



Überblick Immobilienportfolio

März 2024

Allgemein ist in den drei Hauptsegmenten des Volksbanken-Verbunds derzeit folgende Marktentwicklung zu beobachten:

Privatkunden:

- Privatkunden Neukredite stagnierend - verursacht durch KIM-VO und Zinsniveau
- Umsetzung des neuen Wohnbaupakets in Österreich wird positive Markteffekte zeigen, aber mit Verzögerung
- Hohe Immobilienpreise – eingeschränkte Leistbarkeit – Nachfrageeinbruch sichtbar

Corporate - KMU:

- Bauunternehmen – keine signifikanten Schwierigkeiten im Portfolio aktuell ersichtlich – allerdings sind die Auftragsstände stark rückläufig als deutliches Zeichen einer Marktabschwächung
- Tourismus – weiterhin stabil – Herausforderungen sind immer noch: Kosten und Fachkräftemangel

Immobilien:

- Baupreiserhöhungen belasten den Markt, und es werden viel weniger Neuprojekte gestartet
- Dadurch ist in einigen Jahren mit einer deutlichen Knappheit an Immobilien zu rechnen
- Es gibt längere Verwertungszeiträume für bereits abgeschlossene Projekte

Details zum Retail Privat Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs im Vergleich

Segment Retail Privat

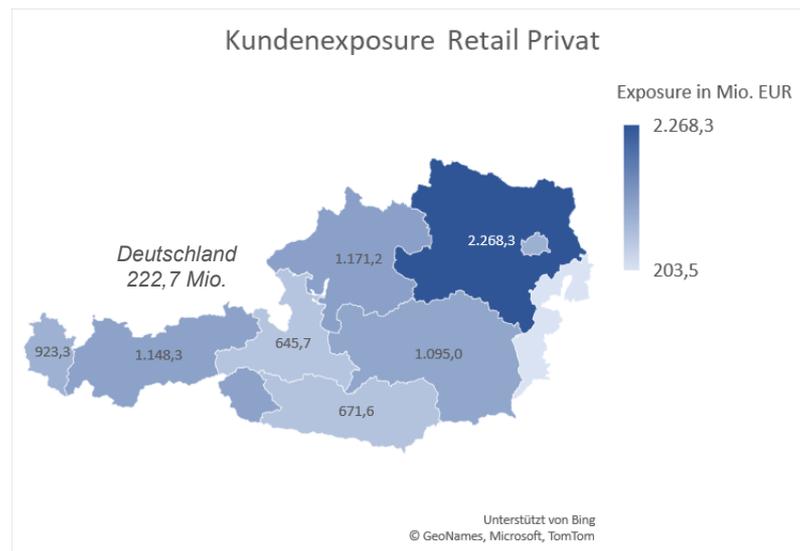
Mio. EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2023	abs.	26.790,6	6.834,4
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
Besicherungsquote % 2023		78,1%	82,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,2%	1,3%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,13%	0,11%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,92%	2,64%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		32,05%	31,40%
NPL Ratio 2023		2,5%	3,1%
avg.PD (perf.) 2023		1,0%	0,9%
Forbearance Ratio 2023		2,0%	1,6%
Retail Privat 12/2023	abs.	9.429,1	2.360,4
	% Δ YtD 2023	-4,1%	-4,0%
	% Δ YtD 2022	2,1%	-0,4%
Retail Privat / Gesamtexposure Kunden		35,2%	34,5%
Retail Privat / CET1		404,3%	310,6%
Besicherungsquote % 2023		85,5%	86,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		0,5%	0,6%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,07%	0,07%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,82%	2,80%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		23,04%	23,02%
NPL Ratio 2023		1,1%	1,3%
avg.PD (perf.) 2023		0,6%	0,6%
Forbearance Ratio 2023		1,0%	1,1%

- Das Segment Retail Privat besteht überwiegend aus privaten Wohnraufinanzierungen
- Negatives Wachstum von ca. 4% im Jahr 2023 aufgrund der KIM-VO und aufgrund hoher Kreditzinsen
- NPLs im Segment Retail Privat weiterhin sehr gering; Kreditkunden haben ausreichend Puffer für Rückzahlung und setzen Prioritäten bei Ausgaben

Regionale Verteilung nach Bundesländern¹⁾

Segment Retail Privat

Segment	Kundenexposure YE 23
Retail Privat	9.429,1
Österreich	9.102,3
Niederösterreich	2.268,3
Oberösterreich	1.171,2
Tirol	1.148,3
Steiermark	1.095,0
Wien	947,7
Vorarlberg	923,3
Kärnten	671,6
Salzburg	645,7
Burgenland	203,5
n.a.	27,8
Ausland	326,7
Deutschland	222,7
Niederlande	36,4
Schweiz	26,9
Rest	40,7



- Ca. 97% österreichische Privatkunden, ausländische Kunden überwiegend aus Deutschland

¹⁾ Adresse Kreditnehmer unabhängig von der Objektadresse (Kredite im Ausland teilweise mit Finanzierungsobjekten in Österreich)

Größenklassen – Restlaufzeiten – Zinsbindungen

Segment Retail Privat

Segment - Größenklassen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl GvKs
Retail Privat	9.429,1	100%	259278
0€ - 250€	4.831,5	51%	246571
250€ - 500€	2.745,1	29%	9045
500€ - 750€	761,5	8%	1698
750€ - 5.000€	973,8	10%	1800
>5.000€	117,2	1%	164

