479,0	88,5%	3,6%		481,2	89,2%	8,2%		443,6	89,2%	4,5%	
hievon Grundstücke		3,6	0,7%	0,0%		3,2	0,6%	0,0%		3,4	0,7%	0,0%	

- Der Zeitverlauf bis 06/25 zeigt einen rückläufigen Trend an Finanzierungen, die das Kennzeichen „in Bau befindlich“ aufweisen, von EUR 1.517,7 Mio. YE 2023 auf EUR 1.124,8 Mio. in 06/2025.
- In der Subkategorie B (Wohnimmobilien) sind 55,6% der mit in Bau befindlichen Liegenschaften besicherten Finanzierungen „Abverkaufsprojekte“, wobei dieser Anteil ebenfalls seit 2023 einen Rückgang erfahren hat. Rd. 5,9% der Finanzierungen in der Subkategorie B betreffen Grundstücksfinanzierungen, für die kurzfristig keine Bauaktivität vorgesehen ist.

Viele Abverkaufsprojekte und dadurch relativ hoher Anteil von endfälligen Finanzierungen



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/25	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	Kundenexposure YE 24	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	Kundenexposure YE 23	in %	in % Abverkauf
Real Estate		7.795,4		16,6%		7.822,3		18,1%		7.490,1		19,9%
hievon in Bau befindlich		1.124,8	14,4%	32,3%	47,8%	1.252,1	16,0%	37,2%	49,7%	1.517,7	20,3%	40,5%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		6.333,8	81,3%	11,0%		6.262,2	80,1%	11,8%		5.652,5	75,5%	11,6%
hievon Grundstücke		336,8	4,3%	68,5%		308,0	3,9%	68,9%		319,9	4,3%	68,1%
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.487,4		0,0%		1.372,6		0,4%		1.243,1		0,0%
hievon in Bau befindlich		265,9	17,9%	0,0%		166,0	12,1%	0,6%	17,8%	194,1	15,6%	0,0%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		1.201,6	80,8%	0,0%		1.182,3	86,1%	0,0%		1.036,2	83,4%	0,0%
hievon Grundstücke		19,9	1,3%	0,0%		24,3	1,8%	18,5%		12,8	1,0%	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.257,9		32,4%		3.351,3		34,1%		3.389,2		37,2%
hievon in Bau befindlich		575,4	17,7%	55,6%	46,6%	697,5	20,8%	59,1%	50,6%	821,8	24,2%	66,7%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		2.489,9	76,4%	23,5%		2.474,0	73,8%	23,7%		2.378,2	70,2%	23,7%
hievon Grundstücke		192,7	5,9%	77,9%		179,8	5,4%	78,8%		189,2	5,6%	78,5%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.508,9		8,1%		2.559,1		8,5%		2.360,6		8,2%
hievon in Bau befindlich		225,0	9,0%	10,9%	57,6%	333,6	13,0%	12,3%	42,3%	451,5	19,1%	11,0%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		2.163,3	86,2%	4,5%		2.124,8	83,0%	5,2%		1.794,6	76,0%	4,1%
hievon Grundstücke		120,6	4,8%	66,8%		100,7	3,9%	65,7%		114,6	4,9%	60,7%
Kat. D/E/T: Sonstige		541,1		6,7%		539,3		9,6%		497,2		7,5%
hievon in Bau befindlich		58,4	10,8%	32,6%	52,4%	55,0	10,2%	22,0%	61,7%	50,2	10,1%	33,9%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		479,0	88,5%	3,6%		481,2	89,2%	8,2%		443,6	89,2%	4,5%
hievon Grundstücke		3,6	0,7%	0,0%		3,2	0,6%	0,0%		3,4	0,7%	0,0%

- Im Segment Real Estate weisen in der Kategorie B – Wohnimmobilien per 06/2025 rd. 19,1% der Finanzierungen endfällige Tilgungsstrukturen auf. Treiber für den relativ hohen Anteil sind Abverkaufsprojekte, welche rd. 83,8% ausmachen.
- Der Anteil der endfälligen Tilgungsstrukturen ist in der Kategorie C – Handels- u. Gewerbeimmobilien mit 9,8% per 06/2025 deutlich unter der Kategorie B, auch ist hier der Anteil an Abverkaufsprojekte von rd. 60,7% der endfälligen Kredite geringer als in der Kategorie B.
- In allen Kategorien außer D/E/T ist ein Rückgang an endfälligen Finanzierungen seit 2023 ersichtlich.

