

Überblick Kreditportfolio

März 2026



INHALT

Wirtschaftliches Umfeld und Auswirkungen auf das Kredit-PF	3
Informationen zum Retail Privat Portfolio	6
Informationen zum Corporate/KMU Portfolio	9
Informationen zum Real Estate Portfolio	12



Wirtschaftliches Umfeld und Auswirkungen auf das Kredit-PF

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 Ausfallsraten auf.

Corporate/KMU:

- Die schwache konjunkturelle Entwicklung hat sich 2025 fortgesetzt, Unternehmen sind mit schwachen Auftragseingängen und gestiegenen Betriebskosten konfrontiert. Insbesondere die exportorientierte Industrie ist mit bestehenden Unsicherheiten (Wettbewerbsfähigkeit, Zolldiskussion) konfrontiert.
- Ausgehend von einem hohen Niveau ist die Zahl der Firmenpleiten mit einem Plus von 3,4% auch 2025 wieder gestiegen. Wie die aktuelle KSV1870 Analyse zeigt, verzeichnet der Handel im Jahr 2025 die meisten Insolvenzen in Österreich. Dahinter folgen die Bauwirtschaft und die Gastronomie/Beherbergung.

Real Estate:

- Nachfrageerholung bei **Abverkaufswohnungen** 2025 festzustellen (+40% y-o-y, ausgehend von äußerst niedriger Basis), erstmaliger Preisanstieg bei Neubauwohnungen seit 2023 (bei anhaltenden Rückgängen in peripheren Lagen), Nachfrage nach Eigentum in guten Lagen zieht an, Käufer zunehmend Eigennutzer (kaum Investoren), Finanzierung bleibt herausfordernd trotz stabilerer Zinsen; **Wohnmietmarkt** stabil, Nachfrage vorhanden.
- **Büro:** Nachfrage einerseits konjunkturbedingt (temporär), andererseits durch Home-Office und hybride Modelle (nachhaltig) gedämpft; **Handel:** Rückgang der Mieten in sekundären Lagen, Shoppingcenter unter Druck – auch in Toplagen; **Logistik:** hohes Fertigstellungsvolumen in den Jahren 2023-2024, zwei Jahre andauernder Rezession führt zu Nachfragedämpfung, weiter steigende Leerstände durch frei gewordene Bestandsflächen und schwache Vermietung spekulativer Fertigstellungen (Leerstand Wien > 8%).

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wirkt sich unterschiedlich auf die einzelnen Kreditportfolien des Volksbanken-Verbunds aus:

- KRIs im Risikosegment **Retail Privat** bleiben auf gutem Niveau, sie sind niedrig und stabil.
- Deutlicher Anstieg der Kreditproduktion im Segment Retail Privat im Jahr 2025 – das Neugeschäft der privaten Wohnraumfinanzierungen hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Verbund um mehr als 50% erhöht und liegt damit über dem Niveau von vor der Einführung der KIM-VO¹⁾.
- Das Segment **Corporate/KMU** ist im Jahresvergleich stabil. Höhere NPL Ratios weisen weiterhin insbesondere die Branchen Gastronomie-Beherbergung, wissenschaftlich und technische Dienstleistungen mit Holdingfinanzierungen sowie Dienstleistungen für das Baugewerbe auf.
- 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 Verbunds betragen per 31.12.2025 EUR 137 Mio. (Volksbank Wien: EUR 28 Mio.) und das NPL-Volumen ist 2025 auf Verbundebene von EUR 1.362 Mio. auf EUR 1.524 Mio. angestiegen (Volksbank Wien: von EUR 455 Mio. auf EUR 450 Mio. gesunken).
- Im Risikosegment Real Estate sind folgende Subportfolien betroffen: Kategorie B (Wohnimmobilien; Gesamtexposure EUR 3,1 Mrd.), Kategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien; EUR 2,4 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 1,1 Mrd.; größter Anteil der Kategorie B - Wohnimmobilien).
- Keine NPLs in der Kategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle; Exposure EUR 1,6 Mrd.).

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

A large, stylized graphic on the left side of the page, consisting of a white outline of a 'V' and a 'F' shape, filled with a light blue gradient. The 'V' is on the left, and the 'F' is on the right, with the two shapes overlapping.