Segment - Restlaufzeiten	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl DK
Retail Privat	9.429,1		
Darlehenskonten - Restlaufzeit in Jahre	8.556,1	100%	72159
<1	78,5	1%	1932
1-5	357,3	4%	9175
5-10	813,4	10%	13499
10-20	2.794,3	33%	25271
>=20	4.512,5	53%	22282

Segment - Zinsbindungen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl Geschäfte (DK, Gl, etc.)
Retail Privat	9.429,1	100%	354791
fix	5.633,5	60%	37150
indikatorgebunden	3.032,3	32%	54873
baw & Rest	763,3	8%	262768

- Segment Retail Privat sehr granular; ca. 80% der Finanzierungen unter 500 TEUR

- Komfortable Restlaufzeiten; mehr als 50% über 20 Jahre Restlaufzeit

(DK = Darlehenskonten)

- Mit 60% deutlich höherer Anteil an fixverzinsten Krediten

(Gl = Girokonten)

Details zum Corporate & KMU Portfolio

Wachstum und wesentliche KRIs im Vergleich Segment Corporate & KMU

Mo. EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2023	abs.	26.790,6	6.834,4
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
Besicherungsquote % 2023		78,1%	82,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,2%	1,3%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,13%	0,11%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,92%	2,64%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		32,05%	31,40%
NPL Ratio 2023		2,5%	3,1%
avg.PD (perf.) 2023		1,0%	0,9%
Forbearance Ratio 2023		2,0%	1,6%
Corp/KMU 12/2023	abs.	9.502,5	1.612,0
	% Δ YtD 2023	2,4%	7,2%
	% Δ YtD 2022	0,0%	-0,7%
Corp/KMU / Gesamtexposure Kunden		35,5%	23,6%
Corp/KMU / CET1		407,5%	212,1%
Besicherungsquote % 2023		66,9%	68,8%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,8%	1,7%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,17%	0,15%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		3,16%	2,80%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		37,25%	34,65%
NPL Ratio 2023		3,4%	3,7%
avg.PD (perf.) 2023		1,1%	1,0%
Forbearance Ratio 2023		3,1%	3,0%

- Moderates Wachstum im Segment Corporate & KMU im Verbund im Jahr 2023 von ca. 2,4%
- Die NPL-Ratio liegt im Segment Corporate & KMU bei 3,4% und damit in etwa gleich hohe wie im Segment Real Estate
- Aufgrund niedrigerer Besicherung ist die Coverage Ratio 1 Stage 3 deutlich höher als im Gesamtportfolio

Größenklassen – Restlaufzeiten – Zinsbindungen

Segment Corporate/KMU



Segment - Größenklassen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl GvKs
Corporate/KMU	9.502,5	100%	28773
0T€ - 250T€	1.016,8	11%	20859
250T€ - 500T€	915,5	10%	3269
500T€ - 750T€	670,8	7%	1388
750T€ - 5.000T€	3.924,9	41%	2842
>5.000T€	2.974,6	31%	415

Segment - Restlaufzeiten	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl DK
Corporate/KMU	9.502,5		
Darlehenskonten - Restlaufzeit in Jahre	6.500,9	100%	26606
<1	88,0	1%	1747
1-5	750,2	12%	8772
5-10	1.363,8	21%	7084
10-20	3.133,9	48%	7131
>=20	1.165,0	18%	1872

Segment - Zinsbindungen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl Geschäfte (DK, GI, etc.)
Corporate/KMU	9.502,5	100%	354791
fix	2.969,4	31%	37150
indikatorgebunden	4.417,5	46%	54873
baw & Rest	2.115,5	22%	262768

- Ca. 70% des Kreditvolumens größer 750 TEUR
- Hohe Anzahl an Kundengruppen (GvKs) mit Finanzierungen bis 250 TEUR

- Komfortable Restlaufzeiten; mehr als 2/3 über 10 Jahre Restlaufzeit

(DK = Darlehenskonten)

- Knapp die Hälfte des Portfolios ist an Indikatoren (z.B. 3-Monats-Euribor) gebunden

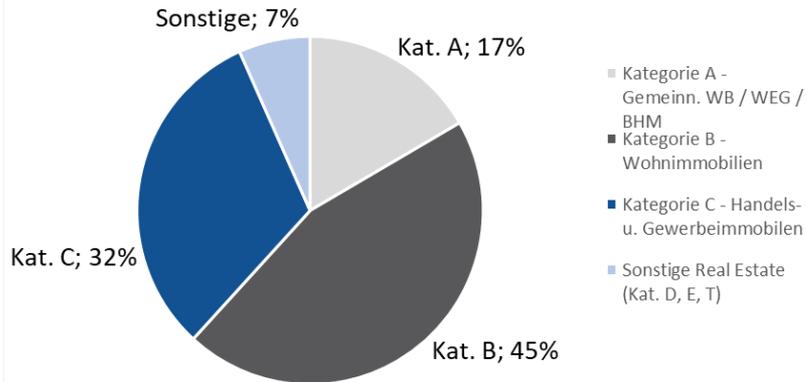
(GI = Girokonten)

