

# Überblick Kreditportfolio

September 2026



**1**    Wirtschaftliches Umfeld

---

**2**    Retail Privat Portfolio

---

**3**    Corporate/KMU Portfolio

---

**4**    Real Estate Portfolio

---



# Wirtschaftliches Umfeld



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

## **Retail Privat:**

- Das Risikosegment Retail Privat enthält Finanzierungslinien an private Personen, wobei sich die Verwendungszwecke größtenteils auf private Wohnbaufinanzierungen, Einkaufsreserven und Haftungen für Kreditkarten beschränken. Klassische Konsumkredite werden generell über die Teambank abgebildet.
- Das Risikosegment Retail Privat ist weiterhin stabil und weist nur geringe Ausfallraten auf. Einzelne Ausfälle sind darauf zurückzuführen, dass ein selbständiger Unternehmer mit seiner Firma in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät und somit auch der etwaig zugehörige Privatkredit betroffen ist.

## **Corporate/KMU:**

- Die österreichische Wirtschaft befindet sich in einer langsamen Erholungsphase. Für 2026 wird ein schwaches BIP-Wachstum erwartet, jedoch bestehen weiterhin erhöhte geopolitische Risiken, eine gedämpfte Investitionsbereitschaft sowie ein schwächerer privater Konsum, wodurch das Wachstumstempo gebremst wird.
- Für Unternehmen bedeutet dies ein weiterhin herausforderndes Umfeld mit moderatem Nachfragewachstum, steigenden Kosten durch höhere Inflation und der Notwendigkeit einer konsequenten Kosten-, Liquiditäts- und Risikosteuerung.
- Im Tourismus gibt es einerseits positive Entwicklungen durch Rekordnächtingungszahlen in der Wintersaison 2025/26 (November bis April), andererseits ist die Weitergabe der hohen Kosten teilweise nur eingeschränkt möglich.
- Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in der Gastronomie: hohe Betriebskosten, teilweise Schwierigkeiten mit Personalmangel und enge Gewinnmargen, aber Umsatzsteigerungen.



## Real Estate:

- Im Jahr 2025 war eine Erholung der Nachfrage bei Eigentumswohnungen festzustellen (+40% y-o-y, ausgehend von einer äußerst niedrigen Basis). Dies hatte erstmalig einen moderaten Preisanstieg bei Neubauwohnungen gegenüber den Vorjahren zur Folge. Insbesondere die Nachfrage nach Eigentum in guten Lagen zieht wieder an, wobei als Käufer zunehmend Eigennutzer (kaum Investoren) auftreten. Die Belebung des Eigentumswohnungsmarkts hat sich auch im ersten Halbjahr 2026 fortgesetzt. Unverändert verhalten und auf niedrigem Niveau bewegt sich die Neubautätigkeit. Die Finanzierung bleibt für Endnutzer weiterhin herausfordernd. Demgegenüber zeigt der Wohnungsmietmarkt aufgrund anhaltender Angebotsknappheit und geringem Mieterwechsel einen dynamischen Aufwärtstrend.
- Am **Büromarkt** ist die Nachfrage einerseits temporär konjunkturbedingt, andererseits durch Home-Office und hybride Modelle gedämpft. Es kommen vermehrt Untermietflächen auf den Markt, insbesondere von Großmietern, die Flächen reduzieren. Die Spitzenmieten bleiben stabil, wobei ESG-konforme Objekte mit hochwertiger Ausstattung die höchsten Mieten erzielen.
- **Handel:** Retailunternehmen fokussieren sich bei der Anmietung von Flächen primär auf Top-Lagen. Sekundäre Lagen stehen unter Druck und müssen alternativen Nutzungen zugeführt werden. Bestehende Handelsflächen werden vielfach verkleinert. Langmietverträge oder Verlängerungen von Bestandsmieten sind oft mit Zugeständnissen seitens der Vermieter verbunden (Baukostenzuschüsse, Staffelmieten, Schwellenwerte bei Indexierungen).
- **Logistik:** Ein hohes Fertigstellungsvolumen in den Jahren 2023-2024 in Verbindung mit aktuell vermehrt auftretenden Insolvenzen und Konsolidierungen führt zu einem Anstieg der Leerstände in schlechten Lagen. In Summe zeigen sich jedoch Stabilisierungstendenzen am Markt.