Informationen zum Retail Privat Portfolio

Segment Retail Privat: Wesentliche KRIs



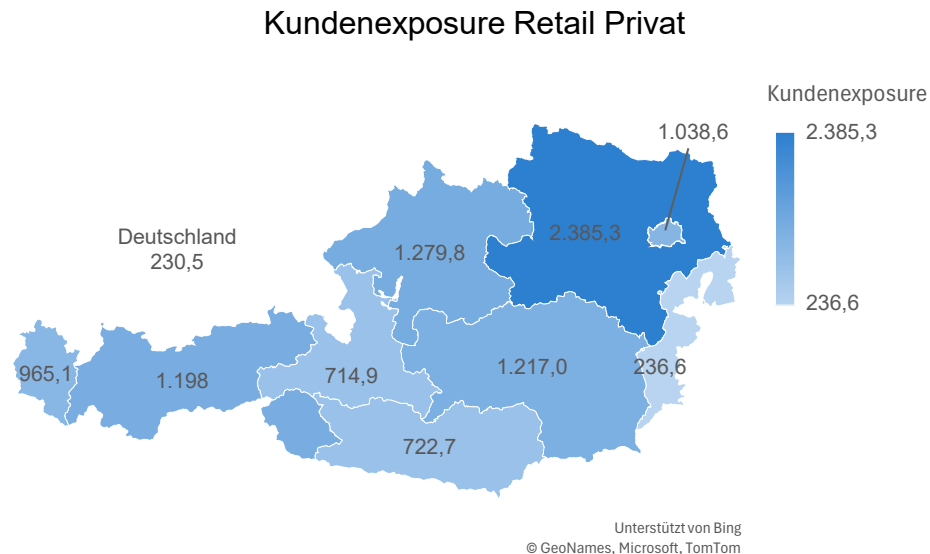
Mio.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2025	abs.	27.776,7	7.375,5
	% Δ YTD 2025	1,7%	3,7%
	% Δ YTD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YTD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,4%	80,1%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,09%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,40%	2,09%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,72%	31,83%
NPL Ratio 2025		5,5%	6,1%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	1,0%
Forbearance Ratio 2025		5,0%	5,4%
Retail Privat 12/2025	abs.	10.101,1	2.657,0
	% Δ YTD 2025	6,8%	10,1%
	% Δ YTD 2024	0,0%	2,2%
	% Δ YTD 2023	-4,1%	-4,0%
Retail Privat / Gesamtexposure Kunden		36,4%	36,0%
Besicherungsquote % 2025		87,4%	87,1%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		0,6%	0,6%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,05%	0,05%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,44%	2,50%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		24,71%	24,54%
NPL Ratio 2025		1,3%	1,5%
avg.PD (perf.) 2025		0,6%	0,5%
avg.EL (perf.) 2025		0,1%	0,1%
Stage 2 (perf.) 2025		8,2%	7,6%
Forbearance Ratio 2025		1,1%	1,2%

- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraumfinanzierungen.
- 2025 deutlicher Anstieg (Gesamtrisikobetrag) mit +6,8% 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.

Segment Retail Privat: Regionale Verteilung



Segment	in Mio. EUR	Kundenexposure 12/2025
Retail Privat		10.101,1
Österreich		9.759,8
Niederösterreich		2.385,3
Oberösterreich		1.279,8
Tirol		1.198,2
Steiermark		1.217,0
Wien		1.038,6
Vorarlberg		965,1
Kärnten		722,7
Salzburg		714,9
Burgenland		236,6
n.a.		1,7
Ausland		341,3
Deutschland		230,5
Niederlande		42,0
Schweiz		29,6
Rest		39,1



- 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

Segment Corporate/KMU: Wesentliche KRIs



Mio.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2025	abs.	27.776,7	7.375,5
	% Δ YTD 2025	1,7%	3,7%
	% Δ YTD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YTD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,4%	80,1%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,09%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,40%	2,09%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,72%	31,83%
NPL Ratio 2025		5,5%	6,1%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	1,0%
avg.EL (perf.) 2025		0,2%	0,2%
Stage 2 (perf) 2025		21,7%	20,2%
Forbearance Ratio 2025		5,0%	5,4%
Corp/KMU 12/2025	abs.	9.497,8	1.658,1
	% Δ YTD 2025	-0,3%	-2,0%
	% Δ YTD 2024	0,5%	5,0%
	% Δ YTD 2023	2,4%	7,2%
Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden		34,2%	22,5%
Besicherungsquote % 2025		67,2%	65,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,5%	2,7%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,12%	0,10%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,45%	2,36%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		31,15%	34,12%
NPL Ratio 2025		5,7%	6,0%
avg.PD (perf.) 2025		1,5%	1,3%
avg.EL (perf) 2025		0,3%	0,3%
Stage 2 (perf) 2025		28,5%	23,8%
Forbearance Ratio 2025		4,9%	4,9%

- Minimaler Rückgang im Segment Corporate/KMU (Gesamtrisikobetrag) im Verbund in 2025 von ca. -0,3%.
- Die NPL-Ratio von 5,7% per 12/2025 im Segment Corporate/KMU liegt leicht über dem Verbunddurchschnitt von 5,5%.
- Aufgrund niedrigerer Besicherung ist die Coverage Ratio 1 in allen Stages höher als im Gesamtportfolio.

