

Überblick Kreditportfolio

August 2024



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 stabil und weist nur geringe Ausfallsraten auf
- Neukredite stagnierend – als Folge von KIM-VO¹⁾ und Zinsniveau; das neue Wohnbaupaket zeigt wenig Wirkung
- Nach wie vor Divergenz von Angebot und Nachfrage, was zu einem Rückgang der Transaktionen im privaten Sektor führt

Corporate/KMU:

- Die Konjunkturabschwächung war besonders im Q2 2024 spürbar, vor allem in den Industrie- und Bausektoren waren Einbrüche zu verzeichnen
- Der Dienstleistungssektor, vor allem der Einzelhandel, ist von rückläufigem Konsum gekennzeichnet; das Gastgewerbe ist mit höheren Kosten und Personalmangel konfrontiert; im Vergleich zum Vorquartal stagnieren die Sektoren Handel, Verkehr und Gastgewerbe; positive Impulse sind in den Bereichen Informationstechnologie und Kommunikation zu erkennen

Real Estate:

- Käufermarkt besteht weiter - die Entwicklung der Preise ist nach wie vor 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

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

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



- Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Kreditportfolios des Volksbanken-Verbunds
- KRIs in den Risikosegmenten **Retail Privat** und **Corporate/KMU** bleiben auf zufriedenstellendem Niveau (kein signifikanter Anstieg der NPLs oder besonders intensiv überwachter Engagements auf der Beobachtungsliste im Vergleich zum Jahresbeginn)
- Innerhalb des Risikosegments **Corporate/KMU** steht das Exposure in der Bauwirtschaft unter besonderer Beobachtung, da hier die Insolvenzzahlen österreichweit steigen, das Verbund Exposure in der Bauwirtschaft zeigt aber nur einen geringen Anstieg der NPLs
- 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 - führten zu überdurchschnittlichen Gesamtrisikokosten und zu einem deutlichen Anstieg der NPLs
- Die Gesamtrisikokosten des Volksbanken-Verbunds betragen per 30.06.2024 EUR -84 Mio. (Volksbank Wien: EUR -27 Mio.) und das NPL-Volumen ist auf Verbundebene von EUR 680 Mio. auf EUR 918 Mio. angestiegen (Volksbank Wien: von EUR 210 Mio. auf EUR 294 Mio.)
- Im Risikosegment Real Estate sind die folgende Subportfolien betroffen: Kategorie B (Wohnimmobilien; Exposure EUR 3,4 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 spekulative Immobilienfinanzierung; EUR 1,5 Mrd.; größter Anteil der Kategorie B - Wohnimmobilien)
- Keine NPLs in der Kategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle; Exposure EUR 1,3 Mrd.)



Informationen zum Retail Privat Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs

Segment Retail Privat



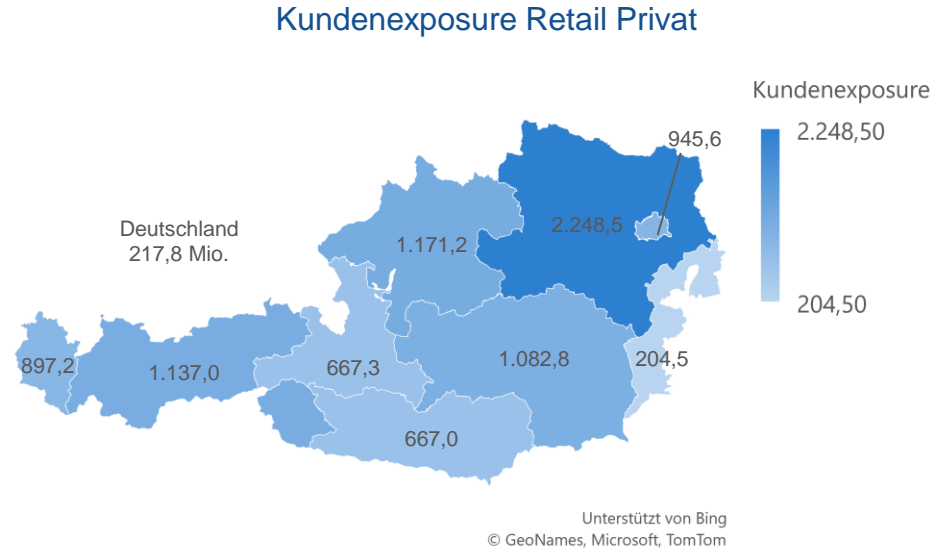
Mo.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2024	abs.	27.060,9	6.938,5
	% Δ YtD 2024	1,0%	1,5%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
Besicherungsquote % 2024	78,4%	82,2%	
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	1,6%	1,7%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,12%	0,09%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	2,36%	2,03%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	31,31%	29,00%	
NPL Ratio 2024	3,4%	4,2%	
avg.PD (perf.) 2024	1,1%	1,0%	
Forbearance Ratio 2024	2,6%	2,1%	
Retail Privat 06/2024	abs.	9.375,9	2.359,9
	% Δ YtD 2024	-0,9%	0,0%
	% Δ YtD 2023	-4,1%	-4,0%
	% Δ YtD 2022	2,1%	-0,4%
Retail Privat / Gesamtexposure Kunden	34,6%	34,0%	
Besicherungsquote % 2024	85,9%	86,1%	
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	0,5%	0,6%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,07%	0,06%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	2,70%	2,53%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	22,08%	21,10%	
NPL Ratio 2024	1,1%	1,4%	
avg.PD (perf.) 2024	0,6%	0,5%	
Forbearance Ratio 2024	1,0%	1,0%	

- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraumfinanzierungen
- Negatives Wachstum von ca. -1% 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



Segment	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/2024
Retail Privat		9.375,9
Österreich		9.049,9
Niederösterreich		2.248,5
Oberösterreich		1.171,2
Tirol		1.137,0
Steiermark		1.082,8
Wien		945,6
Vorarlberg		897,2
Kärnten		667,0
Salzburg		667,3
Burgenland		204,5
n.a.		28,9
Ausland		326,0
Deutschland		217,8
Niederlande		38,1
Schweiz		28,9
Rest		41,2



- Ca. 96,5% österreichische Privatkunden, ausländische Kunden überwiegend aus Deutschland



Informationen zum Corporate/KMU Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs Segment Corporate/KMU



Mo. EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2024	abs.	27.060,9	6.938,5
	% Δ YtD 2024	1,0%	1,5%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
Besicherungsquote % 2024		78,4%	82,2%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024		1,6%	1,7%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024		0,12%	0,09%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024		2,36%	2,03%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024		31,31%	29,00%
NPL Ratio 2024		3,4%	4,2%
avg.PD (perf.) 2024		1,1%	1,0%
Forbearance Ratio 2024		2,6%	2,1%
Corp/KMU 06/2024	abs.	9.582,2	1.638,2
	% Δ YtD 2024	1,2%	1,6%
	% Δ YtD 2023	2,4%	7,2%
	% Δ YtD 2022	0,0%	-0,7%
Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden		35,4%	23,6%
Besicherungsquote % 2024		66,9%	66,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024		2,1%	2,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024		0,17%	0,14%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024		3,12%	2,86%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024		36,99%	32,98%
NPL Ratio 2024		3,8%	4,2%
avg.PD (perf.) 2024		1,3%	1,1%
Forbearance Ratio 2024		3,4%	3,4%

- Moderates Wachstum im Segment Corporate/KMU im Verbund im 1. Halbjahr 2024 von ca. 1,2%
- Die NPL Ratio von 3,8% per 06/2024 im Segment Corporate/KMU liegt leicht über dem Verbunddurchschnitt von 3,4%
- Aufgrund niedrigerer Besicherung ist die Coverage Ratio 1 Stage 3 höher als im Gesamtportfolio

Branchenverteilung Segment Corporate/KMU



Branchenverteilung im Segment Corporate & KMU	VERBUND	Δ YoY (%)	NPL-Ratio	avg. PD (perf)	Forbearance Ratio	Besicherung
Tourismus/Freizeit	1.909,0	7,4%	5,6%	1,3%	4,4%	82,2%
Handel und Reparatur	1.380,2	1,8%	4,4%	1,5%	3,0%	60,9%
Wirtschaftl. Dienstleistungen	1.008,3	-5,6%	2,3%	1,3%	2,4%	63,6%
Bauwirtschaft	1.026,7	1,5%	2,4%	1,3%	1,9%	56,8%
Gesundheitswesen	981,8	17,7%	0,7%	0,8%	1,1%	64,6%
Land/Forstwirtschaft	832,8	2,6%	3,8%	1,6%	5,3%	74,6%
Verarbeitendes Gewerbe	714,8	-1,4%	5,7%	1,3%	4,5%	54,4%
Sonstiges	404,1	-7,3%	6,3%	1,0%	4,6%	63,6%
Gastronomie	335,8	-3,1%	10,1%	1,7%	11,1%	66,7%
Finanzdienstleistungen	314,9	9,0%	0,3%	0,8%	0,5%	67,2%
Transport und Verkehr	275,6	-0,2%	1,1%	0,9%	0,7%	66,8%
Versorger	296,6	11,9%	0,4%	1,1%	1,3%	66,4%
Technologie/Kommunikation	101,6	15,2%	2,4%	1,7%	4,7%	57,1%

- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio
- Branchen werden in der Risikostrategie mit 10% der gesamten Kundenforderungen limitiert
- Größte Branche ist Tourismus/Freizeit mit 1.909 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen im Volksbanken-Verbund von ca. 7%

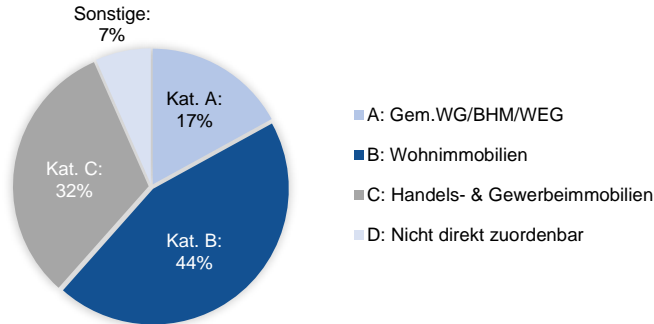
A large, stylized graphic on the left side of the page, featuring the letters 'V' and 'F' in various shades of blue and white. The 'V' is on the left, and the 'F' is on the right, with the 'V' partially overlapping the 'F'. The letters are composed of multiple overlapping layers, creating a sense of depth and movement.

Informationen zum Real Estate Portfolio

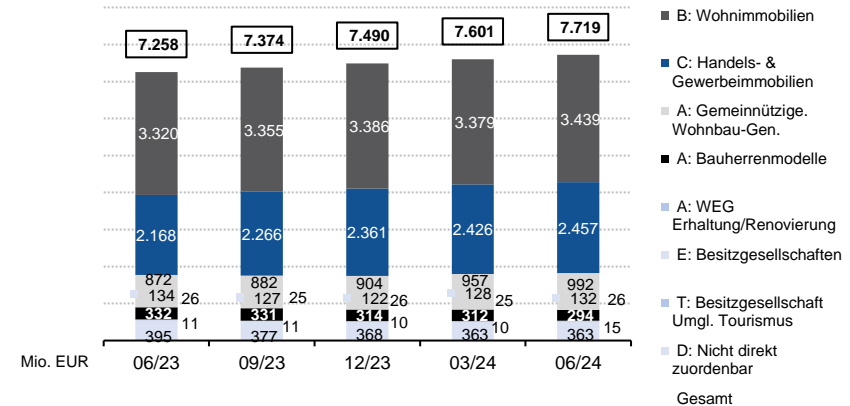
Real Estate Portfolio - Überblick



Real Estate Portfolio (EUR 7.719 Mio.): Verteilung per 06/2024



Real Estate Portfolio: Entwicklung 06/2023 - 06/2024



Das Real Estate Portfolio ist strategiekonform in 6 Kategorien eingeteilt:

- Gemeinnütziger Wohnbau, WEG und Bauherrenmodelle bilden die **Kategorie A** mit rd. 17% und weisen ein deutlich geringeres Risiko aus
- Die **Kategorien B** (Wohnimmobilien mit rd. 44%) und **C** (Handels- und Gewerbeimmobilien mit rd. 32%) bilden zusammen mit ca. 76% den wesentlichen Anteil am Real Estate Portfolio
- **Kategorien D, E und T** enthalten Konten, die entweder aufgrund fehlender Besicherungs- bzw. Finanzierungsobjekte nicht den vorherigen Kategorien zugeordnet werden konnten (Anteil rd. 7%), oder gemäß Risikostrategie aus der Immobilienbranche ausgeschlossen werden (1,9%)

Yoy und ytd war auf Verbundebene ein Anstieg des Real Estate Portfolios in allen relevanten Kategorien zu beobachten, getrieben v.a. von den Kategorien A und C

