

Überblick Kreditportfolio

April 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 | |



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 stabil und weist nur geringe Ausfallsraten auf.
- Neukredite stagnierten im Jahr 2024 als Folge von KIM-VO¹⁾ und Zinsniveau; das Wohnbaupaket zeigt bisher verhaltene Wirkung.
- Erste Anzeichen einer beginnenden Erholung sind spürbar, d.h. leicht steigende Nachfrage nach Finanzierungen in einigen Regionen.

Corporate/KMU:

- Die Konjunkturabschwächung hat sich im zweiten Halbjahr 2024 fortgesetzt, vor allem in den Industrie- und Bausektoren waren Einbrüche zu verzeichnen.
- Im Jahr 2024 ist die Zahl der Insolvenzen im Vergleich zum Vorjahr um 23% gestiegen, davon betroffen waren vor allem der Dienstleistungsbereich, die Baubranche und der Handel.

Real Estate:

- Käufermarkt besteht weiter die Entwicklung der Preise ist nach wie vor (wenn auch nur leicht) negativ, vor allem in Wien, wo fertiggestellte Projekte noch immer die Nachfrage übersteigen und der Markt von institutionellen Investoren dominiert wird; eine Abschwächung der negativen Preisentwicklung ist aber zu beobachten.
- 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.

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



- Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld wirkt sich unterschiedlich auf die einzelnen Kreditportfolien des Volksbanken-Verbunds aus.
- KRIs in den Risikosegmenten **Retail Privat** und **Corporate/KMU** bleiben auf akzeptablem Niveau (Retail Privat niedrig und sehr stabil; im Segment Corporate KMU ist ein Anstieg der NPLs zu verzeichnen, wobei die Entwicklungen in den Branchen sehr unterschiedlich sind).
- Innerhalb des Risikosegments Corporate/KMU steht das Exposure in der Bauwirtschaft und im Tourismus unter besonderer Beobachtung, da hier die Insolvenzzahlen österreichweit steigen und auch im Verbund Exposure ein Anstieg der NPL-Quoten zu verzeichnen ist.
- Im Risikosegment Real Estate (gewerbliche Immobilienfinanzierungen) sind die deutlichsten Auswirkungen auf die Qualität der Assets zu verzeichnen.
- 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-Verbunds betrugen per 31.12.2024 EUR 221 Mio. (Volksbank Wien: EUR 75 Mio.) und das NPL-Volumen ist im Jahr 2024 auf Verbundebene von EUR 680 Mio. auf EUR 1.362 Mio. angestiegen (Volksbank Wien: von EUR 210 Mio. auf EUR 455 Mio.).
- Im Risikosegment Real Estate sind folgende Subportfolien betroffen: Kategorie B (Wohnimmobilien; Gesamtexposure EUR 3,3 Mrd.), Kategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien; EUR 2,6 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 spekulative Immobilienfinanzierung; EUR 1,4 Mrd.; größter Anteil der Kategorie B - Wohnimmobilien).
- Keine NPLs in der Kategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle; Exposure EUR 1,3 Mrd.).



Wachstum und wesentliche KRIs Segment Retail Privat



| Mio.EUR | | VERBUND | VB W |
|---|--|--|---|
| | abs. | | 7.112,3 |
| | % ∆ YtD 2024 | 1,9% | 4,1% |
| Verbund Gesamt 12/2024 | 12/2024 % \(\D \) \(| | 3,7% |
| | % ΔΥ <i>tD</i> 2022 | 2,9% | 4,9% |
| Besicherungsquote % 2024 | | 78,2% | 80,8% |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 1,9% | 2,2% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,09% | 0,07% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 2,09% | 1,56% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 28,96% | 29,41% |
| NPL Ratio 2024 | | 5,0% | 6,4% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 1,2% | 0,9% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 4,1% | 4,6% |
| | abs. | 9.457,1 | 2.412,2 |
| | % ∆ YtD 2024 | 0,0% | 2,2% |
| Retail Privat 12/2024 | | | |
| TOTAL TELEVISION | % Δ YtD 2023 | -4,1% | -4,0% |
| | | -4,1% 2,1% | -4,0% -0,4% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden | 2023 % ΔΥtD | | |
| | 2023 % ΔΥtD | 2,1% | -0,4% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% | -0,4% 33,9% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% 86,4% | -0,4% 33,9% 86,4% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% 86,4% 0,5% | -0,4% 33,9% 86,4% 0,6% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% 86,4% 0,5% 0,06% | -0,4% 33,9% 86,4% 0,6% 0,06% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% 86,4% 0,5% 0,06% 2,56% | -0,4% 33,9% 86,4% 0,6% 0,06% 2,50% |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | 2023 % ΔΥtD | 2,1% 34,6% 86,4% 0,5% 0,06% 2,56% 24,44% | -0,4% 33,9% 86,4% 0,6% 0,06% 2,50% 24,10% |

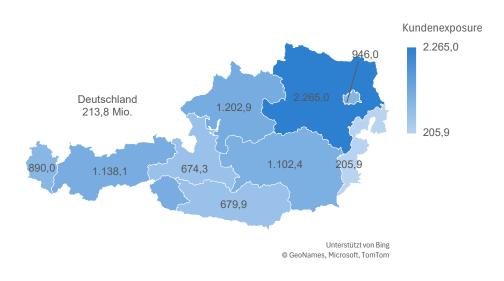
- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraumfinanzierungen.
- Stabile Entwicklung im Jahr 2024, Verbesserung im Vergleich zum YE 2023 (-4%).
- NPLs im Segment Retail Privat sind weiterhin sehr gering, Kreditkunden haben ausreichend Puffer für Rückzahlung und setzen Prioritäten bei Ausgaben.