Branchenverteilung im Segment Corporate & KMU	Exposure im Verbund	Δ YoY (%)	NPL-Ratio	avg. PD (perf)	Forbearance Ratio	Besicherung
Tourismus/Freizeit	1.842	3,1%	4,6%	1,1%	4,5%	81,3%
Handel und Reparatur	1.397	3,8%	3,9%	1,2%	2,6%	61,1%
Wirtschaftl. Dienstleistungen	1.074	5,5%	2,0%	1,1%	1,8%	63,6%
Bauwirtschaft	982	-2,6%	1,9%	1,2%	1,6%	57,0%
Gesundheitswesen	938	7,4%	0,7%	0,7%	1,2%	64,2%
Land/Forstwirtschaft	817	-2,1%	3,6%	1,5%	4,6%	75,1%
Verarbeitendes Gewerbe	721	-4,8%	5,9%	1,1%	2,9%	55,8%
Sonstiges	364	0,4%	6,5%	1,2%	5,3%	67,3%
Gastronomie	356	0,3%	9,9%	1,6%	10,2%	66,5%
Finanzdienstleistungen	337	11,2%	0,3%	0,7%	0,5%	67,0%
Transport und Verkehr	283	4,1%	0,9%	0,8%	0,7%	63,8%
Versorger	278	34,3%	0,5%	1,0%	0,9%	68,5%
Technologie/Kommunikation	94	3,0%	2,6%	1,6%	5,6%	56,1%

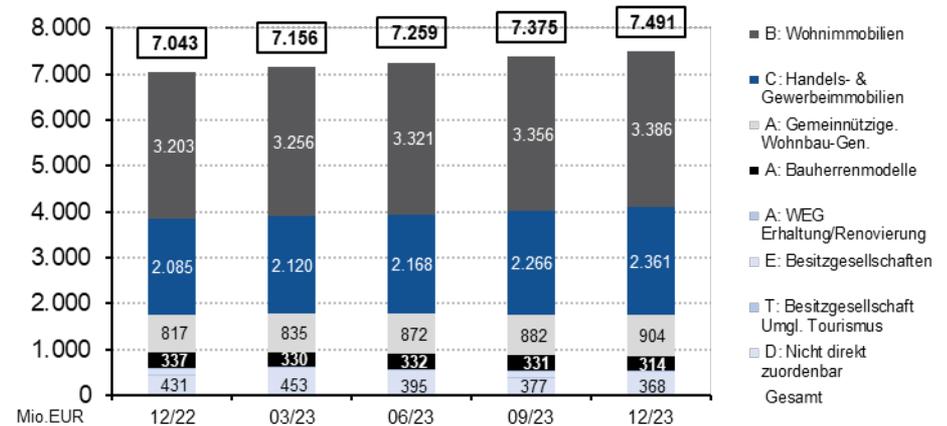
- Sehr heterogene Branchenverteilung im Portfolio
- Branchen werden in der Risikostrategie mit 10% an den gesamten Kundenforderungen limitiert
- Größte Branche ist Tourismus/Freizeit mit 1.842 Mio. EUR bzw. einem Anteil an den gesamten Kundenforderungen im Volksbanken-Verbund von ca. 7%

Details zum Real Estate Portfolio

Aktuelle Verteilung Real Estate Portfolio (7.491 Mio.)



Entwicklung Real Estate Portfolio im Jahr 2023



Das Real Estate Portfolio ist strategiekonform in 6 Kategorien eingeteilt:

- Gemeinnütziger Wohnbau, WEG und Bauherrenmodelle bilden die **Kategorie A** mit 16,6% und weisen ein deutlich geringeres Risiko aus
- Die **Kategorien B** (Wohnimmobilien mit 45,2%) und **C** (Handels- und Gewerbeimmobilien mit 31,5%) bilden zusammen mit ca. 76,7% den wesentlichen Anteil am Real Estate Portfolio
- Die **Kategorien D, E** und **T** enthalten Konten, die entweder aufgrund fehlender Besicherungs- bzw. Finanzierungsobjekte nicht den vorherigen Kategorien zugeordnet werden konnten (Anteil 4,9%), oder gemäß Risikostrategie aus der Immobilienbranche ausgeschlossen werden (1,8%)

Im letzten Jahr war auf Verbundebene ein kontinuierlicher Anstieg des Real Estate Portfolios in fast allen Kategorien zu beobachten, getrieben v.a. von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Wachstum und wesentliche KRIs im Vergleich Segment Real Estate

Mio. EUR		VERBUND	VB W
Verbund Gesamt 12/2023	abs.	26.790,6	6.834,4
	% Δ YtD 2023	0,7%	3,7%
	% Δ YtD 2022	2,9%	4,9%
Besicherungsquote % 2023		78,1%	82,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,2%	1,3%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,13%	0,11%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,92%	2,64%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		32,05%	31,40%
NPL Ratio 2023		2,5%	3,1%
avg.PD (perf.) 2023		1,0%	0,9%
Forbearance Ratio 2023		2,0%	1,6%
Real Estate 12/2023	abs.	7.490,8	2.805,9
	% Δ YtD 2023	6,4%	9,8%
	% Δ YtD 2022	9,4%	15,1%
Real Estate / Gesamtexposure Kunden		28,0%	41,1%
Real Estate / CET1		321,2%	369,3%
Besicherungsquote % 2023		86,5%	89,0%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,4%	1,6%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,18%	0,14%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,60%	2,27%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		29,00%	31,95%
NPL Ratio 2023		3,4%	4,2%
avg.PD (perf.) 2023		1,3%	1,1%
Forbearance Ratio 2023		1,9%	1,3%