Wachstum und wesentliche KRIs Segment Real Estate



Mo.EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 06/2024	abs.	27.060,9	6.938,5
	% Δ YtD 2024	1,0%	1,5%
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
	Besicherungsquote % 2024	78,4%	82,2%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	1,6%	1,7%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,12%	0,09%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	2,36%	2,03%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	31,31%	29,00%	
NPL Ratio 2024	3,4%	4,2%	
avg.PD (perf.) 2024	1,1%	1,0%	
Forbearance Ratio 2024	2,6%	2,1%	
Real Estate 06/2024	abs.	7.719,2	2.886,5
	% Δ YtD 2024	3,1%	2,9%
	% Δ YtD 2023	6,4%	9,8%
	% Δ YtD 2022	9,4%	15,1%
	Real Estate / Gesamtexposure Kunden	28,5%	41,6%
Besicherungsquote % 2024	86,9%	89,1%	
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	2,4%	2,5%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,15%	0,09%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	1,75%	1,68%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	28,91%	28,99%	
NPL Ratio 2024	5,9%	6,7%	
avg.PD (perf.) 2024	1,6%	1,3%	
Forbearance Ratio 2024	3,6%	2,3%	

- Die NPL Ratio auf Gesamtportfolio-Ebene von 3,4% per 06/2024 ist geprägt durch großvolumige Ausfälle im Segment Real Estate (NPL Ratio von 5,9%)
- Weiterhin Wachstum im Segment Real Estate
- Auch die avg. PD (perf.) des Segments Real Estate in Höhe von 1,6% und die Forbearance Ratio von 3,6% liegen mittlerweile über dem Durchschnitt im Gesamtportfolio. Hier sind Zugeständnisse und Ratingverschlechterungen aufgrund verzögerter Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten die Hauptursache

Wachstum und wesentliche KRIs Segment RE – Kategorien A & B



Mo. EUR		VERBUND	VB W
A: Gem. WGBHM/WEG 06/2024	abs.	1.312,4	1.009,3
	% Δ YtD 2024	5,6%	6,3%
	% Δ YtD 2023	5,0%	7,5%
	% Δ YtD 2022	1,4%	6,2%
Besicherungsquote % 2024		83,1%	83,8%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024		0,1%	0,1%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024		0,05%	0,04%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024		0,57%	0,50%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024		0,00%	0,00%
NPL Ratio 2024		0,0%	0,0%
avg.PD (perf.) 2024		0,3%	0,3%
Forbearance Ratio 2024		0,2%	0,3%
B: Wohnimmobilien 06/2024	abs.	3.439,2	1.057,5
	% Δ YtD 2024	1,6%	-0,8%
	% Δ YtD 2023	5,7%	9,7%
	% Δ YtD 2022	15,8%	6,7%
Besicherungsquote % 2024		93,1%	95,3%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024		3,0%	3,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024		0,17%	0,15%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024		1,52%	1,76%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024		25,89%	26,38%
NPL Ratio 2024		8,5%	7,6%
avg.PD (perf.) 2024		2,2%	2,2%
Forbearance Ratio 2024		5,5%	3,5%

- Subkategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau / Bauherrenmodelle / WEGs) trotz der aktuellen Marktsituation weiterhin mit ausgezeichneten Risikoindikatoren, keine NPLs
- Subkategorie A mit stärkstem Wachstum in 2024
- Subkategorie B (Wohnimmobilien) stark von aktuellen Marktverwerfungen betroffen (hohe NPL-Ratio und gestiegene Ausfallswahrscheinlichkeit), Besicherungsquote weiterhin sehr hoch

Wachstum und wesentliche KRIs

Segment RE – Kategorien C & Sonstige



Mo.EUR		VERBUND	VB W
C: Handels- & Gewerbeimmobilien 06/2024	abs.	2.457,2	688,2
	%Δ YtD 2024	4,1%	4,2%
	% Δ YtD 2023	13,3%	17,4%
	% Δ YtD 2022	7,2%	51,9%
	Besicherungsquote % 2024	89,1%	93,3%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	2,5%	5,5%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,17%	0,16%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	2,16%	1,54%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	29,82%	30,44%	
NPL Ratio 2024	5,8%	15,9%	
avg.PD (perf.) 2024	1,6%	1,6%	
Forbearance Ratio 2024	3,2%	3,5%	
Sonstige 06/2024	abs.	510,4	131,5
	%Δ YtD 2024	2,0%	1,6%
	% Δ YtD 2023	-12,5%	-5,4%
	% Δ YtD 2022	1,4%	28,3%
	Besicherungsquote % 2024	45,0%	59,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2024	3,4%	2,0%	
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2024	0,23%	0,14%	
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2024	2,95%	4,44%	
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2024	69,12%	52,35%	
NPL Ratio 2024	3,7%	1,7%	
avg.PD (perf.) 2024	1,2%	1,4%	
Forbearance Ratio 2024	1,6%	1,0%	