Regionale Verteilung Segment Retail Privat



| | | Kundenexposure |
|------------------|-------------|----------------|
| Segment | in Mio. EUR | 12/2024 |
| Retail Privat | | 9.457,1 |
| Österreich | | 9.134,5 |
| Niederösterreich | | 2.265,0 |
| Oberösterreich | | 1.202,9 |
| Tirol | | 1.138,1 |
| Steiermark | | 1.102,4 |
| Wien | | 946,0 |
| Vorarlberg | | 890,0 |
| Kärnten | | 679,9 |
| Salzburg | | 674,3 |
| Burgenland | | 205,9 |
| n.a. | | 30,0 |
| Ausland | | 322,6 |
| Deutschland | | 213,8 |
| Niederlande | | 38,1 |
| Schweiz | | 30,2 |
| Rest | | 40,6 |

Kundenexposure Retail Privat



Ca. 96,5% österreichische Privatkunden, ausländische Kunden überwiegend aus Deutschland, wobei sich die finanzierten Immobilien auch dann überwiegend in Österreich befinden.



Wachstum und wesentliche KRIs Segment Corporate/KMU



| | | VERBUND | VB W |
|--|----------------------------|---|--|
| | abs. | | 7.112,3 |
| | % ∆ YtD 2024 | 1,9% | 4,1% |
| Verbund Gesamt 12/2024 | % Δ YtD 2023 | 0,7% | 3,7% |
| | % Δ Y t D 2022 | 2,9% | 4,9% |
| Besicherungsquote % 2024 | 78,2% | 80,8% | |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 1,9% | 2,2% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,09% | 0,07% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 2,09% | 1,56% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 28,96% | 29,41% |
| NPL Ratio 2024 | | 5,0% | 6,4% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 1,2% | 0,9% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 4,1% | 4,6% |
| | abs. | 9.522,3 | 1.692,1 |
| | % \D YtD | 0.5% | 5,0% |
| | 2024 | -,-,- | 3,0 /0 |
| Corp/KMU 12/2024 | 2024 % Δ YtD 2023 | 2,4% | 7,2% |
| Corp/KMU 12/2024 | % \D YtD | | |
| Corp/KMU 12/2024 Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% | 7,2% |
| · | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% | 7,2% -0,7% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% | 7,2% -0,7% 23,8% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% 66,6% | 7,2% -0,7% 23,8% 64,1% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% 66,6% 2,3% | 7,2% -0,7% 23,8% 64,1% 2,6% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% 66,6% 2,3% 0,13% | 7,2% -0,7% 23,8% 64,1% 2,6% 0,10% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% 66,6% 2,3% 0,13% 2,71% | 7,2% -0,7% 23,8% 64,1% 2,6% 0,10% 2,35% |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 2,4% 0,0% 34,9% 66,6% 2,3% 0,13% 2,71% 31,67% | 7,2% -0,7% 23,8% 64,1% 2,6% 0,10% 2,35% 35,77% |

- Moderates Wachstum im Segment Corporate/KMU im Verbund im Jahr 2024 von ca. 0,5%.
- Die NPL-Ratio von 5,4% per 12/2024 im Segment Corporate/KMU liegt leicht über dem Verbunddurchschnitt von 5,0%.
- Aufgrund niedrigerer Besicherung ist die Coverage Ratio 1 Stage 3 h\u00f6her als im Gesamtportfolio.