- Die NPL-Ratio per YE 2023 von 3,4% ist geprägt durch mehrere großvolumigen Ausfälle
- Relativ hohes Wachstum im Segment Real Estate; 9,4% im Jahr 2022 bzw. 6,4% im Jahr 2023
- Die durchschnittliche Ausfallswahrscheinlichkeit (avg. PD perf) im Segment Real Estate beträgt 1,3% und liegt mittlerweile über dem Schnitt im Gesamtportfolio von 1,0%. Hier sind Ratingverschlechterungen aufgrund verzögerter Rückflüsse (Verkaufserlöse und/oder Vermietungen) bei Immobilienprojekten die Hauptursache

Wachstum und wesentliche KRIs im Vergleich

Segment Real Estate – Kategorien A & B

Mio.EUR		VERBUND	VB W
A: Gem.WG/BHM/WEG 12/2023	abs.	1.243,1	949,7
	% Δ YtD 2023	5,0%	7,5%
	% Δ YtD 2022	1,4%	6,2%
Besicherungsquote % 2023		83,0%	82,6%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		0,1%	0,1%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,05%	0,04%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		1,39%	1,28%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		0,00%	0,00%
NPL Ratio 2023		0,0%	0,0%
avg.PD (perf.) 2023		0,3%	0,3%
Forbearance Ratio 2023		0,0%	0,0%
B: Wohnimmobilien 12/2023	abs.	3.386,3	1.066,2
	% Δ YtD 2023	5,7%	9,7%
	% Δ YtD 2022	15,8%	6,7%
Besicherungsquote % 2023		93,0%	95,7%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,7%	2,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,20%	0,20%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,24%	2,31%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		26,52%	29,48%
NPL Ratio 2023		4,8%	5,4%
avg.PD (perf.) 2023		1,8%	1,8%
Forbearance Ratio 2023		2,9%	1,8%

- Subkategorie A – Gemeinnütziger Wohnbau / Bauherrenmodelle / WEGs hat ausgezeichnete Risikoindikatoren, keine NPLs
- Hohes Wachstum in Subkategorie B – Wohnimmobilien insbesondere im Jahr 2022 mit 15,8%
- Die Subkategorie B hat eine relativ hohe NPL-Ratio und gestiegene Ausfallswahrscheinlichkeiten

Wachstum und wesentliche KRIs im Vergleich Segment Real Estate – Kategorien C & Sonstige

Mio.EUR		VERBUND	VB W
C: Handels- & Gewerbeimmobilien 12/2023	abs.	2.360,8	660,6
	% Δ YtD 2023	13,3%	17,4%
	% Δ YtD 2022	7,2%	51,9%
Besicherungsquote % 2023		88,7%	93,7%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,5%	3,3%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,19%	0,18%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		2,83%	2,36%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		32,12%	34,31%
NPL Ratio 2023		3,5%	9,0%
avg.PD (perf.) 2023		1,2%	1,2%
Forbearance Ratio 2023		1,7%	2,6%
Sonstige 12/2023	abs.	500,6	129,4
	% Δ YtD 2023	-12,5%	-5,4%
	% Δ YtD 2022	1,4%	28,3%
Besicherungsquote % 2023		40,8%	57,2%
Coverage Ratio I in gesamt % 2023		1,5%	1,0%
- Coverage Ratio I in Stage 1 % 2023		0,26%	0,23%
- Coverage Ratio I in Stage 2 % 2023		4,36%	3,57%
- Coverage Ratio I in Stage 3 % 2023		46,20%	32,29%
NPL Ratio 2023		1,7%	1,9%
avg.PD (perf.) 2023		1,1%	0,8%
Forbearance Ratio 2023		1,0%	0,8%

- Sehr hohes Wachstum in der Subkategorie C – Handels- und Gewerbeimmobilien von ca. 12,5% im Jahr 2023
- In der Risikostrategie wird die Subkategorie C limitiert; das Kreditexposure beträgt derzeit 2.360,8 Mio. bzw. 8,8% der gesamten Kundenforderungen - im Jahr 2024 gilt ein taktisches Limit von 12,5% - mittelfristig wird ein Anteil von 15% angestrebt
- Kategorie Sonstige ist für Besitzgesellschaften bzw. wenn Zuordnung in die Kategorien A / B / C nicht eindeutig möglich sind