Segment Corporate/KMU: Branchenverteilung



	in Mio.EUR	VERBUND	NPL-Ratio	avg. PD (perf)	avg. EL	Forbearance Ratio	Rating 4 EWS/PLM	Stage 2 (perf)	Besicherung
Segment Corp/KMU		9.497,76	5,7%	1,5%	1,7%	4,9%	7,3%	28,5%	67,2%
Beherbergung und Gastronomie		2.016,72	9,9%	1,9%	2,2%	9,2%	11,7%	37,4%	82,4%
Handel		1.553,76	4,4%	1,7%	1,7%	4,8%	8,2%	30,3%	65,2%
Wissenschaftl. u. techn.Dienstl.		913,74	8,5%	1,6%	2,4%	4,9%	7,2%	28,2%	66,0%
Herstellung von Waren		856,51	5,4%	1,5%	2,0%	3,5%	8,0%	28,1%	54,0%
Bau		796,36	5,1%	1,5%	1,9%	2,9%	5,7%	37,6%	54,5%
Gesundheits- und Sozialwesen		684,72	0,9%	0,9%	0,6%	4,0%	4,1%	17,2%	54,5%
Land- und Forstwirtschaft; Fischerei		603,08	5,3%	1,7%	1,0%	4,0%	7,2%	23,2%	83,0%
Verkehr und Lagerei		403,69	3,3%	1,1%	1,2%	4,1%	5,0%	28,3%	57,6%
Energieversorgung		397,78	5,1%	1,4%	1,3%	1,5%	4,3%	16,6%	66,7%
Finanz- und Versicherungsdienstl.		288,06	1,0%	0,7%	0,4%	0,6%	1,4%	11,8%	71,3%
Sonstige Dienstleistungen		268,81	2,4%	1,1%	0,8%	1,3%	2,4%	16,0%	70,7%
Sonst. wirtschaftlichen Dienstl.		265,73	5,3%	1,3%	1,6%	3,5%	5,8%	21,2%	62,2%
Kunst, Sport und Erholung		86,66	2,4%	1,5%	0,8%	1,7%	4,1%	20,4%	77,0%
Telekom., Softwareentw., IT-Beratung		91,13	1,7%	1,7%	0,9%	2,8%	4,8%	27,0%	50,8%
Bergbau		64,04	0,1%	1,1%	0,3%	0,0%	0,6%	41,2%	47,5%
Sonstiges		68,64	3,3%	1,8%	0,8%	1,7%	7,0%	24,6%	75,7%
Wasservers., Abwasser- u. Abfallentsorgung		59,53	3,5%	1,2%	1,5%	3,5%	14,3%	38,4%	51,7%
Erziehung und Unterricht		39,68	16,1%	1,1%	4,3%	19,4%	0,7%	20,8%	66,3%
Verlagswesen, Rundfunk, Medien		30,43	5,1%	1,2%	1,6%	3,5%	1,6%	23,3%	71,6%
Öffentl. Verwalt.; Verteidigung, Sozialvers.		1,69	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	8,1%	9,9%
Private Haushalte mit Hauspersonal		7,02	0,7%	1,2%	0,3%	5,3%	9,0%	12,1%	84,6%

- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio.
- Branchen werden in der Risikostrategie mit 10% der gesamten Kundenforderungen limitiert.
- Größte Branche ist Beherbergung und Gastronomie mit 2.016,7 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen im Verbund von ca. 7,3%.



Informationen zum Real Estate Portfolio

Segment Real Estate: Wesentliche KRIs



Mio.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2025	abs.	27.776,7	7.375,5
	% Δ YTD 2025	1,7%	3,7%
	% Δ YTD 2024	1,9%	4,1%
	% Δ YTD 2023	0,7%	3,7%
Besicherungsquote % 2025		78,4%	80,1%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		2,2%	2,4%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,09%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,40%	2,09%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		30,72%	31,83%
NPL Ratio 2025		5,5%	6,1%
avg.PD (perf.) 2025		1,2%	1,0%
avg.EL (perf) 2025		0,2%	0,2%
Stage 2 (perf) 2025		21,7%	20,2%
Forbearance Ratio 2025		5,0%	5,4%
Real Estate 12/2025	abs.	7.540,3	2.881,2
	% Δ YTD 2025	-3,6%	-0,6%
	% Δ YTD 2024	4,4%	3,3%
	% Δ YTD 2023	6,4%	9,8%
Besicherungsquote % 2025		86,7%	87,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025		4,4%	4,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025		0,13%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025		2,33%	1,87%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025		31,34%	32,04%
NPL Ratio 2025		11,3%	10,8%
avg.PD (perf.) 2025		1,9%	1,4%
avg.EL (perf) 2025		0,3%	0,2%
Stage 2 (perf) 2025		34,8%	32,1%
Forbearance Ratio 2025		10,7%	10,0%