Branchenverteilung Segment Corporate/KMU



| Branchenverteilung im Segment | | | avg. PD | | Forbearance | Besicher |
|-------------------------------|----------|-----------|---------|---------|-------------|----------|
| Corporate & KMU | VERBUND | NPL-Ratio | (perf) | avg. EL | Ratio | ung |
| Tourismus/Freizeit | 1.918,85 | 9,1% | 1,5% | 1,9% | 6,6% | 81,2% |
| Handel und Reparatur | 1.348,00 | 6,4% | 1,6% | 2,0% | 3,8% | 61,4% |
| Wirtschaftl. Dienstleistungen | 1.003,74 | 4,2% | 1,2% | 1,1% | 2,5% | 63,4% |
| Bauwirtschaft | 980,45 | 4,3% | 1,5% | 1,6% | 2,9% | 56,3% |
| Gesundheitswesen | 1.011,20 | 0,6% | 0,9% | 0,4% | 1,6% | 64,2% |
| Land/Forstwirtschaft | 829,86 | 5,4% | 1,5% | 1,4% | 4,7% | 74,6% |
| Verarbeitendes Gewerbe | 691,73 | 7,3% | 1,4% | 1,8% | 5,2% | 53,8% |
| Sonstiges | 395,27 | 6,8% | 1,1% | 1,8% | 6,4% | 62,9% |
| Gastronomie | 328,32 | 9,8% | 1,6% | 2,7% | 8,4% | 66,0% |
| Finanzdienstleistungen | 306,69 | 0,5% | 0,7% | 0,3% | 0,4% | 68,3% |
| Transport und Verkehr | 274,48 | 1,0% | 1,0% | 0,4% | 0,6% | 67,2% |
| Versorger | 344,73 | 0,4% | 1,0% | 0,2% | 0,6% | 63,9% |
| Technologie/Kommunikation | 88,99 | 2,8% | 1,7% | 1,0% | 4,9% | 56,0% |

- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio.
- Branchen werden in der Risikostrategie mit 10% der gesamten Kundenforderungen limitiert.
- Größte Branche ist Tourismus/Freizeit mit 1.919 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen im Verbund von ca. 7%.



Wachstum und wesentliche KRIs Segment Real Estate



| Mio.EUR | | VERBUND | VB W |
|--|--|---|--|
| | abs. | | 7.112,3 |
| | % Δ YtD 2024 | 1,9% | 4,1% |
| Verbund Gesamt 12/2024 | Verbund Gesamt 12/2024 % \(\Delta \text{ YtD} \) 2023 | | 3,7% |
| %Δ 20 | | 2,9% | 4,9% |
| Besicherungsquote % 2024 | 78,2% | 80,8% | |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 1,9% | 2,2% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,09% | 0,07% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 2,09% | 1,56% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 28,96% | 29,41% |
| NPL Ratio 2024 | | 5,0% | 6,4% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 1,2% | 0,9% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 4,1% | 4,6% |
| | abs. | 7.820,0 | 2.899,0 |
| | %Δ YtD | 4.4% | 3,3% |
| | 2024 | 4,4% | 0,070 |
| Real Estate 12/2024 | 2024 % Δ YtD 2023 | 6,4% | 9,8% |
| Real Estate 12/2024 | % \D YtD | , | |
| Real Estate 12/2024 Besicherungsquote % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% | 9,8% |
| | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% | 9,8% 15,1% |
| Besicherungsquote % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% | 9,8% 15,1% 88,5% |
| Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% 3,1% | 9,8% 15,1% 88,5% 3,3% |
| Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% 3,1% 0,10% | 9,8% 15,1% 88,5% 3,3% 0,07% |
| Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% 3,1% 0,10% 1,49% | 9,8% 15,1% 88,5% 3,3% 0,07% 1,06% |
| Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% 3,1% 0,10% 1,49% 27,74% | 9,8% 15,1% 88,5% 3,3% 0,07% 1,06% 27,92% |
| Besicherungsquote % 2024 Coverage Ratio I in gesamt % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 NPL Ratio 2024 | % Δ YtD 2023 % Δ YtD | 6,4% 9,4% 87,0% 3,1% 0,10% 1,49% 27,74% 9,4% | 9,8% 15,1% 88,5% 3,3% 0,07% 1,06% 27,92% 10,9% |

- Die NPL-Ratio auf Gesamtportfolio-Ebene von 5,0% per 12/2024 ist geprägt von großvolumigen Ausfällen im Segment Real Estate (NPL-Ratio von 9,4%).
- Weiterhin Wachstum im Segment Real Estate mit Fokus auf risikoärmeres Geschäft (siehe Kategorie A auf Folgeseite).
- Avg. PD (perf.) des Segments Real Estate in Höhe von 1,8% und Forbearance Ratio in Höhe von 8,1% 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 |
|--------------------------------------|------------------------|---------|---------|
| | abs. | 1.372,7 | 1.057,9 |
| | %Δ YtD 2024 | 10,4% | 11,4% |
| A: Gem.WG/BHM/WEG 12/2024 | % Δ YtD 2023 | 5,0% | 7,5% |
| | % ΔΥ <i>tD</i> 2022 | 1,4% | 6,2% |
| Besicherungsquote % 2024 | | 85,3% | 85,3% |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 0,1% | 0,1% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,03% | 0,03% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 0,68% | 0,67% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 0,00% | 0,00% |
| NPL Ratio 2024 | | 0,0% | 0,0% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 0,4% | 0,4% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 0,2% | 0,3% |
| | abs. | 3.349,3 | 1.019,1 |
| | %Δ YtD 2024 | -1,2% | -4,5% |
| B: Wohnimmobilien 12/2024 | % Δ YtD 2023 | 5,7% | 9,7% |
| | % ΔΥ <i>tD</i> 2022 | 15,8% | 6,7% |
| Besicherungsquote % 2024 | | 93,3% | 95,6% |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 4,3% | 4,7% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,12% | 0,11% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 1,28% | 1,07% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 25,02% | 24,11% |
| NPL Ratio 2024 | | 14,8% | 17,6% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 2,6% | 2,1% |
| | | | |