# Auswirkungen auf das Kreditportfolio des Verbunds



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

- KRIs im Risikosegment **Retail Privat** bleiben auf gutem Niveau, sie sind niedrig und stabil.
- Deutlicher Anstieg der Kundenexposures im Segment Retail Privat im 1. Halbjahr 2026 – das Neugeschäft der privaten Wohnraumfinanzierungen hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Verbund auf stabilem Niveau entwickelt und liegt damit weiterhin über dem Niveau von vor der Einführung der KIM-VO<sup>1)</sup>.
- Das Segment **Corporate/KMU** ist im Vergleich zu YE 2025 in der Exposureentwicklung leicht rückläufig und hat sich in Bezug auf die NPL-Quote leicht von 5,7% auf 6,0% verschlechtert. Höhere NPL Ratios weisen weiterhin insbesondere die Branchen Gastronomie-Beherbergung, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen mit Holdingfinanzierungen auf. Neu hinzugekommen mit einer hohen NPL Ratio ist Herstellung von Waren, wobei dort der Anstieg der NPL-Ratio (+2,8%P) va durch den Ausfall eines großen Kunden in 2026 bedingt ist.
- Im Risikosegment **Real Estate** (gewerbliche Immobilienfinanzierungen) sind nach wie vor 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 im Vorjahr zu überdurchschnittlichen Gesamtrisikokosten und zu einem Anstieg der NPLs geführt. Im 1. HJ 2026 konnte das NPL-Volumen von 853,8 Mio. auf 768,7 Mio. EUR und die NPL-Ratio von 11,3% auf 10,2% in diesem Segment reduziert werden.
- Im Risikosegment Real Estate sind folgende Subportfolien weiterhin von den Verwerfungen betroffen: Kategorie B (Wohnimmobilien; Gesamtexposure EUR 2,9 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; rd. EUR 1,0 Mrd.; größter Anteil der Kategorie B - Wohnimmobilien).
- Keine NPLs in der Kategorie A (Gemeinnütziger Wohnbau, Bauherrenmodelle; Exposure EUR 1,7 Mrd.).
- Die Gesamtrisikokosten inkl. PMAs des Verbunds betrugen per 30.06.2026 EUR -7,5 Mio. (Volksbank Wien: EUR -7,6 Mio.) und das NPL-Volumen ist im 1. HJ auf Verbundebene von EUR 1.524 Mio. auf EUR 1.468 Mio. gesunken (Volksbank Wien: von EUR 450 Mio. auf 433 Mio. ebenfalls gesunken).

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



# Retail Privat Portfolio

# Segment Retail Privat: Wesentliche KRIs



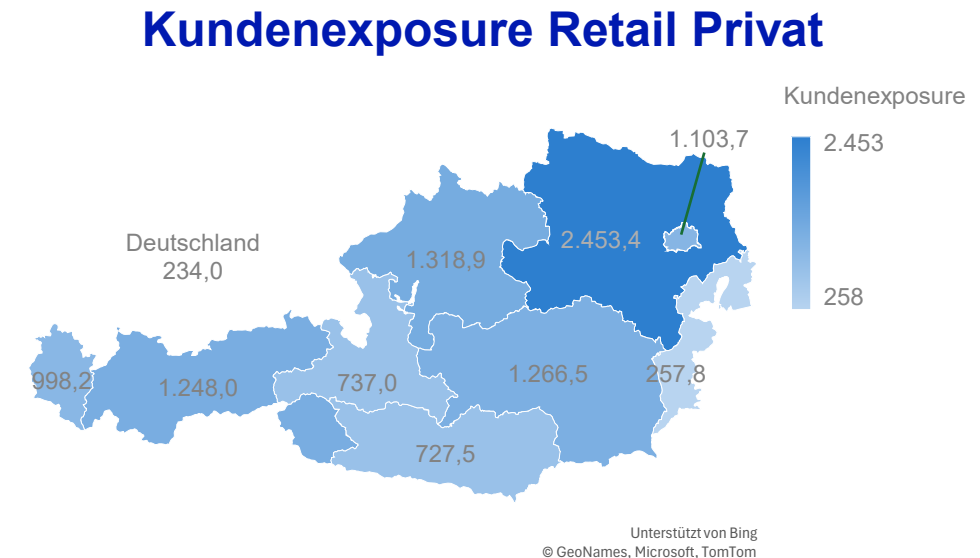
| Mio.EUR                                               |                     | VERBUND         | VB W           |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <b>Retail Privat 06/2026</b>                          | <b>abs.</b>         | <b>10.457,5</b> | <b>2.767,6</b> |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2026</b> | <b>3,5%</b>     | <b>4,2%</b>    |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2025</b> | <b>6,8%</b>     | <b>10,1%</b>   |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2024</b> | <b>0,0%</b>     | <b>2,2%</b>    |
| Retail Privat / Gesamtexposure Kunden                 |                     | 37,3%           | 36,8%          |
| Besicherungsquote % 2026                              |                     | 87,9%           | 87,7%          |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026                     |                     | 0,6%            | 0,6%           |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026                  |                     | 0,05%           | 0,05%          |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026                  |                     | 2,49%           | 2,68%          |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026                  |                     | 24,86%          | 25,43%         |
| NPL Ratio 2026                                        |                     | 1,3%            | 1,5%           |
| avg.PD (perf.) 2026                                   |                     | 0,6%            | 0,6%           |
| Stage 2 (perf) 2026                                   |                     | 8,0%            | 7,5%           |
| Forbearance Ratio 2026                                |                     | 1,0%            | 1,1%           |
| <b>Zum Vergleich</b><br><b>Verbund Gesamt 06/2026</b> | <b>abs.</b>         | <b>28.021,8</b> | <b>7.514,8</b> |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2026</b> | <b>0,9%</b>     | <b>1,9%</b>    |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2025</b> | <b>1,7%</b>     | <b>3,7%</b>    |
|                                                       | <b>% Δ YtD 2024</b> | <b>1,9%</b>     | <b>4,1%</b>    |
| Besicherungsquote % 2026                              |                     | 78,5%           | 79,8%          |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026                     |                     | 2,2%            | 2,4%           |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026                  |                     | 0,09%           | 0,07%          |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026                  |                     | 2,63%           | 2,50%          |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026                  |                     | 31,49%          | 32,62%         |
| NPL Ratio 2026                                        |                     | 5,2%            | 5,8%           |
| avg.PD (perf.) 2026                                   |                     | 1,2%            | 1,0%           |
| Stage 2 (perf) 2026                                   |                     | 20,4%           | 18,7%          |
| Forbearance Ratio 2026                                |                     | 5,1%            | 5,7%           |

- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraumfinanzierungen.
- 1 HJ 2026 Anstieg (Gesamtrisikobetrag) um +3,5% vergleichbar mit Anstieg 1. HJ 2025 (+3,7%).
- 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<br>06/2026 |
|----------------------|-------------|---------------------------|
| <b>Retail Privat</b> |             | <b>10.457,5</b>           |
| <b>Österreich</b>    |             | <b>10.112,4</b>           |
| Niederösterreich     |             | 2.453,4                   |
| Oberösterreich       |             | 1.318,9                   |
| Tirol                |             | 1.248,0                   |
| Steiermark           |             | 1.266,5                   |
| Wien                 |             | 1.103,7                   |
| Vorarlberg           |             | 998,2                     |
| Kärnten              |             | 727,5                     |
| Salzburg             |             | 737,0                     |
| Burgenland           |             | 257,8                     |
| n.a.                 |             | 1,4                       |
| <b>Ausland</b>       |             | <b>345,1</b>              |
| Deutschland          |             | 234,0                     |
| Niederlande          |             | 42,9                      |
| Schweiz              |             | 27,4                      |
| Rest                 |             | 40,8                      |



- 96,7% österreichische Privatkunden, ausländische Kunden überwiegend aus Deutschland, wobei sich die finanzierten Immobilien auch dann überwiegend in Österreich befinden.



# Corporate/KMU Portfolio

# Segment Corporate/KMU: Wesentliche KRIs



| Mio.EUR                                 |              | VERBUND  | VB W    |
|-----------------------------------------|--------------|----------|---------|
| Corp/KMU 06/2026                        | abs.         | 9.364,7  | 1.638,9 |
|                                         | % Δ YtD 2026 | -1,4%    | -1,2%   |
|                                         | % Δ YtD 2025 | -0,3%    | -2,0%   |
|                                         | % Δ YtD 2024 | 0,5%     | 5,0%    |
| Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden        |              | 33,4%    | 21,8%   |
| Besicherungsquote % 2026                |              | 67,3%    | 65,1%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026       |              | 2,6%     | 3,0%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026    |              | 0,12%    | 0,10%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026    |              | 2,63%    | 2,77%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026    |              | 30,91%   | 34,45%  |
| NPL Ratio 2026                          |              | 6,0%     | 6,6%    |
| avg.PD (perf.) 2026                     |              | 1,6%     | 1,4%    |
| Stage 2 (perf) 2026                     |              | 28,0%    | 24,7%   |
| Forbearance Ratio 2026                  |              | 5,0%     | 5,6%    |
| Zum Vergleich<br>Verbund Gesamt 06/2026 | abs.         | 28.021,8 | 7.514,8 |
|                                         | % Δ YtD 2026 | 0,9%     | 1,9%    |
|                                         | % Δ YtD 2025 | 1,7%     | 3,7%    |
|                                         | % Δ YtD 2024 | 1,9%     | 4,1%    |
| Besicherungsquote % 2026                |              | 78,5%    | 79,8%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026       |              | 2,2%     | 2,4%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026    |              | 0,09%    | 0,07%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026    |              | 2,63%    | 2,50%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026    |              | 31,49%   | 32,62%  |
| NPL Ratio 2026                          |              | 5,2%     | 5,8%    |
| avg.PD (perf.) 2026                     |              | 1,2%     | 1,0%    |
| Stage 2 (perf) 2026                     |              | 20,4%    | 18,7%   |
| Forbearance Ratio 2026                  |              | 5,1%     | 5,7%    |

- Leichter Rückgang im Segment Corporate/KMU (Gesamtrisikobetrag) im Verbund im 1. HJ 2026 von ca. -1,4%.
- Die NPL-Ratio von 6,0% per 06/2026 im Segment Corporate/KMU liegt über dem Verbunddurchschnitt von 5,2%.
- Stage 2 performing Corp/KMU Verbund mit 28,0% über dem Verbunddurchschnitt 20,4%.

# Segment Corporate/KMU: Branchenverteilung



| in Mio.EUR                                   | VERBUND | NPL-Ratio | avg. PD (perf) | avg. EL |
|----------------------------------------------|---------|-----------|----------------|---------|
| <b>Segment Corp/KMU</b>                      | 9.364,7 | 6,0%      | 1,6%           | 1,9%    |
| Beherbergung und Gastronomie                 | 2.018,3 | 10,4%     | 1,7%           | 2,3%    |
| Handel                                       | 1.519,6 | 4,6%      | 1,9%           | 1,8%    |
| Wissenschaftl. u. techn. Dienstl.            | 820,8   | 8,2%      | 2,0%           | 2,6%    |
| Herstellung von Waren                        | 823,8   | 8,2%      | 1,3%           | 4,2%    |
| Bau                                          | 764,7   | 5,4%      | 1,7%           | 2,1%    |
| Gesundheits- und Sozialwesen                 | 706,2   | 0,9%      | 0,8%           | 0,6%    |
| Land- und Forstwirtschaft; Fischerei         | 595,1   | 5,7%      | 1,5%           | 1,1%    |
| Verkehr und Lagerei                          | 400,2   | 3,5%      | 1,0%           | 1,1%    |
| Energieversorgung                            | 420,4   | 4,1%      | 1,3%           | 0,9%    |
| Finanz- und Versicherungsdienstl.            | 319,4   | 0,5%      | 0,7%           | 0,2%    |
| Sonstige Dienstleistungen                    | 264,9   | 2,4%      | 1,3%           | 0,9%    |
| Sonst. wirtschaftlichen Dienstl.             | 270,6   | 3,9%      | 1,7%           | 1,4%    |
| Kunst, Sport und Erholung                    | 94,2    | 2,2%      | 1,5%           | 0,8%    |
| Telekom., Softwareentw., IT-Beratung         | 88,9    | 8,6%      | 1,8%           | 2,6%    |
| Bergbau                                      | 56,8    | 0,1%      | 1,6%           | 0,5%    |
| Sonstiges                                    | 67,4    | 2,0%      | 1,9%           | 0,9%    |
| Wasservers., Abwasser- u. Abfallentsorgung   | 60,1    | 3,6%      | 2,0%           | 1,9%    |
| Erziehung und Unterricht                     | 36,9    | 17,8%     | 1,1%           | 4,8%    |
| Verlagswesen, Rundfunk, Medien               | 25,0    | 3,8%      | 1,7%           | 1,5%    |
| Öffentl. Verwalt.; Verteidigung, Sozialvers. | 7,6     | 0,0%      | 0,3%           | 0,0%    |
| Private Haushalte mit Hauspersonal           | 3,7     | 1,3%      | 0,3%           | 0,3%    |

- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio.
- Branchen werden in der Risikostrategie mit 10% der gesamten Kundenforderungen limitiert.
- Größte Branche ist Beherbergung und Gastronomie mit 2.018,3 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen des Verbunds von ca. 7,2%.



# Real Estate Portfolio

# Segment Real Estate: Wesentliche KRIs



| Mio.EUR                              |              | VERBUND  | VB W    |
|--------------------------------------|--------------|----------|---------|
| Real Estate 06/2026                  | abs.         | 7.524,7  | 2.923,7 |
|                                      | % Δ YtD 2026 | -0,2%    | 1,5%    |
|                                      | % Δ YtD 2025 | -3,6%    | -0,6%   |
|                                      | % Δ YtD 2024 | 4,4%     | 3,3%    |
| Real Estate / Gesamtexposure Kunden  |              | 26,9%    | 38,9%   |
| Besicherungsquote % 2026             |              | 85,9%    | 85,3%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026    |              | 4,2%     | 3,8%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026 |              | 0,13%    | 0,07%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026 |              | 2,69%    | 2,31%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026 |              | 33,06%   | 32,94%  |
| NPL Ratio 2026                       |              | 10,2%    | 9,7%    |
| avg.PD (perf.) 2026                  |              | 1,9%     | 1,3%    |
| avg.EL (perf) 2026                   |              | 0,3%     | 0,2%    |
| Stage 2 (perf) 2026                  |              | 31,3%    | 28,1%   |
| Forbearance Ratio 2026               |              | 11,4%    | 10,5%   |
| Verbund Gesamt 06/2026               | abs.         | 28.021,8 | 7.514,8 |
|                                      | % Δ YtD 2026 | 0,9%     | 1,9%    |
|                                      | % Δ YtD 2025 | 1,7%     | 3,7%    |
|                                      | % Δ YtD 2024 | 1,9%     | 4,1%    |
| Besicherungsquote % 2026             |              | 78,5%    | 79,8%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026    |              | 2,2%     | 2,4%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026 |              | 0,09%    | 0,07%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026 |              | 2,63%    | 2,50%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026 |              | 31,49%   | 32,62%  |
| NPL Ratio 2026                       |              | 5,2%     | 5,8%    |
| avg.PD (perf.) 2026                  |              | 1,2%     | 1,0%    |
| Stage 2 (perf) 2026                  |              | 20,4%    | 18,7%   |
| Forbearance Ratio 2026               |              | 5,1%     | 5,7%    |

Zum Vergleich

- Die NPL-Ratio auf Gesamtportfolio-Ebene von 5,2% per 06/2026 ist geprägt von großvolumigen Ausfällen im Segment Real Estate (NPL-Ratio von 10,2%).
- Der Rückgang im Segment Real Estate (Gesamtrisikobetrag) ist bedingt durch die weiterhin verhaltene Bautätigkeit bei Wohn- sowie Handels- und Gewerbeimmobilien auch im 1. HJ 2026.
- Avg. PD (perf.) des Segments Real Estate in Höhe von 1,9%, Forbearance Ratio von 11,4% sowie Stage 2 Ratio mit 31,3% liegen über dem Durchschnitt des Gesamtportfolios. Hier sind wie auch im Jahr 2025 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    |
|--------------------------------------|--------------|---------|---------|
| <b>A: Gem.WG/BHM/WEG 06/2026</b>     | abs.         | 1.680,4 | 1.321,8 |
|                                      | % Δ YtD 2026 | 6,4%    | 8,4%    |
|                                      | % Δ YtD 2025 | 15,0%   | 15,2%   |
|                                      | % Δ YtD 2024 | 10,4%   | 11,4%   |
| Besicherungsquote % 2026             |              | 82,4%   | 80,9%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026    |              | 0,1%    | 0,1%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026 |              | 0,04%   | 0,03%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026 |              | 1,17%   | 1,15%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026 |              | 0,00%   | 0,00%   |
| NPL Ratio 2026                       |              | 0,0%    | 0,0%    |
| avg.PD (perf.) 2026                  |              | 0,4%    | 0,4%    |
| Stage 2 (perf) 2026                  |              | 7,3%    | 7,5%    |
| Forbearance Ratio 2026               |              | 0,3%    | 0,2%    |
| <b>B: Wohnimmobilien 06/2026</b>     | abs.         | 2.899,9 | 906,3   |
|                                      | % Δ YtD 2026 | -5,3%   | -5,1%   |
|                                      | % Δ YtD 2025 | -8,6%   | -6,4%   |
|                                      | % Δ YtD 2024 | -1,2%   | -4,5%   |
| Besicherungsquote % 2026             |              | 92,5%   | 93,8%   |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026    |              | 6,9%    | 6,2%    |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026 |              | 0,17%   | 0,14%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026 |              | 2,25%   | 1,83%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026 |              | 32,53%  | 29,07%  |
| NPL Ratio 2026                       |              | 18,5%   | 19,1%   |
| avg.PD (perf.) 2026                  |              | 2,7%    | 2,1%    |
| Stage 2 (perf) 2026                  |              | 40,2%   | 42,4%   |
| Forbearance Ratio 2026               |              | 18,9%   | 19,4%   |