- Die NPL-Ratio auf Gesamtportfolio-Ebene von 5,5% per 12/2025 ist geprägt von großvolumigen Ausfällen im Segment Real Estate (NPL-Ratio von 11,3%).
- Der Rückgang im Segment Real Estate (Gesamtrisikobetrag) ist bedingt durch den Einbruch der Bautätigkeit bei der Entwicklung der Wohn- sowie Handels- und Gewerbeimmobilien im Jahr 2025.
- Avg. PD (perf.) des Segments Real Estate in Höhe von 1,9% und Forbearance Ratio von 10,7% 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 12/2025	abs.	1.579,1	1.219,2
	% Δ YTD 2025	15,0%	15,2%
	% Δ YTD 2024	10,4%	11,4%
	% Δ YTD 2023	5,0%	7,5%
	Besicherungsquote % 2025	84,1%	83,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025	0,2%	0,2%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025	0,04%	0,03%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025	0,94%	0,88%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025	0,00%	0,00%	
NPL Ratio 2025	0,0%	0,0%	
avg.PD (perf.) 2025	0,5%	0,4%	
avg.EL (perf) 2025	0,1%	0,0%	
Stage 2 (perf) 2025	14,2%	15,5%	
Forbearance Ratio 2025	0,4%	0,2%	
B: Wohnimmobilien 12/2025	abs.	3.061,7	955,1
	% Δ YTD 2025	-8,6%	-6,4%
	% Δ YTD 2024	-1,2%	-4,5%
	% Δ YTD 2023	5,7%	9,7%
	Besicherungsquote % 2025	92,9%	95,2%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025	6,9%	6,3%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025	0,17%	0,14%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025	2,15%	1,75%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025	30,34%	27,48%	
NPL Ratio 2025	19,8%	20,4%	
avg.PD (perf.) 2025	2,8%	2,5%	
avg.EL (perf) 2025	0,4%	0,4%	
Stage 2 (perf) 2025	42,8%	44,6%	
Forbearance Ratio 2025	18,7%	18,7%	

- In 2025 weiterhin deutliches Wachstum in der Subkategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs)¹⁾, hingegen Rückgang 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 0,4% und avg. PD iHv 0,5%.
- 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 (30,7%) zurückzuführen ist.

1) WEG: Wohnungseigentumsgemeinschaft

Details zum Real Estate Portfolio Kategorien C und Sonstige



Mio. EUR		VERBUND	VB W
C: Handels- & Gewerbeimmobilien 12/2025	abs.	2.428,0	583,6
	% Δ YTD 2025	-5,1%	-12,9%
	% Δ YTD 2024	8,4%	1,4%
	% Δ YTD 2023	13,3%	17,4%
	Besicherungsquote % 2025	89,7%	91,5%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025	3,4%	6,2%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025	0,18%	0,13%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025	2,71%	2,60%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025	27,74%	33,95%	
NPL Ratio 2025	8,2%	14,8%	
avg.PD (perf.) 2025	2,0%	2,1%	
avg.EL (perf.) 2025	0,3%	0,4%	
Stage 2 (perf.) 2025	40,6%	52,4%	
Forbearance Ratio 2025	8,0%	14,7%	
Sonstige 12/2025	abs.	471,6	123,2
	% Δ YTD 2025	-12,6%	-19,0%
	% Δ YTD 2024	8,5%	18,2%
	% Δ YTD 2023	-12,5%	-5,4%
	Besicherungsquote % 2025	39,5%	41,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2025	7,3%	14,2%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2025	0,22%	0,15%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2025	3,37%	3,06%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2025	58,15%	57,46%	
NPL Ratio 2025	10,5%	23,1%	
avg.PD (perf.) 2025	1,4%	1,1%	
Forbearance Ratio 2025	7,3%	17,9%	

- Nach einem hohen Wachstum in der Subkategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien) in den Jahren 2023 und 2024 zeigte diese Kategorie im Jahr 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 6,9% 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 YE 25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.540,3		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.579,1		1.372,6		1.243,1	
1A - 3E		1.556,0	98,5%	1.366,4	99,5%	1.242,9	100,0%
4A - 4B		16,1	1,0%	0,0	0,0%	0,1	0,0%
4C - 4E		7,0	0,4%	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		3.061,7		3.351,3		3.389,2	
1A - 3E		1.955,6	63,9%	2.404,9	71,8%	3.047,3	89,9%
4A - 4B		84,7	2,8%	102,0	3,0%	71,1	2,1%
4C - 4E		415,9	13,6%	349,4	10,4%	107,5	3,2%
5A - 5E		605,2	19,8%	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		2.428,0		2.559,1		2.360,6	
1A - 3E		1.971,4	81,2%	2.166,3	84,7%	2.239,7	94,9%
4A - 4B		61,0	2,5%	83,4	3,3%	14,8	0,6%
4C - 4E		196,3	8,1%	140,9	5,5%	23,6	1,0%
5A - 5E		199,2	8,2%	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		471,6		539,3		497,2	
1A - 3E		396,1	84,0%	443,9	82,3%	471,9	94,9%
4A - 4B		7,1	1,5%	12,4	2,3%	5,2	1,0%
4C - 4E		18,9	4,0%	9,1	1,7%	11,4	2,3%
5A - 5E		49,4	10,5%	73,9	13,7%	8,6	1,7%
NR		0,0	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%