- Das Wachstum im Segment Real Estate im Jahr 2024 ist durch die Subkategorie A GemeinnützigerWohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs gefolgt von Kategorie C Handels- und Gewerbeimmobilien geprägt; dagegen ist ein leichter Rückgang in der Subkategorie B Wohnimmobilien erkennbar.
- Hinsichtlich der Ratios ist im positiven Sinn die Subkategorie A Gemeinnütziger Wohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs hervorzuheben, die trotz der aktuellen Immobilienkrise ausgezeichnete Risikoindikatoren aufweist – keine NPLs, Forbearance Ratio iHv 0,2% und avg. PD iHv 0,4%. Per 12/2024 zeigt diese Subkategorie das höchste Wachstum.
- In der Subkategorie B Wohnimmobilien zeigt sich eine hohe NPL-Ratio sowie hohe avg. PD (perf.) und Forbearance Ratio.

Details zum Real Estate Portfolio Kategorien C und Sonstige



| Mio.EUR | | VERBUND | VB W |
|---|------------------------|---------|--------|
| | abs. | 2.558,7 | 670,0 |
| | %Δ YtD 2024 | 8,4% | 1,4% |
| C: Handels- & Gewerbeimmobilien 12/2024 % \(\Delta \text{YI} \) 2023 % \(\Delta \text{YI} \) 2022 | | 13,3% | 17,4% |
| | | 7,2% | 51,9% |
| Besicherungsquote % 2024 | | 89,1% | 91,5% |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 2,7% | 5,5% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,12% | 0,10% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 1,83% | 1,15% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 30,73% | 33,38% |
| NPL Ratio 2024 | | 6,6% | 15,2% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 1,8% | 1,6% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 6,9% | 12,9% |
| | abs. | 539,3 | 152,0 |
| | %Δ YtD 2024 | 8,5% | 18,2% |
| Sonstige 12/2024 | % ∆ YtD 2023 | -12,5% | -5,4% |
| | % ΔΥ <i>tD</i> 2022 | 1,4% | 28,3% |
| Besicherungsquote % 2024 | | 43,1% | 49,8% |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2024 | | 6,0% | 7,5% |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024 | | 0,20% | 0,13% |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024 | | 2,69% | 1,90% |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024 | | 39,12% | 31,66% |
| NPL Ratio 2024 | | 13,7% | 22,5% |
| avg.PD (perf.) 2024 | | 1,2% | 1,1% |
| Forbearance Ratio 2024 | | 6.9% | 14.9% |

- Nach einem sehr hohen Wachstum in der Subkategorie C Handelsund Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 zeigt diese Kategorie auch aktuell per 12/2024 eine überdurchschnittliche Wachstumsquote.
- Die Subkategorie C weist hohe NPL- und Forbearance Ratios auf, die Risikokennzahlen liegen in Summe jedoch unter jenen der Subkategorie B.
- Kategorie Sonstige für Besitzgesellschaften bzw. wenn Zuordnung in Kategorien A/B/C nicht eindeutig möglich ist.

Die Eintrübung am Immobilienmarkt zeigt sich im Portfolio - Real Estate per Ratingklasse



| in Mio. I Segmente | EUR Kundenexposure YE 24 | in % |
|---|-----------------------------|-------|
| Real Estate | 7.820,0 | |
| Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG | 1.372,7 | |
| 1A - 3E | 1.366,5 | 99,5% |
| 4A - 4B | 0,0 | 0,0% |
| 4C - 4E | 6,2 | 0,49 |
| 5A - 5E | - | 0,09 |
| NR | 0,0 | 0,09 |
| Kat. B: Wohnimmobilien | 3.349,3 | |
| 1A - 3E | 2.403,6 | 71,89 |
| 4A - 4B | 102,0 | 3,09 |
| 4C - 4E | 349,4 | 10,49 |
| 5A - 5E | 494, | 14,89 |
| NR | 0,2 | 0,09 |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien | 2.558,7 | |
| 1A - 3E | 2.165,9 | 84,69 |
| 4A - 4B | 83,4 | 3,39 |
| 4C - 4E | 140,9 | 5,59 |
| 5A - 5E | 168,4 | 6,69 |
| NR | 0,2 | 0,09 |
| Kat. D/E/T: Sonstige | 539,3 | |
| 1A - 3E | 443,8 | 82,39 |
| 4A - 4B | 12,4 | 2,39 |
| 4C - 4E | 9,: | 1,79 |
| 5A - 5E | 73,9 | 13,79 |
| NR | 0,1 | 0,09 |