- Im 1. HJ 2026 weiterhin deutliches Wachstum in der **Subkategorie A** (Gemeinnütziger Wohnbau / Bauherrenmodelle / WEGs)<sup>1)</sup>, hingegen Rückgang in der **Subkategorien B** (Wohnimmobilien) erkennbar.
- Hinsichtlich der Ratios ist im positiven Sinn die **Subkategorie A** hervorzuheben, die trotz der aktuellen Immobilienkrise ausgezeichnete Risiko-Indikatoren aufweist: keine NPLs, Forbearance Ratio iHv 0,3% und avg. PD iHv 0,4%.
- In der **Subkategorie B** zeigen sich eine hohe NPL-Ratio sowie hohe avg. PD (perf.), Forbearance und Stage 2 (perf.) Ratios, was auch auf den hohen Anteil an Abverkaufsprojekten (27,4%) zurückzuführen ist.

1) WEG: Wohnungseigentumsgemeinschaft

# Details zum Real Estate Portfolio: Kategorien C und Sonstige



| Mio.EUR                                            |              | VERBUND | VB W   |
|----------------------------------------------------|--------------|---------|--------|
| <b>C: Handels- &amp; Gewerbeimmobilien 06/2026</b> | abs.         | 2.445,8 | 569,3  |
|                                                    | % Δ YtD 2026 | 0,7%    | -2,5%  |
|                                                    | % Δ YtD 2025 | -5,1%   | -12,9% |
|                                                    | % Δ YtD 2024 | 8,4%    | 1,4%   |
| Besicherungsquote % 2026                           |              | 89,9%   | 92,0%  |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026                  |              | 3,2%    | 6,1%   |
| - Coverage Ratio I in Stage 1 % 2026               |              | 0,17%   | 0,13%  |
| - Coverage Ratio I in Stage 2 % 2026               |              | 3,13%   | 2,92%  |
| - Coverage Ratio I in Stage 3 % 2026               |              | 26,82%  | 31,74% |
| NPL Ratio 2026                                     |              | 7,3%    | 14,3%  |
| avg.PD (perf.) 2026                                |              | 2,2%    | 2,6%   |
| Stage 2 (perf) 2026                                |              | 40,2%   | 60,3%  |
| Forbearance Ratio 2026                             |              | 10,7%   | 19,0%  |
| <b>Sonstige 06/2026</b>                            | abs.         | 498,6   | 126,2  |
|                                                    | % Δ YtD 2026 | 5,7%    | 2,4%   |
|                                                    | % Δ YtD 2025 | -12,6%  | -19,0% |
|                                                    | % Δ YtD 2024 | 8,5%    | 18,2%  |
| Besicherungsquote % 2026                           |              | 39,6%   | 40,6%  |
| Coverage Ratio I in gesamt % 2026                  |              | 7,5%    | 15,3%  |
| NPL Ratio 2026                                     |              | 10,4%   | 23,6%  |
| avg.PD (perf.) 2026                                |              | 1,5%    | 1,7%   |
| Stage 2 (perf) 2026                                |              | 29,9%   | 38,4%  |
| Forbearance Ratio 2026                             |              | 8,2%    | 17,8%  |

- Nach einem hohen Rückgang in der **Subkategorie C** (Handels- und Gewerbeimmobilien) im Jahr 2025 zeigte diese Kategorie im ersten HJ 2026 einen leichten Anstieg.
- Die **Subkategorie C** weist ebenfalls hohe NPL- und Forbearance Ratios auf, die Risikokennzahlen liegen bis auf die Stage 2 (perf.) Ratio in Summe jedoch unter jenen der Subkategorie B, was auch mit dem geringeren Anteil an Abverkaufsprojekten iHv 6,5% zusammenhängt.
- **Kategorie Sonstige:** für Besitzgesellschaften bzw. wenn Zuordnung in Kategorien A/B/C insbesondere mangels Immobiliensicherheit auf Kontoebene nicht eindeutig möglich ist.