Regionale Verteilung nach Bundesländern¹⁾

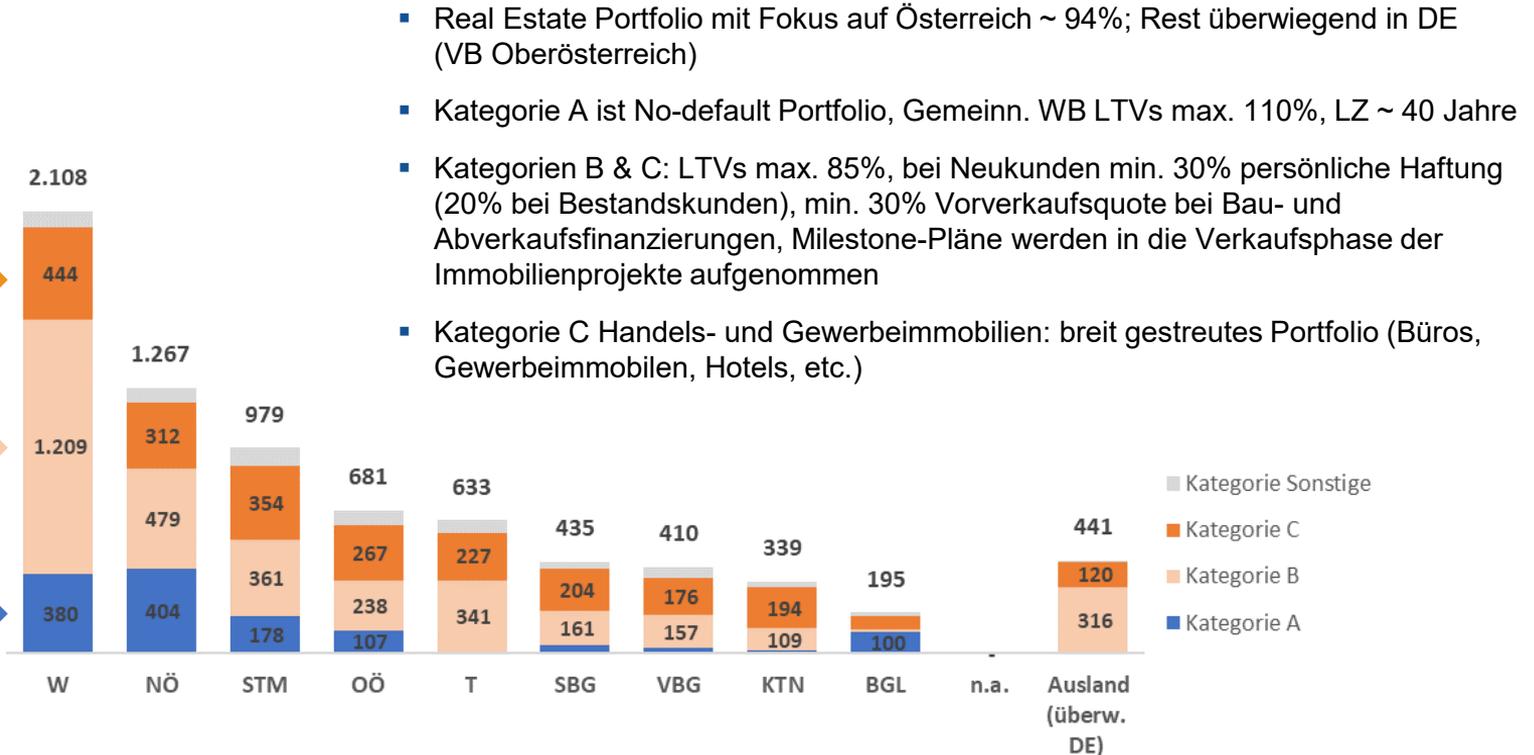
Segment Real Estate

Exposure nach
Regionen in Mio. EUR

Kategorie C Handels-/
Gewerbeimmobilien

Kategorie B
Wohnimmobilien

Kat. A Gemeinn.
Wohnbau / WEG / BHM



- Real Estate Portfolio mit Fokus auf Österreich ~ 94%; Rest überwiegend in DE (VB Oberösterreich)
- Kategorie A ist No-default Portfolio, Gemeinn. WB LTVs max. 110%, LZ ~ 40 Jahre
- 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)

Größenklassen – Restlaufzeiten – Zinsbindungen

Segment Real Estate

Segment - Größenklassen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl GvKs
Real Estate	7.490,8	100%	8083
0€ - 750T€	621,1	8%	4836
750T€ - 5.000T€	2.566,5	34%	2508
>5.000T€	4.303,2	57%	739

Segment - Restlaufzeiten	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl DK
Real Estate	7.490,8		
Darlehenskonten - Restlaufzeit in Jahre	6.537,5	100%	10329
<1	315,2	5%	420
1-5	858,0	13%	1594
5-10	620,5	9%	1915
10-20	2.103,9	32%	3762
>=20	2.639,7	40%	2638

Segment - Zinsbindungen	Kundenexposure YE 23	in %	Anzahl Geschäfte (DK, Gl, etc.)
Real Estate	7.490,8	100%	15428
fix	2.970,2	40%	3821
indikatorgebunden	4.027,1	54%	7107
baw & Rest	493,5	7%	4500

- Mehr als die Hälfte größer 5 Mio.; insbesondere in der Kategorie A überwiegend großvolumige Finanzierungen

- Laufzeiten bei Abverkaufsfinanzierungen üblicherweise sehr kurz (~ 3 Jahre)
- Finanzierungen im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus teilweise sehr lang (~ 40 Jahre)

(DK = Darlehenskonten)

- Mehr als die Hälfte der Finanzierungen sind variabel verzinst und direkt an einen Indikator gebunden (üblicherweise 3-Monats-Euribor)