| Kundenexposure YE 23 | in % | Kundenexposure YE 22 | in % |
|-------------------------|--------|-------------------------|-------|
| 7.490,1 | | 7.043,5 | |
| 1.243,1 | | 1.183,9 | |
| 1.242,9 | 100,0% | 1.178,8 | 99,6% |
| 0,1 | 0,0% | 1,5 | 0,1% |
| 0,0 | 0,0% | 3,5 | 0,3% |
| - | 0,0% | - | 0,0% |
| 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| 3.389,2 | | 3.203,0 | |
| 3.047,3 | 89,9% | 3.093,0 | 96,6% |
| 71,1 | 2,1% | 40,7 | 1,3% |
| 107,5 | 3,2% | 35,7 | 1,1% |
| 163,1 | 4,8% | 33,6 | 1,0% |
| 0,3 | 0,0% | - | 0,0% |
| 2.360,6 | | 2.084,5 | |
| 2.239,7 | 94,9% | 2.005,3 | 96,2% |
| 14,8 | 0,6% | 33,1 | 1,6% |
| 23,6 | 1,0% | 23,4 | 1,1% |
| 82,5 | 3,5% | 22,7 | 1,1% |
| 0,1 | 0,0% | - | 0,0% |
| 497,2 | | 572,1 | |
| 471,9 | 94,9% | 552,0 | 96,5% |
| 5,2 | 1,0% | 4,0 | 0,7% |
| 11,4 | 2,3% | 9,2 | 1,6% |
| 8,6 | 1,7% | 6,9 | 1,2% |
| 0,1 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |

- Immobilien Subkategorie A Gemeinnütziger
 Wohnbau/Bauherrenmodelle/WEGs:
 Keine Ausfälle, kaum Ratingverschlechterungen, Portfolio azyklisch, aktuell per 12/2024 die 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 1,0% im Jahr 2022 auf 14,8% per 12/2024.
- Immobilien Subkategorien C Handels- und Gewerbeimmobilien: Entwicklung ähnlich wie bei Kategorie B jedoch nicht ganz so deutlich, weiterhin ca. 84,6% des Exposures in Ratings bis 3E, etwas weniger Forbearance und Warnhinweise, jedoch Anstieg NPLs auch hier deutlich von 1,1% im Jahr 2022 auf 6,6% per 12/2024.

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



| in Mio. EUR Segmente | Kundenexposure YE 24 | in % |
|---|-------------------------|-------|
| Real Estate | 7.820,0 | |
| Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG | 1.372,7 | |
| Standarbetreuung | 1.305,5 | 95,1% |
| Early Warning / Früherkennung | 29,5 | 2,1% |
| Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht | 37,7 | 2,7% |
| hievon Intensivbetreuung | 37,7 | 2,7% |
| hievon Sanierung / Recht | - | 0,0% |
| hievon Performing | - | 0,0% |
| Kat. B: Wohnimmobilien | 3.349,3 | |
| Standarbetreuung | 1.496,7 | 44,7% |
| Early Warning / Früherkennung | 97,6 | 2,9% |
| Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht | 1.755,0 | 52,4% |
| hievon Intensivbetreuung | 1.262,1 | 37,7% |
| hievon Sanierung / Recht | 492,9 | 14,7% |
| hievon Performing | 36,6 | 1,1% |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien | 2.558,7 | |
| Standarbetreuung | 1.626,2 | 63,6% |
| Early Warning / Früherkennung | 58,1 | 2,3% |
| Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht | 874,4 | 34,2% |
| hievon Intensivbetreuung | 689,8 | 27,0% |
| hievon Sanierung / Recht | 184,6 | 7,2% |
| hievon Performing | 25,9 | 1,0% |
| Kat. D/E/T: Sonstige | 539,3 | |
| Standarbetreuung | 359,6 | 66,7% |
| Early Warning / Früherkennung | 19,5 | 3,6% |
| Problem Loan / Intensiv / Sanierung / Recht | 160,2 | 29,7% |
| hievon Intensivbetreuung | 84,6 | 15,7% |
| hievon Sanierung / Recht | 75,6 | 14,0% |
| hievon Performing | 3,1 | 0,6% |
| | | |

| undenexposure YE 23 | in % | Kundenexposure YE 22 | in % |
|------------------------|-------|-------------------------|-------|
| 7.490,1 | | 7.043,5 | |
| 1.243,1 | | 1.183,9 | |
| 1.222,2 | 98,3% | 1.178,8 | 99,6% |
| 15,6 | 1,3% | 0,4 | 0,0% |
| 5,3 | 0,4% | 4,7 | 0,4% |
| 5,3 | 0,4% | 4,7 | 0,4% |
| - | 0,0% | - | 0,0% |
| - | 0,0% | - | 0,0% |
| 3.389,2 | | 3.203,0 | |
| 2.991,1 | 88,3% | 3.018,2 | 94,2% |
| 66,1 | 2,0% | 13,2 | 0,4% |
| 332,0 | 9,8% | 171,6 | 5,4% |
| 176,0 | 5,2% | 127,4 | 4,0% |
| 156,0 | 4,6% | 44,2 | 1,4% |
| 9,7 | 0,3% | 11,5 | 0,4% |
| 2.360,6 | | 2.084,5 | |
| 2.175,8 | 92,2% | 1.955,1 | 93,8% |
| 30,6 | 1,3% | 7,7 | 0,4% |
| 154,2 | 6,5% | 121,7 | 5,8% |
| 73,0 | 3,1% | 90,9 | 4,4% |
| 81,2 | 3,4% | 30,9 | 1,5% |
| 2,4 | 0,1% | 8,2 | 0,4% |
| 497,2 | | 572,1 | |
| 444,5 | 89,4% | 535,9 | 93,7% |
| 24,5 | 4,9% | 2,5 | 0,4% |
| 28,2 | 5,7% | 33,7 | 5,9% |
| 19,1 | 3,8% | 22,8 | 4,0% |
| 9,1 | 1,8% | 11,0 | 1,9% |
| 0.7 | 0.1% | 4.3 | 0.8% |