- Immobilien Subkategorie A – Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle:**
 Keine Ausfälle, kaum Ratingverschlechterungen, Portfolio azyklisch, im Jahr 2025 höchste Wachstumsrate innerhalb der Subkategorien.
- Immobilien Subkategorien B – Wohnimmobilien:**
 Verschlechterung der Asset-Quality mit 63,9% in Ratingklassen bis 3E, 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 19,8% per 12/2025; ebenfalls angestiegen ist die Ratingkategorie 4C-4E (von 3,2% im Jahr 2023 auf 13,6% per 12/2025).
- Immobilien Subkategorien C – Handels- u. Gewerbeimmobilien:**
 Entwicklung ähnlich wie in Kategorie B, jedoch weniger deutlich, ca. 81% des Exposures in Ratings bis 3E, etwas weniger Forbearance und Warnhinweise als Kategorie B, aber auch hier Anstieg der NPLs von 3,5% im Jahr 2023 auf 8,2% per 12/2025.

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



Segmente	in Mo. EUR	Kundenexposure YE 25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.540,3		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.579,1		1.372,6		1.243,1	
Standarbtreuung		1.560,3	98,8%	1.305,4	95,1%	1.222,2	98,3%
Early Warning / Früherkennung		-	0,0%	29,5	2,1%	15,6	1,3%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		18,8	1,2%	37,7	2,7%	5,3	0,4%
--- hievon Intensivbetreuung		18,4	1,2%	37,7	2,7%	5,3	0,4%
--- hievon Sanierung / Recht		0,4	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
--- hievon Performing		0,4	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.061,7		3.351,3		3.389,2	
Standarbtreuung		1.579,8	51,6%	1.498,0	44,7%	2.991,1	88,3%
Early Warning / Früherkennung		70,5	2,3%	97,6	2,9%	66,1	2,0%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		1.411,3	46,1%	1.755,7	52,4%	332,0	9,8%
--- hievon Intensivbetreuung		823,9	26,9%	1.262,1	37,7%	176,0	5,2%
--- hievon Sanierung / Recht		587,4	19,2%	493,5	14,7%	156,0	4,6%
--- hievon Performing		31,0	1,0%	36,6	1,1%	9,7	0,3%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.428,0		2.559,1		2.360,6	
Standarbtreuung		1.595,3	65,7%	1.626,6	63,6%	2.175,8	92,2%
Early Warning / Früherkennung		98,8	4,1%	58,1	2,3%	30,6	1,3%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		733,9	30,2%	874,4	34,2%	154,2	6,5%
--- hievon Intensivbetreuung		555,0	22,9%	689,8	27,0%	73,0	3,1%
--- hievon Sanierung / Recht		178,9	7,4%	184,6	7,2%	81,2	3,4%
--- hievon Performing		1,5	0,1%	25,9	1,0%	2,4	0,1%
Kat. D/E/T: Sonstige		471,6		539,3		497,2	
Standarbtreuung		342,4	72,6%	359,6	66,7%	444,5	89,4%
Early Warning / Früherkennung		10,6	2,3%	19,5	3,6%	24,5	4,9%
Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht		118,6	25,1%	160,3	29,7%	28,2	5,7%
--- hievon Intensivbetreuung		70,4	14,9%	84,6	15,7%	19,1	3,8%
--- hievon Sanierung / Recht		48,1	10,2%	75,7	14,0%	9,1	1,8%
--- hievon Performing		1,4	0,3%	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 auch durch die Zuordnung der PMA-GvKs in die Intensivbetreuung per 06/2024.
- Auch hier ist vor allem die Subkategorie B-Wohnimmobilien (PLM-Portfolio 46,1% bzw. 26,9% in Intensivbetreuung) betroffen, wobei auch in der Subkategorie C - Handel- u. Gewerbeimmobilien eine Verschlechterung ersichtlich ist (PLM-Portfolio 30,2% bzw. 22,9% in Intensivbetreuung).
- Treiber für den Anstieg in Sanierung/Recht sind Ausfälle mehrerer großvolumiger Immobilienentwickler durch verzögerte Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten.