Spalte „In % Abverkauf“ (Abverkaufsprojekte) = Anteil an Abverkaufsprojekten im jeweiligen Sub-Portfolio

NPL Bestand – Details Segment Real Estate



Segmente	in Mio. EUR	Verbund	VB W	VB Vbg	VB T	VB Stm	VB S	VB OÖ	VB NÖ	VB K	ÄAB
Real Estate		784,44	338,04	13,41	42,10	81,39	29,29	61,54	205,16	13,47	0,04
hievon Abverkaufsprojekte		412,35	206,70	7,57	28,29	13,00	7,74	33,21	114,32	1,52	-
% Abverkaufsprojekte		52,6%	61,1%	56,5%	67,2%	16,0%	26,4%	54,0%	55,7%	11,3%	0,0%
hievon Grundstücke		79,2	46,4	-	15,0	3,8	3,0	8,0	2,9	-	-
% Grundstücke		19,2%	22,4%	0,0%	53,1%	29,3%	38,5%	24,2%	2,6%	0,0%	0,0%
hievon fertiggestellt		210,6	77,8	4,1	12,2	6,6	4,8	25,2	79,9	-	-
% fertiggestellt		51,1%	37,6%	54,1%	43,3%	51,0%	61,5%	75,8%	69,9%	0,0%	0,0%
hievon in Bau befindlich		122,6	82,5	3,5	1,0	2,6	-	-	31,5	1,5	-
% in Bau befindlich		29,7%	39,9%	45,9%	3,6%	19,8%	0,0%	0,0%	27,5%	100,0%	0,0%
hievon keine Abverkaufsprojekte		372,08	131,34	5,84	13,81	68,39	21,55	28,33	90,84	11,95	0,04
% keine Abverkaufsprojekte		47,4%	38,9%	43,5%	32,8%	84,0%	73,6%	46,0%	44,3%	88,7%	100,0%
hievon Grundstücke		3,8	0,1	0,4	0,9	0,4	0,1	-	1,9	-	-
% Grundstücke		1,0%	0,1%	7,4%	6,5%	0,5%	0,5%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%
hievon fertiggestellt		336,8	110,5	5,4	12,9	66,5	18,6	28,3	82,7	11,7	0,0
% fertiggestellt		90,5%	84,2%	91,7%	93,5%	97,3%	86,5%	100,0%	91,1%	98,1%	100,0%
hievon in Bau befindlich		31,4	20,7	0,1	-	1,5	2,8	-	6,2	0,2	-
% in Bau befindlich		8,4%	15,7%	0,9%	0,0%	2,2%	13,0%	0,0%	6,8%	1,9%	0,0%

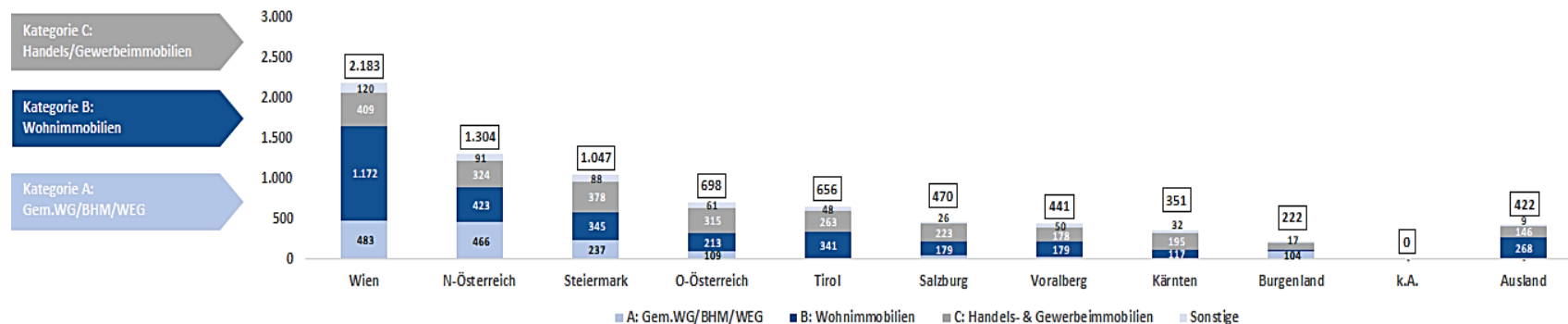
- 53% der NPLs bzw 412 Mio. EUR im Segment Real Estate sind Abverkaufsprojekte, wovon rd. 51,0% fertiggestellt sind.
- 50,1% (= 206,7 Mio. EUR) der Abverkaufsprojekte sind in der VB Wien; 27,7% (= 114,3 Mio. EUR) in der VB Niederösterreich.
- In Summe beläuft sich der Bestand der nicht fertiggestellten Real Estate NPLs inkl. Grundstücksfinanzierungen auf 237,0 Mio. EUR (hievon 201,7 Mio. EUR Abverkaufsprojekte).
- Die nicht fertiggestellten Real Estate NPLs entfallen zu 67,0% (= 103,2 Mio. EUR) auf die VB Wien und zu 24,4% (= 37,6 Mio. EUR) auf die VB Niederösterreich.