- Analog der Ratingverteilung ist im Segment Real Estate auch beim Portfoliosplit nach Betreuungsarten eine Verschlechterung im Jahr 2023 erkennbar, dieser Trend setzt sich 2024 fort, maßgeblich beeinflusst auch durch die Zuordnung risikoreicher Immobilienprojekte – insbesondere spekulativer Immobilienfinanzierungen – in Form eines sog. "Collective Stagings" in die Intensivbetreuung per 06/2024.
- Auch hier ist vor allem die Subkategorie B Wohnimmobilen (PLM-Portfolio 52,4% bzw. 37,7% in Intensivbetreuung) betroffen, wobei auch in der Subkategorie C Handel- und Gewerbeimmobilien eine Verschlechterung ersichtlich ist (PLM-Portfolio 34,2% bzw. 27,0% in Intensivbetreuung).
- Treiber für den Anstieg in Sanierung/Recht sind Ausfälle mehrerer großvolumiger Immobilienentwickler und verzögerte Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten.

Die Risiken von Projekten in der Bauphase müssen gut überwacht werden



| in Mio. EUR Segmente | Kundenexposure YE 24 | in % | in % Spek | % Fertig- stellung Spek | Kundenexposure YE 23 | in % | in % Spek | % Fertig- stellung Spek | Kundenexposure YE 22 | in % | in % Spek | % Fertig- stellung Spek |
|--|-------------------------|-------|--------------|-------------------------------|-------------------------|-------|--------------|-------------------------------|-------------------------|-------|--------------|-------------------------------|
| Real Estate | 7.820,0 | | 18,1% | | 7.490,1 | | 19,9% | | 7.043,5 | | 18,9% | |
| hievon in Bau befindlich | 1.252,1 | 16,0% | 37,2% | 49,7% | 1.517,7 | 20,3% | 40,5% | 42,7% | 1.390,2 | 19,7% | 42,8% | 38,0% |
| hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes. | 6.259,8 | 80,0% | 11,8% | | 5.652,5 | 75,5% | 11,6% | | 5.359,1 | 76,1% | 10,2% | |
| hievon Grundstücke | 308,0 | 3,9% | 68,9% | | 319,9 | 4,3% | 68,1% | | 294,1 | 4,2% | 64,4% | |
| Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG | 1.372,7 | | 0,4% | | 1.243,1 | | 0,0% | | 1.183,9 | | 0,4% | |
| hievon in Bau befindlich | 166,0 | 12,1% | 0,6% | 17,8% | 194,1 | 15,6% | 0,0% | | 118,4 | 10,0% | 0,0% | |
| hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes. | 1.182,4 | 86,1% | 0,0% | | 1.036,2 | 83,4% | 0,0% | | 1.047,8 | 88,5% | 0,0% | |
| hievon Grundstücke | 24,3 | 1,8% | 18,5% | | 12,8 | 1,0% | 0,0% | | 17,7 | 1,5% | 25,4% | |
| Kat. B: Wohnimmobilien | 3.349,3 | | 34,1% | | 3.389,2 | | 37,2% | | 3.203,0 | | 34,5% | |
| hievon in Bau befindlich | 697,5 | 20,8% | 59,1% | 50,6% | 821,8 | 24,2% | 66,7% | 46,3% | 910,2 | 28,4% | 60,3% | 39,1% |
| hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes. | 2.472,0 | 73,8% | 23,8% | | 2.378,2 | 70,2% | 23,7% | | 2.128,6 | 66,5% | 20,1% | |
| hievon Grundstücke | 179,8 | 5,4% | 78,8% | | 189,2 | 5,6% | 78,5% | | 164,2 | 5,1% | 78,6% | |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien | 2.558,7 | | 8,5% | | 2.360,6 | | 8,2% | | 2.084,5 | | 7,5% | |
| hievon in Bau befindlich | 333,6 | 13,0% | 12,3% | 42,3% | 451,5 | 19,1% | 11,0% | 21,0% | 308,5 | 14,8% | 8,7% | 16,4% |
| hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes. | 2.124,3 | 83,0% | 5,2% | | 1.794,6 | 76,0% | 4,1% | | 1.668,6 | 80,0% | 4,4% | |
| hievon Grundstücke | 100,7 | 3,9% | 65,7% | | 114,6 | 4,9% | 60,7% | | 107,4 | 5,2% | 52,1% | |
| Kat. D/E/T: Sonstige | 539,3 | | 9,6% | | 497,2 | | 7,5% | | 572,1 | | 11,9% | |
| hievon in Bau befindlich | 55,0 | 10,2% | 22,0% | 61,7% | 50,2 | 10,1% | 33,9% | 50,3% | 53,1 | 9,3% | 38,0% | 40,4% |
| hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes. | 481,1 | 89,2% | 8,2% | | 443,6 | 89,2% | 4,5% | | 514,2 | 89,9% | 9,3% | |
| hievon Grundstücke | 3,2 | 0,6% | 0,0% | | 3,4 | 0,7% | 0,0% | | 4.9 | 0,9% | 0,0% | |