Rückgang der Kredite mit „in Bau befindlich“ Kennzeichen, v.a. in Subkategorien B und C



Segmente	in Mio. EUR				Kundenexposure				in Mio. EUR			
	YE 25	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	YE 24	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf	YE 23	in %	in % Abverkauf	% Fertig- stellung Abverkauf
Real Estate	7.540,3		15,0%		7.822,3		18,1%		7.490,1		19,9%	
hievon in Bau befindlich	1.104,6	14,6%	26,0%	39,5%	1.277,6	16,3%	37,0%	49,8%	1.519,5	20,3%	40,0%	42,6%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.	5.953,5	79,0%	10,9%		6.057,9	77,4%	12,0%		5.521,7	73,7%	10,7%	
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung	482,2	6,4%	40,7%		486,8	6,2%	44,7%		448,9	6,0%	65,1%	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG	1.579,1		0,3%		1.372,6		0,4%		1.243,1		0,0%	
hievon in Bau befindlich	321,3	20,3%	0,0%		166,0	12,1%	0,6%	17,8%	195,5	15,7%	0,0%	
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.	1.233,7	78,1%	0,0%		1.170,6	85,3%	0,0%		1.023,1	82,3%	0,0%	
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung	24,2	1,5%	18,6%		36,1	2,6%	12,5%		24,5	2,0%	0,0%	
Kat. B: Wohnimmobilien	3.061,7		30,7%		3.351,3		34,1%		3.389,2		37,2%	
hievon in Bau befindlich	515,2	16,8%	53,6%	39,5%	694,9	20,7%	58,9%	50,6%	814,6	24,0%	66,4%	44,0%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.	2.194,3	71,7%	24,3%		2.308,9	68,9%	25,3%		2.267,6	66,9%	21,9%	
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung	352,1	11,5%	36,9%		347,5	10,4%	42,3%		307,0	9,1%	72,6%	
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien	2.428,0		6,9%		2.559,1		8,5%		2.360,6		8,2%	
hievon in Bau befindlich	211,7	8,7%	2,4%	32,5%	333,6	13,0%	12,3%	42,3%	451,5	19,1%	11,0%	29,1%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.	2.112,2	87,0%	4,7%		2.125,3	83,1%	5,2%		1.795,2	76,0%	4,1%	
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung	104,1	4,3%	59,6%		100,1	3,9%	66,1%		113,9	4,8%	61,0%	
Kat. D/E/T: Sonstige	471,6		4,9%		539,3		9,6%		497,2		7,5%	
hievon in Bau befindlich	56,4	12,0%	11,0%	51,3%	83,0	15,4%	25,4%	63,6%	57,9	11,7%	30,4%	48,6%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.	413,3	87,6%	4,1%		453,1	84,0%	6,7%		435,8	87,7%	4,5%	
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung	1,9	0,4%	0,0%		3,2	0,6%	0,0%		3,4	0,7%	0,0%	

- Der Zeitverlauf bis 12/2025 zeigt einen rückläufigen Trend bei Finanzierungen, die das Kennzeichen „in Bau befindlich“ aufweisen, von 1.519,5 Mio. EUR YE 2023 auf 1.104,6 Mio. EUR per 12/2025.
- In der Subkategorie B – Wohnimmobilien sind 53,6% der mit in Bau befindlichen Liegenschaften besicherten Finanzierungen Abverkaufsprojekte, wobei dieser Anteil seit 2023 ebenfalls zurück geht.
- Rd. 11,5% der Finanzierungen in der Subkategorie B betreffen Grundstücksfinanzierungen, für die kurzfristig keine Bauaktivität vorgesehen ist.