Regionale Verteilung nach Bundesländern¹⁾

Segment Real Estate



Exposure nach Regionen in Mio. EUR



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich ~ 95%; Rest überwiegend in DE²⁾ (Fokusbank VB Oberösterreich).
- Kategorie A ist insgesamt ein Low-Default Portfolio und besteht größtenteils aus Finanzierungen von gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften vor allem in den Bundesländern Wien, NÖ und Stmk. Rest in Kategorie A sind sog. Bauherrenmodelle sowie Finanzierungen an Wohnungseigentümer- & Miteigentümergeinschaften.
- Kategorie B & C: Klassische gewerbliche Immobilienfinanzierungen von Wohnimmobilien (überwiegend Mehrwohnhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien (darin ein breit gestreutes Immobilienportfolio von Büros, Gewerbeimmobilien, Handelsimmobilien, usw.).

¹⁾ Adresse Liegenschaft, wo verfügbar (andernfalls Adresse Kreditnehmer)

²⁾ Zu 99% DE

Exposureverteilung nach Sicherheitenarten



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.795,4		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.487,4		1.372,6		1.243,1	
Mehrwohnhaus		1.167,0	78,5%	1.078,4	78,6%	964,9	77,6%
Wohnhaus		19,6	1,3%	19,7	1,4%	20,4	1,6%
Wohnung		1,9	0,1%	16,1	1,2%	13,9	1,1%
Wohnbaugrundstück		17,3	1,2%	21,8	1,6%	10,2	0,8%
Sonstige Immobilienarten		84,9	5,7%	63,7	4,6%	59,2	4,8%
Nicht mit Immobilien besichert		196,7	13,2%	172,9	12,6%	174,4	14,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.257,9		3.351,3		3.389,2	
Mehrwohnhaus		2.149,7	66,0%	2.204,1	65,8%	2.207,8	65,1%
Wohnung		264,8	8,1%	284,2	8,5%	295,6	8,7%
Luxus Wohnimmobilie		287,0	8,8%	310,2	9,3%	308,2	9,1%
Wohnhaus		264,8	8,1%	284,2	8,5%	295,6	8,7%
Wohnbaugrundstück		191,8	5,9%	178,9	5,3%	188,8	5,6%
Sonstige Immobilienarten		99,8	3,1%	89,6	2,7%	93,0	2,7%
Nicht mit Immobilien besichert		0,1	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.508,9		2.559,1		2.360,6	
Büroimmobilien		549,2	21,9%	570,9	22,3%	532,4	22,6%
Gewerbeimmobilien		384,0	15,3%	414,0	16,2%	360,2	15,3%
Wohn-/Geschäftshaus		373,0	14,9%	386,4	15,1%	331,8	14,1%
Beherbergungsimmobilien		319,1	12,7%	319,6	12,5%	308,1	13,1%
Handelsimmobilien		280,7	11,2%	295,1	11,5%	302,4	12,8%
Sonstige Immobilienarten		602,9	24,0%	572,9	22,4%	523,9	22,2%
Nicht mit Immobilien besichert		-	0,0%	0,0	0,0%	1,9	0,1%
Kat. D/E/T: Sonstige		541,1		539,3		497,2	
Sozialimmobilien		47,1	8,7%	40,9	7,6%	29,5	5,9%
Gewerbeimmobilien		33,6	6,2%	31,0	5,8%	29,0	5,8%
Mehrwohnhaus		15,6	2,9%	16,6	3,1%	16,0	3,2%
Beherbergungsimmobilien		23,5	4,3%	16,7	3,1%	12,5	2,5%
Logistikimmobilien		9,0	1,7%	10,8	2,0%	11,6	2,3%
Sonstige Immobilienarten		53,5	9,9%	56,6	10,5%	45,7	9,2%
Nicht mit Immobilien besichert		358,7	66,3%	366,7	68,0%	353,0	71,0%

- Das höchste Finanzierungsvolumen im Segment Real Estate wird für Wohnimmobilien vergeben, insbesondere für Mehrwohnhäuser, die den mit Abstand größten Anteil in den Subkategorien A (78,5%) und B (66,0%) aufweisen.
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert.



VOLKSBANK. Vertrauen verbindet.