- Der Zeitverlauf bis YE 2023 zeigt einen leicht steigenden Anteil an Finanzierungen, die das Kennzeichen "in Bau befindlich" aufweisen, aktuell per 12/2024 ist jedoch ein rückläufiger Trend erkennbar.
- Innerhalb der Subkategorie B Wohnimmobilien ist ein Volumen von EUR 697,5 Mio. "in Bau befindlich"; hiervon sind 59,1% als Abverkaufsprojekte definiert. Rd. 5,4% 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



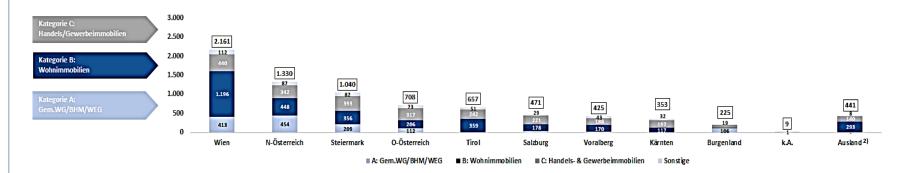
| in Mio. EUR Segmente | Kundenexposure YE 24 | in % | in % Spek | Kundenexposure YE 23 | in % | in % Spek | Kundenexposure YE 22 | in % | in % Spek |
|---|-------------------------|-------|--------------|-------------------------|-------|--------------|-------------------------|-------|--------------|
| Real Estate | 7.820,0 | | 18,1% | 7.490,1 | | 19,9% | 7.043,5 | | 18,9% |
| hievon endfällig | 1.067,5 | 13,7% | 69,0% | 1.185,7 | 15,8% | 66,7% | 1.103,8 | 15,7% | 62,6% |
| hievon Balloon Payment | 713,4 | 9,1% | 2,8% | 642,0 | 8,6% | 1,4% | 605,9 | 8,6% | 0,8% |
| Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG | 1.372,7 | | 0,4% | 1.243,1 | | 0,0% | 1.183,9 | | 0,4% |
| hievon endfällig | 108,2 | 7,9% | 5,1% | 113,8 | 9,2% | 0,0% | 101,8 | 8,6% | 4,4% |
| hievon Balloon Payment | 14,1 | 1,0% | 0,0% | 14,6 | 1,2% | 0,0% | 23,3 | 2,0% | 0,0% |
| Kat. B: Wohnimmobilien | 3.349,3 | | 34,1% | 3.389,2 | | 37,2% | 3.203,0 | | 34,5% |
| hievon endfällig | 655,5 | 19,6% | 85,1% | 739,9 | 21,8% | 86,0% | 666,3 | 20,8% | 81,8% |
| hievon Balloon Payment | 268,4 | 8,0% | 2,1% | 287,5 | 8,5% | 3,0% | 247,5 | 7,7% | 1,7% |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien | 2.558,7 | | 8,5% | 2.360,6 | | 8,2% | 2.084,5 | | 7,5% |
| hievon endfällig | 257,8 | 10,1% | 59,7% | 284,4 | 12,0% | 51,1% | 260,9 | 12,5% | 42,5% |
| hievon Balloon Payment | 381,7 | 14,9% | 3,8% | 298,1 | 12,6% | 0,2% | 280,2 | 13,4% | 0,3% |
| Kat. D/E/T: Sonstige | 539,3 | | 9,6% | 497,2 | | 7,4% | 572,1 | | 11,9% |
| hievon endfällig | 45,9 | 8,5% | 42,1% | 47,7 | 9,6% | 19,4% | 74,7 | 13,1% | 40,7% |
| hievon Balloon Payment | 49,3 | 9,1% | 0,0% | 41,8 | 8,4% | 0,0% | 55,0 | 9,6% | 0,0% |

- Im Segment Real Estate weisen in der Kategorie B Wohnimmobilien per 12/2024 rd. rd. 19,6% der Finanzierungen endfällige Tilgungsstrukturen auf. Treiber für den relativ hohen Anteil sind Abverkaufsprojekte.
- Der Anteil der endfälligen Tilgungsstrukturen ist in der Kategorie C Handels- und Gewerbeimmobilien mit 10,1% per 12/2024 deutlich unter der Kategorie B, auch der Anteil
 an Abverkaufsprojekten von rd. 59,7% ist hier geringer als in der Kategorie B. In beiden Kategorien ist ein leichter Rückgang an endfälligen Finanzierungen ersichtlich.