Rückgang endfälliger Finanzierungen seit 2023



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure		in % Abverkauf	Kundenexposure		in % Abverkauf	Kundenexposure		in % Abverkauf
		YE 25	in %		YE 24	in %		YE 23	in %	
Real Estate		7.540,3		15,0%	7.822,3		18,1%	7.490,1		19,9%
<i>hievon endfällig</i>		852,3	11,3%	64,5%	1.068,1	13,7%	68,9%	1.185,7	15,8%	66,7%
<i>hievon Balloon Payment</i>		638,1	8,5%	2,8%	713,4	9,1%	2,8%	642,0	8,6%	1,4%
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.579,1		0,3%	1.372,6		0,4%	1.243,1		0,0%
<i>hievon endfällig</i>		87,6	5,5%	5,1%	108,2	7,9%	5,1%	113,8	9,2%	0,0%
<i>hievon Balloon Payment</i>		10,2	0,6%	0,0%	14,1	1,0%	0,0%	14,6	1,2%	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.061,7		30,7%	3.351,3		34,1%	3.389,2		37,2%
<i>hievon endfällig</i>		553,3	18,1%	83,2%	656,1	19,6%	85,0%	739,9	21,8%	86,0%
<i>hievon Balloon Payment</i>		259,9	8,5%	1,4%	268,4	8,0%	2,1%	287,5	8,5%	3,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.428,0		6,9%	2.559,1		8,5%	2.360,6		8,2%
<i>hievon endfällig</i>		173,3	7,1%	45,0%	257,8	10,1%	59,7%	284,4	12,0%	51,1%
<i>hievon Balloon Payment</i>		335,5	13,8%	4,3%	381,7	14,9%	3,8%	298,1	12,6%	0,2%
Kat. D/E/T: Sonstige		471,6		4,9%	539,3		9,6%	497,2		7,5%
<i>hievon endfällig</i>		38,1	8,1%	19,2%	45,9	8,5%	42,1%	47,7	9,6%	19,4%
<i>hievon Balloon Payment</i>		32,4	6,9%	0,0%	49,3	9,1%	0,0%	41,8	8,4%	0,0%

- Im Segment Real Estate weisen in der Kategorie B (Wohnimmobilien) per 12/2025 18,1% der Finanzierungen endfällige Tilgungsstrukturen auf, Treiber für den relativ hohen Anteil sind Abverkaufsprojekte, die 83,2% ausmachen.
- Der Anteil der endfälligen Tilgungsstrukturen liegt in der Kategorie C (Handels- u. Gewerbeimmobilien) mit 7,1% per 12/2025 deutlich unter der Kategorie B, auch ist hier der Anteil an Abverkaufsprojekte von 45,0% der endfälligen Kredite geringer als in der Kategorie B.
- In allen Kategorien ist ein Rückgang der endfälligen Finanzierungen seit 2023 ersichtlich.

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

NPL Bestand – Details Segment Real Estate



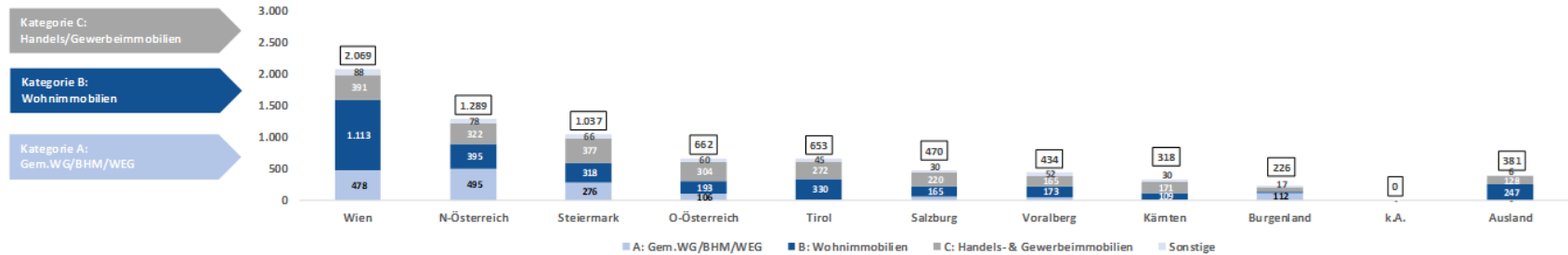
Segmente	in Mio. EUR	Verbund	Delta YTD	Delta YoY
Real Estate		853,83	116,74	116,74
hievon Abverkaufsprojekte		446,31	41,14	41,14
% Abverkaufsprojekte		52,3%	-2,7%	-2,7%
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		88,6%	12,0%	12,0%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		10,0%	-5,7%	-5,7%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		1,4%	-6,3%	-6,3%
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung		157,62	27,04	27,04
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		75,8%	4,0%	4,0%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		24,2%	-4,0%	-4,0%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		0,0%	0,0%	0,0%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		186,60	13,13	13,13
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		96,5%	6,7%	6,7%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2,5%	-3,2%	-3,2%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		1,0%	-3,5%	-3,5%
hievon in Bau befindlich		102,09	0,97	0,97
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		96,1%	26,0%	26,0%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		1,8%	-15,6%	-15,6%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		2,1%	-10,4%	-10,4%
hievon keine Abverkaufsprojekte		407,53	75,60	75,60
% keine Abverkaufsprojekte		47,7%	2,7%	2,7%
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		51,5%	-4,1%	-4,1%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		37,9%	6,4%	6,4%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		10,6%	-2,3%	-2,3%
hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung		14,42	0,20	0,20
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		95,5%	6,6%	6,6%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		4,5%	-2,3%	-2,3%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		0,0%	-4,3%	-4,3%
hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.		347,58	73,50	73,50
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		56,5%	-7,9%	-7,9%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		38,3%	9,7%	9,7%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		5,1%	-1,8%	-1,8%
hievon in Bau befindlich		45,53	2,29	2,29
hievon Kat. B: Wohnimmobilien		13,4%	0,5%	0,5%
hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		54,9%	-13,8%	-13,8%
hievon Kat. D/E/T: Sonstige		31,7%	13,3%	13,3%