# Entwicklung Finanzierungen nach Fertigstellung des Finanzierungsobjekts



| Segmente                                   | in Mio. EUR | Kundenexposure | in %  | hievon Abverkauf | in % Abverkauf | % Fertigstellung Abverkauf |
|--------------------------------------------|-------------|----------------|-------|------------------|----------------|----------------------------|
|                                            |             | 06/26          |       |                  |                |                            |
| <b>Real Estate</b>                         |             | <b>7.524,7</b> |       | <b>980,5</b>     | <b>13,0%</b>   |                            |
| hievon ADC                                 |             | 1.025,9        | 13,6% | 237,5            | 23,2%          | 47,3%                      |
| hievon kein ADC                            |             | 6.072,7        | 80,7% | 584,2            | 9,6%           |                            |
| hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung     |             | 426,1          | 5,7%  | 158,7            | 37,2%          |                            |
| Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG |             | 1.680,4        |       | 10,3             | 0,6%           |                            |
| hievon ADC                                 |             | 347,3          | 20,7% | -                | 0,0%           | 47,1%                      |
| hievon kein ADC                            |             | 1.309,1        | 77,9% | 5,8              | 0,4%           |                            |
| hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung     |             | 24,1           | 1,4%  | 4,5              | 18,7%          |                            |
| Kat. B: Wohnimmobilien                     |             | 2.899,9        |       | 795,8            | 27,4%          |                            |
| hievon ADC                                 |             | 410,9          | 14,2% | 230,4            | 56,1%          | 33,7%                      |
| hievon kein ADC                            |             | 2.185,7        | 75,4% | 466,2            | 21,3%          |                            |
| hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung     |             | 303,3          | 10,5% | 99,2             | 32,7%          |                            |
| Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien      |             | 2.445,8        |       | 158,7            | 6,5%           |                            |
| hievon ADC                                 |             | 223,6          | 9,1%  | 3,5              | 1,6%           | 81,3%                      |
| hievon kein ADC                            |             | 2.123,9        | 86,8% | 100,2            | 4,7%           |                            |
| hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung     |             | 98,3           | 4,0%  | 55,0             | 56,0%          |                            |
| Kat. D/E/T: Sonstige                       |             | 498,6          |       | 15,6             | 3,1%           |                            |
| hievon ADC                                 |             | 44,0           | 8,8%  | 3,6              | 8,2%           | 79,3%                      |
| hievon kein ADC                            |             | 454,0          | 91,1% | 12,0             | 2,6%           |                            |
| hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung     |             | 0,5            | 0,1%  | -                | 0,0%           |                            |

| Kundenexposure | in %  | hievon Abverkauf | in % Abverkauf | % Fertigstellung Abverkauf |
|----------------|-------|------------------|----------------|----------------------------|
| YE 25          |       |                  |                |                            |
| <b>7.540,3</b> |       | <b>1.133,0</b>   | <b>15,0%</b>   |                            |
| 961,0          | 12,7% | 273,7            | 28,5%          | 66,3%                      |
| 6.097,0        | 80,9% | 662,9            | 10,9%          |                            |
| 482,2          | 6,4%  | 196,4            | 40,7%          |                            |
| 1.579,1        |       | 4,5              | 0,3%           |                            |
| 279,9          | 17,7% | -                | 0,0%           | 74,2%                      |
| 1.275,0        | 80,7% | -                | 0,0%           |                            |
| 24,2           | 1,5%  | 4,5              | 18,6%          |                            |
| 3.061,5        |       | 938,6            | 30,7%          |                            |
| 451,3          | 14,7% | 256,2            | 56,8%          | 49,8%                      |
| 2.258,0        | 73,8% | 552,6            | 24,5%          |                            |
| 352,1          | 11,5% | 129,8            | 36,9%          |                            |
| 2.428,1        |       | 166,7            | 6,9%           |                            |
| 183,6          | 7,6%  | 5,0              | 2,7%           | 69,0%                      |
| 2.140,5        | 88,2% | 99,6             | 4,7%           |                            |
| 104,1          | 4,3%  | 62,1             | 59,6%          |                            |
| 471,6          |       | 23,2             | 4,9%           |                            |
| 46,2           | 9,8%  | 12,5             | 27,1%          | 81,5%                      |
| 423,5          | 89,8% | 10,7             | 2,5%           |                            |
| 1,9            | 0,4%  | -                | 0,0%           |                            |

| Kundenexposure | in %  | hievon Abverkauf | in % Abverkauf | % Fertigstellung Abverkauf |
|----------------|-------|------------------|----------------|----------------------------|
| YE 24          |       |                  |                |                            |
| <b>7.822,3</b> |       | <b>1.416,3</b>   | <b>18,1%</b>   |                            |
| 1.329,9        | 17,0% | 545,1            | 41,0%          | 76,8%                      |
| 6.005,6        | 76,8% | 653,5            | 10,9%          |                            |
| 486,8          | 6,2%  | 217,8            | 44,7%          |                            |
| 1.372,6        |       | 5,5              | 0,4%           |                            |
| 169,8          | 12,4% | 1,0              | 0,6%           | 77,0%                      |
| 1.166,7        | 85,0% | -                | 0,0%           |                            |
| 36,1           | 2,6%  | 4,5              | 12,5%          |                            |
| 3.351,3        |       | 1.141,2          | 34,1%          |                            |
| 725,8          | 21,7% | 473,9            | 65,3%          | 71,8%                      |
| 2.278,0        | 68,0% | 520,1            | 22,8%          |                            |
| 347,5          | 10,4% | 147,1            | 42,3%          |                            |
| 2.559,1        |       | 218,1            | 8,5%           |                            |
| 382,2          | 14,9% | 44,1             | 11,6%          | 83,4%                      |
| 2.076,8        | 81,2% | 107,8            | 5,2%           |                            |
| 100,1          | 3,9%  | 66,1             | 66,1%          |                            |
| 539,3          |       | 51,6             | 9,6%           |                            |
| 52,1           | 9,7%  | 26,0             | 50,0%          | 73,1%                      |
| 484,1          | 89,8% | 25,6             | 5,3%           |                            |
| 3,2            | 0,6%  | -                | 0,0%           |                            |

- Der Zeitverlauf bis 12/2025 zeigt einen rückläufigen Trend bei Finanzierungen mit ADC-Kennzeichen, im 1. HJ 2026 jedoch einen Anstieg insbesondere durch Neufinanzierungen in der Subkategorie A.
- In der Subkategorie B – Wohnimmobilien ist dagegen weiterhin ein Rückgang von 451,3 Mio. EUR auf 410,9 Mio. EUR erkennbar, wobei 56,1% der mit ADC-Liegenschaften besicherten Finanzierungen Abverkaufsprojekte darstellen.
- Rd. 10,5% der Finanzierungen in der Subkategorie B betreffen Grundstücksfinanzierungen, für die kurzfristig keine Bauaktivität vorgesehen ist.