Regionale Verteilung nach Bundesländern¹⁾ Segment Real Estate



Exposure nach Regionen in Mio. EUR



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich ~ 94%; Rest überwiegend in DE (dortige 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- & Miteigentümergesellschaften.
- Kategorie B & C: Klassische gewerbliche Immobilienfinanzierungen von Wohnimmobilien (überwiegend Mehrwohnhäuser) und gewerblich genützten Immobilien (darin ein breit gestreutes Immobilienportfolio von Büros, Gewerbeimmobilien, Handelsimmobilien, usw.).

Exposureverteilung nach Sicherheitenarten



| in Mio. EUR Segmente | Kundenexposure YE 24 | in % | Kundenexposure YE 23 | in % | Kundenexposure YE 22 | in % |
|---|-------------------------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
| Real Estate | 7.820,0 | | 7.490,1 | | 7.043,5 | |
| Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG | 1.372,7 | | 1.243,1 | | 1.183,9 | |
| Mehrwohnhaus | 1.078,5 | 78,6% | 964,9 | 77,6% | 903,3 | 76,3% |
| Wohnhaus | 19,7 | 1,4% | 20,4 | 1,6% | 7,9 | 0,7% |
| Wohnung | 16,1 | 1,2% | 13,9 | 1,1% | 18,5 | 1,6% |
| Wohnbaugrundstück | 21,8 | 1,6% | 10,2 | 0,8% | 15,1 | 1,3% |
| Sonstige Immobilienarten | 63,7 | 4,6% | 59,2 | 4,8% | 61,0 | 5,1% |
| Nicht mit Immobilien besichert | 172,9 | 12,6% | 174,4 | 14,0% | 178,0 | 15,0% |
| Kat. B: Wohnimmobilien | 3.349,3 | | 3.389,2 | | 3.203,0 | |
| Mehrwohnhaus | 2.203,4 | 65,8% | 2.207,8 | 65,1% | 2.108,9 | 65,89 |
| Wohnung | 283,7 | 8,5% | 295,6 | 8,7% | 276,0 | 8,69 |
| Luxus Wohnimmobilie | 309,3 | 9,2% | 308,2 | 9,1% | 274,5 | 8,69 |
| Wohnhaus | 283,7 | 8,5% | 295,6 | 8,7% | 276,0 | 8,69 |
| Wohnbaugrundstück | 178,9 | 5,3% | 188,8 | 5,6% | 164,0 | 5,19 |
| Sonstige Immobilienarten | 90,1 | 2,7% | 93,0 | 2,7% | 103,4 | 3,29 |
| Nicht mit Immobilien besichert | 0,1 | 0,0% | 0,1 | 0,0% | 0,1 | 0,09 |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien | 2.558,7 | | 2.360,6 | | 2.084,5 | |
| Büroimmobilien | 570,9 | 22,3% | 532,4 | 22,6% | 443,3 | 21,39 |
| Gewerbeimmobilien | 413,9 | 16,2% | 360,2 | 15,3% | 338,1 | 16,29 |
| Wohn-/Geschäftshaus | 386,4 | 15,1% | 331,8 | 14,1% | 339,2 | 16,39 |
| Beherbergungsimmobilien | 319,6 | 12,5% | 308,1 | 13,1% | 236,4 | 11,39 |
| Handelsimmobilien | 294,8 | 11,5% | 302,4 | 12,8% | 274,5 | 13,29 |
| Sonstige Immobilienarten | 572,9 | 22,4% | 523,9 | 22,2% | 453,0 | 21,79 |
| Nicht mit Immobilien besichert | 0,0 | 0,0% | 1,9 | 0,1% | - | 0,09 |
| Kat. D/E/T: Sonstige | 539,3 | | 497,2 | | 572,1 | |
| Sozialimmobilien | 40,9 | 7,6% | 29,5 | 5,9% | 31,5 | 5,59 |
| Gewerbeimmobilien | 31,0 | 5,8% | 29,0 | 5,8% | 27,6 | 4,89 |
| Mehrwohnhaus | 16,6 | 3,1% | 16,0 | 3,2% | 12,1 | 2,19 |
| Beherbergungsimmobilien | 16,7 | 3,1% | 12,5 | 2,5% | 26,4 | 4,69 |
| Logistikimmobilien | 10,8 | 2,0% | 11,6 | 2,3% | 12,6 | 2,29 |
| Sonstige Immobilienarten | 56,6 | 10,5% | 45,7 | 9,2% | 59,1 | 10,39 |
| Nicht mit Immobilien besichert | 366,7 | 68,0% | 353,0 | 71,0% | 402,9 | 70,49 |

- Das höchste Finanzierungsvolumen im Segment Real Estate wird für Wohnimmobilien vergeben, insbesondere für Mehrwohnhäuser, die den mit Abstand größten Anteil in den Subkategorien A (78,6%) und B (65,8%) aufweisen.
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert.

VOLKSBANK. Vertrauen verbindet.