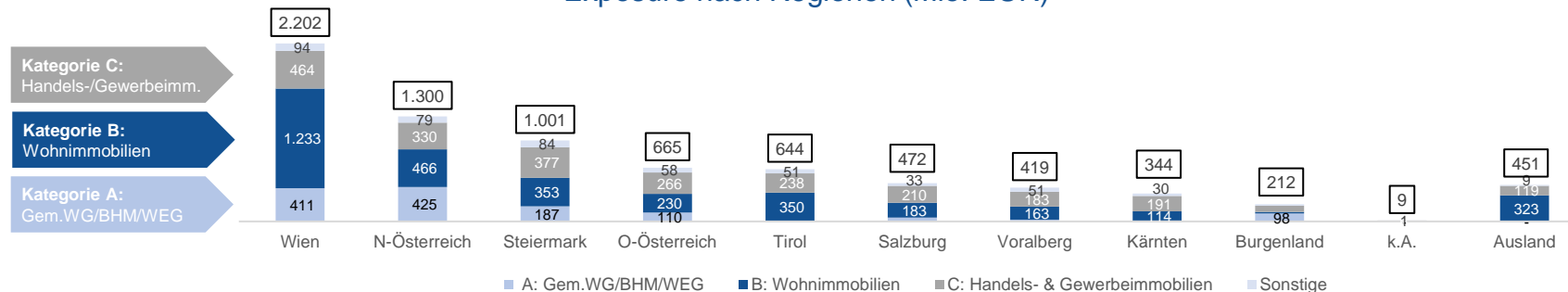
- Subkategorie C (Handels- und Gewerbeimmobilien) nach sehr hohem Wachstum im Vorjahr ytd 2024 mit geringerem Anstieg
- In der Risikostrategie wird die Subkategorie C limitiert; im Jahr 2024 gilt ein taktisches Limit von 12,5%, aktuell liegt der Anteil bei 9,1% am Gesamtportfolio; mittelfristig wird ein Anteil von 15% angestrebt
- Kategorie Sonstige ist für Besitzgesellschaften bzw. wenn Zuordnung in Kategorien A / B / C nicht eindeutig möglich ist

Regionale Verteilung nach Bundesländern¹⁾

Segment Real Estate



Exposure nach Regionen (Mio. EUR)



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich ~ 94%; Rest überwiegend in DE (VB Oberösterreich)
- Kategorie A ist No-default Portfolio, Gemeinnütziger WB: LTVs max. 110%, LZ ~ 40 J
- Kategorien B & C: LTVs max. 85%, bei Neukunden min. 30% persönliche Haftung (20% bei Bestandskunden), min. 30% Vorverkaufsquote bei Bau- und Abverkaufsfinanzierungen, Milestone-Pläne werden in die Verkaufsphase der Immobilienprojekte aufgenommen
- Kategorie C Handels- und Gewerbeimmobilien: Breit gestreutes Portfolio (Büros, Gewerbeimmobilien, Hotels, etc.)

¹⁾ Adresse Liegenschaft wo verfügbar (andernfalls Adresse Kreditnehmer)