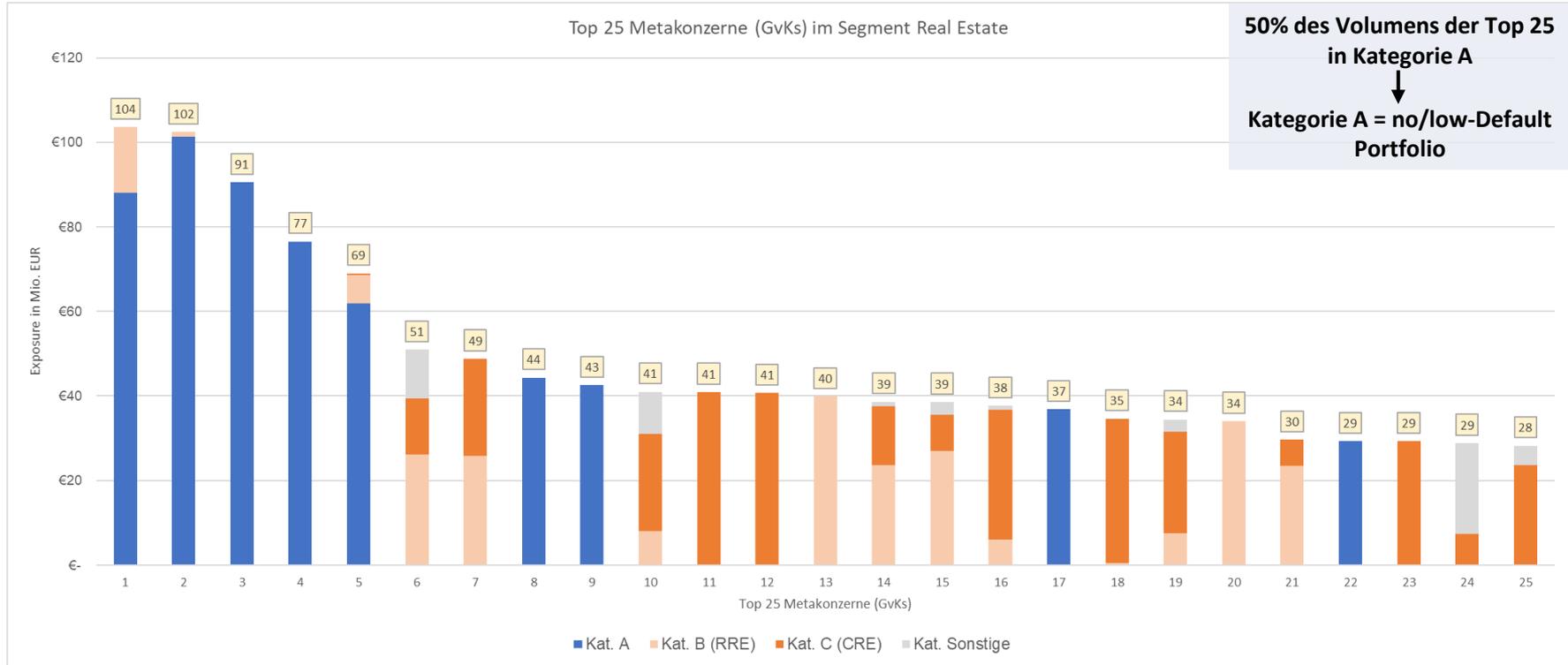
(Gl = Girokonten)

Stabile Struktur Real Estate Portfolio, Verteilung nach Immobilienart über 3 Jahre

Segmente	Kundenexposure YE 23	in %	Kundenexposure YE 22	in %	Kundenexposure YE 21	in %
Real Estate	7.490,8		7.043,5		6.440,6	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG	1.243,1	16,6%	1.183,9	16,8%	1.167,2	18,1%
Mehrwohnhhaus	964,9	77,6%	903,3	76,3%	877,1	75,1%
Wohnhaus	20,4	1,6%	7,9	0,7%	9,4	0,8%
Wohnung	13,9	1,1%	18,5	1,6%	21,4	1,8%
Wohnbaugrundstück	10,2	0,8%	15,1	1,3%	11,0	0,9%
Beherbergungsimmobilie	10,2	0,8%	-	0,0%	10,1	0,9%
Sonstige Immobilienarten	49,0	3,9%	61,0	5,1%	67,6	5,8%
Nicht mit Immobilien besichert	174,5	14,0%	178,0	15,0%	170,6	14,6%
Kat. B: Wohnimmobilien	3.386,3	45,2%	3.203,0	45,5%	2.765,1	42,9%
Mehrwohnhhaus	2.205,4	65,1%	2.108,9	65,8%	1.804,4	65,3%
Wohnung	372,4	11,0%	369,8	11,5%	337,7	12,2%
Luxus Wohnimmobilie	308,3	9,1%	274,5	8,6%	166,1	6,0%
Wohnhaus	295,6	8,7%	276,0	8,6%	268,2	9,7%
Wohnbaugrundstück	188,8	5,6%	164,0	5,1%	176,0	6,4%
Sonstige Immobilienarten	15,7	0,5%	9,6	0,3%	12,6	0,5%
Nicht mit Immobilien besichert	0,1	0,0%	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien	2.360,8	31,5%	2.084,5	29,6%	1.943,8	30,2%
Büroimmobilien	532,4	22,6%	443,3	21,3%	316,8	16,3%
Gewerbeimmobilien	360,2	15,3%	338,1	16,2%	316,1	16,3%
Wohn-/Geschäftshaus	331,9	14,1%	339,2	16,3%	462,3	23,8%
Beherbergungsimmobilien	308,1	13,0%	236,4	11,3%	238,4	12,3%
Handelsimmobilien	302,4	12,8%	274,5	13,2%	215,7	11,1%
Sonstige Immobilienarten	523,9	22,2%	453,0	21,7%	394,4	20,3%
Nicht mit Immobilien besichert	1,9	0,1%	-	0,0%	0,0	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige	500,6	6,7%	572,1	8,1%	564,5	8,8%
Sozialimmobilien	29,5	5,9%	31,5	5,5%	34,9	6,2%
Gewerbeimmobilien	29,0	5,8%	27,6	4,8%	25,3	4,5%
Mehrwohnhhaus	18,4	3,7%	12,1	2,1%	21,6	3,8%
Beherbergungsimmobilien	12,5	2,5%	26,4	4,6%	19,4	3,4%
Logistikimmobilien	11,6	2,3%	12,6	2,2%	12,8	2,3%
Sonstige Immobilienarten	46,7	9,3%	59,1	10,3%	69,9	12,4%
Nicht mit Immobilien besichert	353,0	70,5%	402,9	70,4%	380,5	67,4%