# NPL-Bestand: Details Segment Real Estate



| Segmente                                      | in Mio. EUR | Verbund       | Delta YTD      | Delta YoY    |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|--------------|
| <b>Real Estate</b>                            |             | <b>768,72</b> | <b>- 85,11</b> | <b>31,63</b> |
| hievon Abverkaufsprojekte                     | 404,31      | - 42,00       | -              | 0,86         |
| % Abverkaufsprojekte                          | 52,6%       | 0,3%          | -2,4%          |              |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 86,3%       | -2,3%         | 9,7%           |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 12,1%       | 2,1%          | -3,7%          |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 1,7%        | 0,3%          | -6,0%          |              |
| <b>hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung</b> | 130,37      | - 27,25       | -              | 0,20         |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 72,1%       | -3,7%         | 0,3%           |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 27,9%       | 3,7%          | -0,3%          |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 0,0%        | 0,0%          | 0,0%           |              |
| <b>hievon kein ADC</b>                        | 183,52      | - 16,28       | -              | 75,31        |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 90,7%       | -5,4%         | 16,3%          |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 6,1%        | 3,7%          | -2,5%          |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 3,3%        | 1,7%          | -13,8%         |              |
| <b>hievon ADC</b>                             | 90,42       | 1,52          | -              | 75,96        |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 97,8%       | 3,3%          | 16,0%          |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 1,5%        | -0,6%         | -9,1%          |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 0,8%        | -2,7%         | -6,9%          |              |
| hievon keine Abverkaufsprojekte               | 364,42      | - 43,11       | -              | 32,49        |
| % keine Abverkaufsprojekte                    | 47,4%       | -0,3%         | 2,4%           |              |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 51,7%       | 0,2%          | -3,9%          |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 35,8%       | -2,1%         | 4,3%           |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 12,4%       | 1,9%          | -0,4%          |              |
| <b>hievon Grundstücke/Ankaufsfinanzierung</b> | 14,53       | 0,12          | -              | 0,08         |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 95,5%       | 0,0%          | 6,6%           |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 4,5%        | 0,0%          | -2,3%          |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 0,0%        | 0,0%          | -4,3%          |              |
| <b>hievon kein ADC</b>                        | 299,96      | - 46,76       | -              | 28,30        |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 54,7%       | -0,2%         | -4,5%          |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 35,1%       | -1,8%         | 9,6%           |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 10,2%       | 2,0%          | -5,1%          |              |
| <b>hievon ADC</b>                             | 49,93       | 3,54          | -              | 4,27         |
| hievon Kat. B: Wohnimmobilien                 | 21,4%       | 8,6%          | -2,6%          |              |
| hievon Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien  | 49,1%       | -6,7%         | -25,8%         |              |
| hievon Kat. D/E/T: Sonstige                   | 29,5%       | -1,9%         | 28,4%          |              |

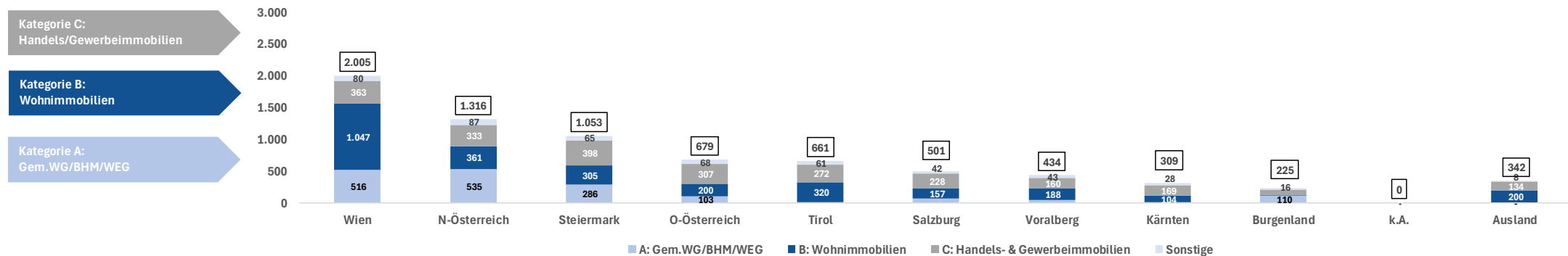
- 52,6% der NPLs bzw. 404,3 Mio. EUR im Segment Real Estate sind Abverkaufsprojekte.
- Knapp 86,3% der NPL Abverkaufsprojekte im Segment Real Estate sind Wohnbaufinanzierungen, vor allem aus der Volksbank Wien und der Volksbank Niederösterreich.
- In Summe beläuft sich der Bestand der nicht fertiggestellten Real Estate NPLs inkl. Grundstücksfinanzierungen / Ankaufsfinanzierungen auf 285,2 Mio. EUR (hievon 220,8Mio. 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. EUR<sup>1)</sup>



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich (ca. 95%), Rest überwiegend in DE<sup>2)</sup> (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.).