Stabile Struktur des RE Portfolios, Verteilung nach Immobilienart



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/24	in %	Kundenexposure YE 23	in %	Kundenexposure YE 22	in %
Real Estate		7.719,2		7.490,1		7.043,5	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.312,4		1.243,1		1.183,9	
Mehrwohnhaus		1.016,6	77,5%	964,9	77,6%	903,3	76,3%
Wohnhaus		20,1	1,5%	20,4	1,6%	7,9	0,7%
Wohnung		13,8	1,0%	13,9	1,1%	18,5	1,6%
Wohnbaugrundstück		23,4	1,8%	10,2	0,8%	15,1	1,3%
Sonstige Immobilienarten		60,9	4,6%	59,2	4,8%	61,0	5,1%
Nicht mit Immobilien besichert		177,8	13,5%	174,4	14,0%	178,0	15,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.439,2		3.385,8		3.203,0	
Mehrwohnhaus		2.262,4	65,8%	2.205,4	65,1%	2.108,9	65,8%
Wohnung		293,8	8,5%	295,6	8,7%	276,0	8,6%
Luxus Wohnimmobilie		305,6	8,9%	308,2	9,1%	274,5	8,6%
Wohnhaus		293,8	8,5%	295,6	8,7%	276,0	8,6%
Wohnbaugrundstück		184,1	5,4%	188,8	5,6%	164,0	5,1%
Sonstige Immobilienarten		98,7	2,9%	92,0	2,7%	103,4	3,2%
Nicht mit Immobilien besichert		0,7	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.457,2		2.360,6		2.084,5	
Büroimmobilien		565,8	23,0%	532,4	22,6%	443,3	21,3%
Gewerbeimmobilien		389,8	15,9%	360,2	15,3%	338,1	16,2%
Wohn-/Geschäftshaus		360,8	14,7%	331,8	14,1%	339,2	16,3%
Beherbergungsimmobilien		285,4	11,6%	308,1	13,1%	236,4	11,3%
Handelsimmobilien		304,1	12,4%	302,4	12,8%	274,5	13,2%
Sonstige Immobilienarten		549,4	22,4%	523,9	22,2%	453,0	21,7%
Nicht mit Immobilien besichert		1,8	0,1%	1,9	0,1%	-	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige		510,4		500,6		572,1	
Sozialimmobilien		35,0	6,9%	29,5	5,9%	31,5	5,5%
Gewerbeimmobilien		28,7	5,6%	29,0	5,8%	27,6	4,8%
Mehrwohnhaus		23,2	4,5%	18,4	3,7%	12,1	2,1%
Beherbergungsimmobilien		17,8	3,5%	12,5	2,5%	26,4	4,6%
Logistikimmobilien		11,9	2,3%	11,6	2,3%	12,6	2,2%
Sonstige Immobilienarten		52,8	10,4%	46,7	9,3%	59,1	10,3%
Nicht mit Immobilien besichert		341,0	66,8%	353,0	70,5%	402,9	70,4%

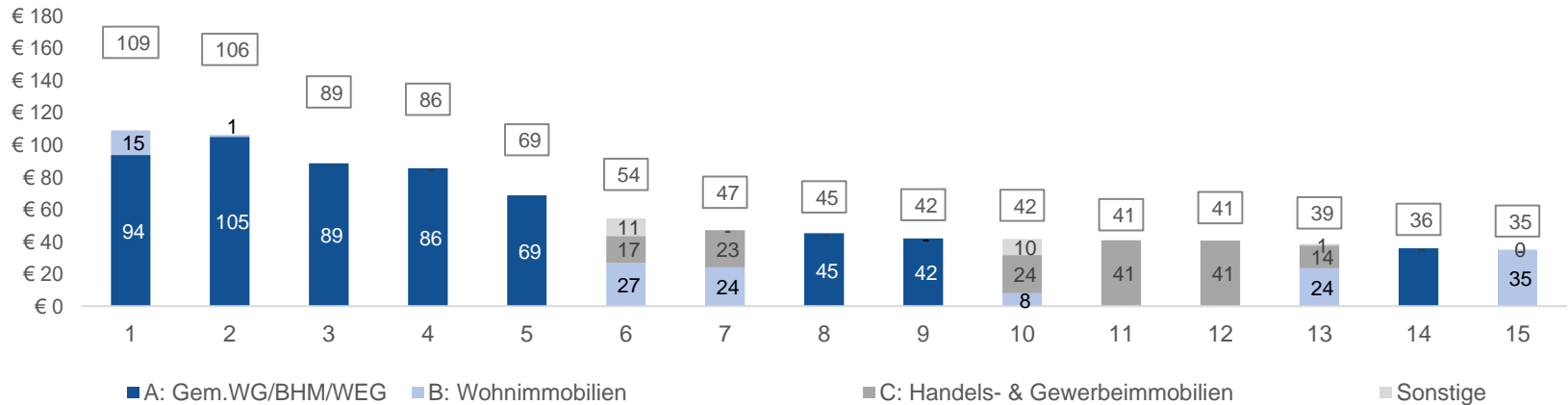
- Das höchste Finanzierungsvolumen im Segment Real Estate wird für Wohnimmobilien vergeben, insbesondere für Mehrwohnhäuser, die den mit Abstand größten Anteil in den Subkategorien A (77,5%) und B (65,8%) aufweisen
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert
- In der Risikostrategie ist nur die Subkategorie C limitiert; im Jahr 2024 gilt ein taktisches Limit von 12,5%, aktuell liegt der Anteil bei 9,1% am Gesamtportfolio; mittelfristig wird ein Anteil von 15% angestrebt

Die 15 größten Kundengruppen entsprechen ca. 880 Mio. bzw. 11% des Segments RE (7,7 Mrd.)