- Das gesamte Real Estate Portfolio ist dominiert von Wohnimmobilien, vor allem von Mehrwohnhäuern in den Subkategorien A (77,6%) und B (65,1%)
- In der Subkategorie C ist die Struktur stark heterogen und gut diversifiziert
- In der Risikostrategie ist nur die Subkategorie C limitiert; Exposure derzeit 2.360,8 Mio. bzw. 8,8% des Gesamtportfolios; im Jahr 2024 gilt ein taktisches Limit von 12,5% Anteil am Gesamtportfolio; mittelfristig wird ein Anteil von 15% angestrebt

Die größten 25 Kundengruppen (GvKs) entsprechen ca. 1,2 Mrd. bzw. 16% des Segments Real Estate (7,5 Mrd.)



Die Eintrübung am Immobilienmarkt zeigt sich teilweise in unserem Real Estate Portfolio

Segmente	Kundenexposure YE 23	in %	Kundenexposure YE 22	in %	Kundenexposure YE 21	in %
Real Estate	7.490,8		7.043,5		6.440,6	
Kat. A: Gemeinn.Wohnbau/Bauherrenmod./WEG	1.243,1		1.183,9		1.167,2	
1A - 3E	1.242,9	100,0%	1.178,8	99,6%	1.159,2	99,3%
4A - 4B	0,1	0,0%	1,5	0,1%	7,9	0,7%
4C - 4E	0,0	0,0%	3,5	0,3%	-	0,0%
5A - 5E	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
NR	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,1	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien	3.386,3		3.203,0		2.765,1	
1A - 3E	3.044,4	89,9%	3.093,0	96,6%	2.655,5	96,0%
4A - 4B	71,1	2,1%	40,7	1,3%	49,0	1,8%
4C - 4E	107,5	3,2%	35,7	1,1%	30,6	1,1%
5A - 5E	163,1	4,8%	33,6	1,0%	30,0	1,1%
NR	0,3	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien	2.360,8		2.084,5		1.943,8	
1A - 3E	2.239,9	94,9%	2.005,3	96,2%	1.842,4	94,8%
4A - 4B	14,8	0,6%	33,1	1,6%	38,9	2,0%
4C - 4E	23,6	1,0%	23,4	1,1%	30,2	1,6%
5A - 5E	82,5	3,5%	22,7	1,1%	31,9	1,6%
NR	0,1	0,0%	-	0,0%	0,4	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige	500,6		572,1		564,5	
1A - 3E	475,3	94,9%	552,0	96,5%	527,8	93,5%
4A - 4B	5,2	1,0%	4,0	0,7%	12,7	2,2%
4C - 4E	11,4	2,3%	9,2	1,6%	17,4	3,1%
5A - 5E	8,6	1,7%	6,9	1,2%	6,5	1,2%
NR	0,1	0,0%	0,0	0,0%	0,1	0,0%

- Subkategorie A - Gemeinnützigter Wohnbau, Bauherrenmodelle: keine Ausfälle, kaum Ratingverschlechterungen, Portfolio azyklisch
- Subkategorie B – Wohnimmobilien: Verschlechterung der Asset-Quality ist sichtbar – Restrukturierungen sind teilweise erforderlich, um unsere Kunden zu begleiten
- Subkategorie C – Handels- u. Gewerbeimmobilien: Eintrübung etwas weniger spürbar, jedoch auch hier Anstieg der NPLs sichtbar

Die Risiken von Projekten in der Bauphase werden gesondert überwacht

Segmente	Kundenexposure YE 23	in %	in % Spek	% Fertig- stellung Spek ¹⁾
Real Estate	7.490,8		19,9%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>	<i>1.530,7</i>	<i>20,4%</i>	<i>40,8%</i>	<i>42,8%</i>
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>	<i>5.960,1</i>	<i>79,6%</i>	<i>14,5%</i>	
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG	1.243,1		0,0%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>	<i>194,1</i>	<i>15,6%</i>	<i>0,0%</i>	
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>	<i>1.049,0</i>	<i>84,4%</i>	<i>0,0%</i>	
Kat. B: Wohnimmobilien	3.386,3		37,2%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>	<i>832,8</i>	<i>24,6%</i>	<i>67,1%</i>	<i>46,4%</i>
<i>hievon fertiggestellt</i>	<i>2.553,5</i>	<i>75,4%</i>	<i>27,5%</i>	
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien	2.360,8		8,2%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>	<i>453,6</i>	<i>19,2%</i>	<i>10,9%</i>	<i>21,0%</i>
<i>hievon fertiggestellt</i>	<i>1.907,2</i>	<i>80,8%</i>	<i>7,5%</i>	
Kat. D/E/T: Sonstige	500,6		7,4%	
<i>hievon in Bau befindlich</i>	<i>50,2</i>	<i>10,0%</i>	<i>33,9%</i>	<i>50,3%</i>
<i>hievon fertiggestellt bzw. nicht mit Immo bes.</i>	<i>450,4</i>	<i>90,0%</i>	<i>4,5%</i>	