<sup>1)</sup> Adresse Liegenschaft, wo verfügbar (andernfalls Adresse Kreditnehmer)

<sup>2)</sup> Zu 99% DE

# Exposureverteilung nach Sicherheitenarten



| Segmente                                         | in Mio. EUR | Kundenexposure<br>06/26 | in %  | Kundenexposure<br>YE 25 | in %  | Kundenexposure<br>YE 24 | in %  |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|
| <b>Real Estate</b>                               |             | <b>7.524,7</b>          |       | <b>7.540,3</b>          |       | <b>7.822,3</b>          |       |
| <b>Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG</b> |             | <b>1.680,4</b>          |       | <b>1.579,1</b>          |       | <b>1.372,6</b>          |       |
| Mehrwohnhaus                                     |             | 1.279,7                 | 76,2% | 1.214,5                 | 76,9% | 1.064,7                 | 77,6% |
| Wohnhaus                                         |             | 18,2                    | 1,1%  | 18,5                    | 1,2%  | 19,7                    | 1,4%  |
| Wohnung                                          |             | 1,9                     | 0,1%  | 1,7                     | 0,1%  | 16,1                    | 1,2%  |
| Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung          |             | 24,1                    | 1,4%  | 24,2                    | 1,5%  | 36,1                    | 2,6%  |
| Beherbergungsimmobilie                           |             | -                       | 0,0%  | -                       | 0,0%  | -                       | 0,0%  |
| Sonstige Immobilienarten                         |             | 209,9                   | 12,5% | 184,6                   | 11,7% | 154,4                   | 11,2% |
| Nicht mit Immobilien besichert                   |             | 146,7                   | 8,7%  | 135,7                   | 8,6%  | 81,7                    | 6,0%  |
| <b>Kat. B: Wohnimmobilien</b>                    |             | <b>2.899,9</b>          |       | <b>3.061,5</b>          |       | <b>3.351,3</b>          |       |
| Mehrwohnhaus                                     |             | 1.803,2                 | 62,2% | 1.869,4                 | 61,1% | 2.050,3                 | 61,2% |
| Wohnung                                          |             | 228,8                   | 7,9%  | 240,4                   | 7,9%  | 278,1                   | 8,3%  |
| Luxus Wohnimmobilie                              |             | 216,8                   | 7,5%  | 241,7                   | 7,9%  | 289,1                   | 8,6%  |
| Wohnhaus                                         |             | 228,8                   | 7,9%  | 240,4                   | 7,9%  | 278,1                   | 8,3%  |
| Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung          |             | 303,3                   | 10,5% | 352,1                   | 11,5% | 347,5                   | 10,4% |
| Sonstige Immobilienarten                         |             | 112,2                   | 3,9%  | 117,4                   | 3,8%  | 108,0                   | 3,2%  |
| Nicht mit Immobilien besichert                   |             | 6,8                     | 0,2%  | 0,1                     | 0,0%  | 0,1                     | 0,0%  |
| <b>Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien</b>     |             | <b>2.445,8</b>          |       | <b>2.428,1</b>          |       | <b>2.559,1</b>          |       |
| Büroimmobilien                                   |             | 488,8                   | 20,0% | 503,4                   | 20,7% | 570,8                   | 22,3% |
| Gewerbeimmobilien                                |             | 424,7                   | 17,4% | 375,0                   | 15,4% | 411,5                   | 16,1% |
| Wohn-/Geschäftshaus                              |             | 361,7                   | 14,8% | 361,2                   | 14,9% | 386,0                   | 15,1% |
| Beherbergungsimmobilien                          |             | 320,5                   | 13,1% | 343,3                   | 14,1% | 319,3                   | 12,5% |
| Handelsimmobilien                                |             | 266,1                   | 10,9% | 262,6                   | 10,8% | 293,4                   | 11,5% |
| Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung          |             | 98,3                    | 4,0%  | 104,1                   | 4,3%  | 100,1                   | 3,9%  |
| Sonstige Immobilienarten                         |             | 485,7                   | 19,9% | 478,5                   | 19,7% | 478,1                   | 18,7% |
| <b>Kat. D/E/T: Sonstige</b>                      |             | <b>498,6</b>            |       | <b>471,6</b>            |       | <b>539,3</b>            |       |
| Sozialimmobilien                                 |             | 11,2                    | 2,3%  | 24,0                    | 5,1%  | 40,9                    | 7,6%  |
| Gewerbeimmobilien                                |             | 30,9                    | 6,2%  | 28,9                    | 6,1%  | 30,7                    | 5,7%  |
| Sonstige                                         |             | 128,5                   | 25,8% | 103,0                   | 21,8% | 140,5                   | 26,1% |
| Beherbergungsimmobilien                          |             | 22,8                    | 4,6%  | 22,8                    | 4,8%  | 16,5                    | 3,1%  |
| Wohnbau-/Grundstück/Ankaufsfinanzierung          |             | 0,5                     | 0,1%  | 1,9                     | 0,4%  | 3,2                     | 0,6%  |
| Sonstige Immobilienarten                         |             | 53,7                    | 10,8% | 48,1                    | 10,2% | 47,2                    | 8,8%  |
| Nicht mit Immobilien besichert                   |             | 251,0                   | 50,3% | 242,9                   | 51,5% | 260,3                   | 48,3% |

- Das höchste Finanzierungsvolumen im Segment Real Estate wird für Wohnimmobilien vergeben, insbesondere für Mehrwohnhäuser, die den mit Abstand größten Anteil in den Subkategorien A (76,2%) und B (62,2%) aufweisen.
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert.



Gutes zieht Kreise.