Großteil der Top 15 in Kategorie A
(No/Low-Default Portfolio)

Top 15 Metakonzerne (GvK) im Segment Real Estate



Eintrübung am Immobilienmarkt zeigt sich im Portfolio – Verteilung RE nach Ratingklassen



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure	in %	Kundenexposure	in %	Kundenexposure	in %
	in Mio. EUR	06/24		YE 23		YE 22	
Real Estate		7.719,2		7.490,1		7.043,5	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.312,4		1.243,1		1.183,9	
1A - 3E		1.305,9	99,5%	1.242,9	100,0%	1.178,8	99,6%
4A - 4B		0,0	0,0%	0,1	0,0%	1,5	0,1%
4C - 4E		6,4	0,5%	0,0	0,0%	3,5	0,3%
5A - 5E		-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
NR		0,1	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.439,2		3.385,8		3.203,0	
1A - 3E		2.810,6	81,7%	3.043,9	89,9%	3.093,0	96,6%
4A - 4B		94,2	2,7%	71,1	2,1%	40,7	1,3%
4C - 4E		241,7	7,0%	107,5	3,2%	35,7	1,1%
5A - 5E		292,4	8,5%	163,1	4,8%	33,6	1,0%
NR		0,2	0,0%	0,3	0,0%	-	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.457,2		2.360,6		2.084,5	
1A - 3E		2.168,5	88,3%	2.239,7	94,9%	2.005,3	96,2%
4A - 4B		55,8	2,3%	14,8	0,6%	33,1	1,6%
4C - 4E		90,9	3,7%	23,6	1,0%	23,4	1,1%
5A - 5E		141,6	5,8%	82,5	3,5%	22,7	1,1%
NR		0,4	0,0%	0,1	0,0%	-	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige		510,4		500,6		572,1	
1A - 3E		462,5	90,6%	475,3	94,9%	552,0	96,5%
4A - 4B		8,3	1,6%	5,2	1,0%	4,0	0,7%
4C - 4E		20,8	4,1%	11,4	2,3%	9,2	1,6%
5A - 5E		18,7	3,7%	8,6	1,7%	6,9	1,2%
NR		0,0	0,0%	0,1	0,0%	0,0	0,0%

- Subkategorie A – Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle: Keine Ausfälle, kaum Ratingverschlechterungen, Portfolio azyklisch
- Subkategorien B – Wohnimmobilien: Deutliche Verschlechterung der Asset-Quality und Anstieg der NPLs (Ratings ab 5A) von 1,0% im Jahr 2022 auf 8,5% per 06/2024
- Subkategorien C – Handels- u. Gewerbeimmobilien: Entwicklung ähnlich wie bei Kategorie B, jedoch nicht ganz so deutlich, weiterhin ca. 88% des Exposures in Ratingklassen bis 3E

Risiken von Projekten in der Bauphase werden gesondert überwacht



Segmente	in Mio. EUR	Kundenexposure 06/24	in %	in % Spek	% Fertigstellungsgrad Spek	1)	Kundenexposure YE 23	in %	in % Spek	% Fertigstellungsgrad Spek	Kundenexposure YE 22	in %	in % Spek	% Fertigstellungsgrad Spek
Real Estate		7.719,2		19,5%			7.490,1		19,9%		7.043,5		18,9%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>		1.392,1	18,0%	42,2%	45,1%		1.517,7	20,3%	40,5%	42,7%	1.390,2	19,7%	42,8%	38,0%
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>		5.996,3	77,7%	11,7%			5.652,5	75,5%	11,6%		5.359,1	76,1%	10,2%	
<i>hievon Grundstücke</i>		330,8	4,3%	66,4%			319,9	4,3%	68,1%		294,1	4,2%	64,4%	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.312,4		0,3%			1.243,1		0,0%		1.183,9		0,4%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>		161,0	12,3%	0,0%			194,1	15,6%	0,0%		118,4	10,0%	0,0%	
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>		1.125,4	85,8%	0,0%			1.036,2	83,4%	0,0%		1.047,8	88,5%	0,0%	
<i>hievon Grundstücke</i>		25,9	2,0%	17,3%			12,8	1,0%	0,0%		17,7	1,5%	25,4%	
Kat. B: Wohnimmobilien		3.439,2		35,8%			3.385,8		37,2%		3.203,0		34,5%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>		811,6	23,6%	63,2%	48,5%		821,8	24,3%	66,7%	46,3%	910,2	28,4%	60,3%	39,1%
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>		2.442,4	71,0%	23,6%			2.374,8	70,1%	23,8%		2.128,6	66,5%	20,1%	
<i>hievon Grundstücke</i>		185,2	5,4%	76,9%			189,2	5,6%	78,5%		164,2	5,1%	78,6%	
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.457,2		9,5%			2.360,6		8,2%		2.084,5		7,5%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>		368,0	15,0%	17,4%	31,8%		451,5	19,1%	11,0%	21,0%	308,5	14,8%	8,7%	16,4%
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>		1.972,1	80,3%	4,9%			1.794,6	76,0%	4,1%		1.668,6	80,0%	4,4%	
<i>hievon Grundstücke</i>		117,0	4,8%	62,3%			114,6	4,9%	60,7%		107,4	5,2%	52,1%	
Kat. D/E/T: Sonstige		510,4		7,4%			500,6		7,4%		572,1		11,9%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>		51,5	10,1%	19,8%	44,5%		50,2	10,0%	33,9%	50,3%	53,1	9,3%	38,0%	40,4%
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>		456,3	89,4%	6,1%			447,0	89,3%	4,5%		514,2	89,9%	9,3%	
<i>hievon Grundstücke</i>		2,6	0,5%	0,0%			3,4	0,7%	0,0%		4,9	0,9%	0,0%	