Kundenexposure YE 22	in %	in % Spek	% Fertig- stellung Spek
7.043,5		18,9%	
<i>1.395,5</i>	<i>19,8%</i>	<i>43,0%</i>	<i>38,0%</i>
<i>5.648,0</i>	<i>80,2%</i>	<i>13,0%</i>	
1.183,9		0,4%	
<i>118,4</i>	<i>10,0%</i>	<i>0,0%</i>	
<i>1.065,5</i>	<i>90,0%</i>	<i>0,4%</i>	
3.203,0		34,5%	
<i>915,4</i>	<i>28,6%</i>	<i>60,5%</i>	<i>39,1%</i>
<i>2.287,6</i>	<i>71,4%</i>	<i>24,1%</i>	
2.084,5		7,5%	
<i>308,7</i>	<i>14,8%</i>	<i>8,7%</i>	<i>16,4%</i>
<i>1.775,9</i>	<i>85,2%</i>	<i>7,3%</i>	
572,1		11,9%	
<i>53,1</i>	<i>9,3%</i>	<i>38,0%</i>	<i>40,4%</i>
<i>519,0</i>	<i>90,7%</i>	<i>9,3%</i>	

Kundenexposure YE 21	in %	in % Spek	% Fertig- stellung Spek
6.440,6		16,4%	
<i>1.247,1</i>	<i>19,4%</i>	<i>42,2%</i>	<i>37,4%</i>
<i>5.193,6</i>	<i>80,6%</i>	<i>10,1%</i>	
1.167,2		0,0%	
<i>110,2</i>	<i>9,4%</i>	<i>0,0%</i>	
<i>1.057,0</i>	<i>90,6%</i>	<i>0,0%</i>	
2.765,1		31,4%	
<i>857,3</i>	<i>31,0%</i>	<i>57,4%</i>	<i>36,7%</i>
<i>1.907,8</i>	<i>69,0%</i>	<i>19,8%</i>	
1.943,8		7,0%	
<i>230,4</i>	<i>11,9%</i>	<i>8,7%</i>	<i>42,4%</i>
<i>1.713,4</i>	<i>88,1%</i>	<i>6,8%</i>	
564,5		8,5%	
<i>49,1</i>	<i>8,7%</i>	<i>28,6%</i>	<i>53,6%</i>
<i>515,4</i>	<i>91,3%</i>	<i>6,6%</i>	

- Guter Finanzierungs-Mix von fertiggestellten und in Bau befindlichen Objekten (80% vs. 20%)
- Im Zeitverlauf relativ stabiler Anteil von ca. 20% von noch nicht fertiggestellten Immobilienprojekten - Haupttreiber ist die Subkategorie B – Wohnimmobilien → diese Kredite werden gesondert überwacht

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

Viele Abverkaufsprojekte, dadurch relativ hoher Anteil an endfälligen Finanzierungen

Segmente	Kundenexposure YE 23	in %	in % Spek	Kundenexposure YE 22	in %	in % Spek	Kundenexposure YE 21	in %	in % Spek
Real Estate	7.490,8		19,9%	7.043,5		18,9%	6.440,6		16,4%
<i>hievon endfällig</i>	1.185,7	15,8%	66,7%	1.103,8	15,7%	62,6%	806,5	12,5%	61,6%
<i>hievon Balloon Payment</i>	642,0	8,6%	1,4%	605,9	8,6%	0,8%	617,2	9,6%	1,1%
Kat. A: Gemeinn. Wohnbau/Bauherrenmod./WEG	1.243,1		0,0%	1.183,9		0,4%	1.167,2		0,0%
<i>hievon endfällig</i>	113,8	9,2%	0,0%	101,8	8,6%	4,4%	49,5	4,2%	0,0%
<i>hievon Balloon Payment</i>	14,6	1,2%	0,0%	23,3	2,0%	0,0%	35,1	3,0%	0,0%
Kat. B: Wohnimmobilien	3.386,3		37,2%	3.203,0		34,5%	2.765,1		31,4%
<i>hievon endfällig</i>	739,9	21,8%	86,0%	666,3	20,8%	81,8%	548,7	19,8%	75,5%
<i>hievon Balloon Payment</i>	287,5	8,5%	3,0%	247,5	7,7%	1,7%	229,1	8,3%	3,0%
Kat. C: Handels- u. Gewerbeimmobilien	2.360,8		8,2%	2.084,5		7,5%	1.943,8		7,0%
<i>hievon endfällig</i>	284,4	12,0%	51,1%	260,9	12,5%	42,5%	143,9	7,4%	47,4%
<i>hievon Balloon Payment</i>	298,1	12,6%	0,2%	280,2	13,4%	0,3%	294,4	15,1%	0,0%
Kat. D/E/T: Sonstige	500,6		7,4%	572,1		11,9%	564,5		8,5%
<i>hievon endfällig</i>	47,7	9,5%	19,4%	74,7	13,1%	40,7%	64,4	11,4%	21,6%
<i>hievon Balloon Payment</i>	41,8	8,3%	0,0%	55,0	9,6%	0,0%	58,6	10,4%	0,0%

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