- 52,3% der NPLs bzw. 446,3 Mio. EUR im Segment Real Estate sind Abverkaufsprojekte.
- Knapp 88,6% der NPL Abverkaufsprojekte im Segment Real Estate sind Wohnbaufinanzierungen, vor allem aus der Volksbank Wien und der Volksbank Niederösterreich.
- In Summe beläuft sich der Bestand der nicht fertiggestellten Real Estate NPLs inkl. Grundstücksfinanzierungen/Ankaufsfinanzierungen auf 319,7 Mio. EUR (hievon 259,7 Mio. EUR Abverkaufsprojekte).
- Die nicht fertiggestellten Real Estate NPLs inkl. Grundstücke entfallen ebenfalls größtenteils auf die Volksbank Wien und die Volksbank Niederösterreich.

Regionale Verteilung nach Bundesländern Segment Real Estate



Exposure nach Regionen in Mio. EUR¹⁾



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich (ca. 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, Niederösterreich und Steiermark, Rest in Kategorie A sind sog. Bauherrenmodelle sowie Finanzierungen an Wohnungseigentümer- & Miteigentümergeinschaften.
- Kategorien 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 YE 25	in %	Kundenexposure YE 24	in %	Kundenexposure YE 23	in %
Real Estate		7.540,3		7.822,3		7.490,1	
Kat. A: Gemeinn./Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.579,1		1.372,6		1.243,1	
Mehrwohnhaus		1.214,5	76,9%	1.064,7	77,6%	951,3	76,5%
Wohnhaus		18,5	1,2%	19,7	1,4%	20,4	1,6%
Wohnung		1,7	0,1%	16,1	1,2%	13,9	1,1%
Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung		24,2	1,5%	36,1	2,6%	24,5	2,0%
Sonstige Immobilienarten		184,6	11,7%	154,4	11,2%	138,0	11,1%
Nicht mit Immobilien besichert		135,7	8,6%	81,7	6,0%	95,0	7,6%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.061,7		3.351,3		3.389,2	
Mehrwohnhaus		1.869,4	61,1%	2.050,3	61,2%	2.092,4	61,7%
Wohnung		240,4	7,9%	278,1	8,3%	293,7	8,7%
Luxus Wohnimmobilie		241,7	7,9%	289,1	8,6%	282,3	8,3%
Wohnhaus		240,4	7,9%	278,1	8,3%	293,7	8,7%
Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung		192,9	6,3%	347,5	10,4%	307,0	9,1%
Sonstige Immobilienarten		276,9	9,0%	108,0	3,2%	120,0	3,5%
Nicht mit Immobilien besichert		0,1	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.428,0		2.559,1		2.360,6	
Büroimmobilien		503,4	20,7%	570,8	22,3%	530,7	22,5%
Gewerbeimmobilien		375,0	15,4%	411,5	16,1%	357,4	15,1%
Wohn-/Geschäftshaus		361,2	14,9%	386,0	15,1%	331,5	14,0%
Beherbergungsimmobilien		343,3	14,1%	319,3	12,5%	308,0	13,0%
Handelsimmobilien		262,6	10,8%	293,4	11,5%	301,9	12,8%
Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung		104,1	4,3%	100,1	3,9%	113,9	4,8%
Sonstige Immobilienarten		478,3	19,7%	478,1	18,7%	417,1	17,7%
Kat. D/E/T: Sonstige		471,6		539,3		497,2	
Sozialimmobilien		24,0	5,1%	40,9	7,6%	29,5	5,9%
Gewerbeimmobilien		28,9	6,1%	30,7	5,7%	29,0	5,8%
Sonstige		103,0	21,8%	140,5	26,1%	124,1	25,0%
Beherbergungsimmobilien		22,8	4,8%	16,5	3,1%	12,3	2,5%
Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung		1,9	0,4%	3,2	0,6%	3,4	0,7%
Sonstige Immobilienarten		48,1	10,2%	47,2	8,8%	46,8	9,4%
Nicht mit Immobilien besichert		242,9	51,5%	260,3	48,3%	252,1	50,7%

- Das höchste Finanzierungsvolumen im Segment Real Estate wird für Wohnimmobilien vergeben, insbesondere für Mehrwohnhäuser, die den mit Abstand größten Anteil in den Subkategorien A (76,9%) und B (61,1%) aufweisen.
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert.



VOLKSBANK. Vertrauen verbindet.