- Guter Finanzierungs-Mix von fertiggestellten und in Bau befindlichen Objekten (ca. 80% vs. 20%)
- Anteile auch im Zeitverlauf relativ stabil; Haupttreiber ist die Kategorie B → diese Kredite werden gesondert überwacht

1) %-Fertigstellungsgrad ermittelt aus der Relation „Marktwert aktuell / Marktwert fertiggestellt“

Viele Abverkaufsprojekte, dadurch relativ hoher Anteil an endfälligen Finanzierungen



Segmente	in Mio. EUR in Mio. EUR	Kundenexposure 06/24	in %	in % Spek	Kundenexposure YE 23	in %	in % Spek	Kundenexposure YE 22	in %	in % Spek
Real Estate		7.719,2		19,5%	7.490,1		19,9%	7.043,5		18,9%
<i>hievon endfällig</i>		1.189,6	15,4%	68,7%	1.185,7	15,8%	66,7%	1.103,8	15,7%	62,6%
<i>hievon Balloon Payment</i>		690,4	8,9%	0,5%	642,0	8,6%	1,4%	605,9	8,6%	0,8%
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG		1.312,4		0,3%	1.243,1		0,0%	1.183,9		0,4%
<i>hievon endfällig</i>		128,8	9,8%	3,5%	113,8	9,2%	0,0%	101,8	8,6%	4,4%
<i>hievon Balloon Payment</i>		15,4	1,2%	0,0%	14,6	1,2%	0,0%	23,3	2,0%	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien		3.439,2		35,8%	3.385,8		37,2%	3.203,0		34,5%
<i>hievon endfällig</i>		721,1	21,0%	85,5%	739,9	21,9%	86,0%	666,3	20,8%	81,8%
<i>hievon Balloon Payment</i>		262,9	7,6%	1,0%	287,5	8,5%	3,0%	247,5	7,7%	1,7%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien		2.457,2		9,5%	2.360,6		8,2%	2.084,5		7,5%
<i>hievon endfällig</i>		301,2	12,3%	61,9%	284,4	12,0%	51,1%	260,9	12,5%	42,5%
<i>hievon Balloon Payment</i>		367,9	15,0%	0,2%	298,1	12,6%	0,2%	280,2	13,4%	0,3%
Kat. D/E/T: Sonstige		510,4		7,4%	500,6		7,4%	572,1		11,9%
<i>hievon endfällig</i>		38,5	7,6%	25,0%	47,7	9,5%	19,4%	74,7	13,1%	40,7%
<i>hievon Balloon Payment</i>		44,3	8,7%	0,0%	41,8	8,3%	0,0%	55,0	9,6%	0,0%

- Insbesondere bei Wohnimmobilien ist der Anteil an Entwicklungs- und Abverkaufsprojekten grundsätzlich höher, dieser Umstand zeigt sich auch im Real Estate Portfolio des Volksbanken-Verbands – Kategorie B mit einem höheren Anteil endfälliger Finanzierungen
- Der Anteil an endfälligen Finanzierungen hat sich im Zeitverlauf nicht wesentlich verändert



VOLKSBANK. Vertrauen verbindet.