ESG Credit Policy

Einordnung: Ebene 1: Richtlinie (entsprechend Dokumentenhierarchie)

Version: 2.0

Gültig ab: 17.11.2026

Hinweise zum Dokument:

Dokument:	ESG Credit Policy
Ist verbindlich einzuhalten für:	Bausparkasse Wüstenrot AG, Wüstenrot Bank AG
Klassifizierung:	Allgemein
Zuständiger Bereich/Abteilung:	STRM (Financial Risk Management)
Regelwerksinhaber/Kontaktperson	Dr. Darija Smiljanic

Versionshistorie:

Version	Datum	Grund für Änderung	In Kraft gesetzt
1.0	25.08.2026	Neuerstellung	Vorstand Bausparkasse Wüstenrot AG, Vorstand Wüstenrot Bank AG
2.0	17.11.2026	Berücksichtigung der slowakischen Auslandsfiliale	Vorstand Bausparkasse Wüstenrot AG, Vorstand Wüstenrot Bank AG

Mag. Gregor Hofstätter-Pobst
Vorstandsvorsitzender, CEO/CRO/CFO
Bausparkasse Wüstenrot AG
Wüstenrot Bank AG

Mag. Christian Gosch
Mitglied des Vorstandes, CIO/COO
Bausparkasse Wüstenrot AG
Wüstenrot Bank AG

Fabian Stenzel
Mitglied des Vorstandes, CSO
Bausparkasse Wüstenrot AG
Wüstenrot Bank AG

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung und Gültigkeitsbereich 4
1.1. Ziel / Zweck 4
1.2. Gültigkeitsbereich 4
1.3. Gleichbehandlung 4

2. Rechtlicher Rahmen 4

3. Geschäftsmodell 5

4. Risikomanagementprozess 5

5. Kreditvergabe (Neugeschäft) 6
5.1. Ökologische Kriterien 6
5.1.1. Bewertung der Pfandliegenschaften 6
5.1.2. Bonitätsprüfung/Leistbarkeit 7
5.2. Soziale Kriterien 7
5.2.1. Kundeninformation und Beratung 7
5.2.2. Leistbarkeit und Vermeidung von Überschuldung 7
5.3. Governance-Kriterien 7
5.3.1. Governance der Kreditentscheidung 7
5.3.2. Integrität und Compliance in der Kreditvergabe 8

6. Bestandsgeschäfte 8
6.1. Ökologische Kriterien 8
6.2. Soziale Kriterien 8
6.2.1. Kundenservice und laufende Betreuung während der Darlehenslaufzeit 8
6.2.2. Verantwortungsvoller Umgang mit Kreditnehmer:innen mit Rückzahlungsproblemen 9
6.2.2.1. Frühwarnindikatoren und proaktive Bearbeitung von Zahlungsproblemen 9
6.2.2.2. Lösung von Zahlungsproblemen 9
6.3. Governance-Kriterien 10

7. Daten und Monitoring 10
7.1. Datenquellen 10
7.2. Monitoring 10

1. Zielsetzung und Gültigkeitsbereich

1.1. Ziel / Zweck

Die ESG Credit Policy beschreibt die Grundsätze zur risikoorientierten Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten im Kreditgeschäft der Wüstenrot Gruppe. Ziel ist es, ESG-Risikotreiber im Kreditportfolio in Übereinstimmung mit den übergeordneten Unternehmenszielen zu berücksichtigen, zu analysieren und in die Weiterentwicklung der Steuerungsansätze einzubeziehen. Die Policy enthält keine Aussage über konkrete ökologische oder soziale Auswirkungen einzelner Finanzierungen, Produkte oder Maßnahmen.

1.2. Gültigkeitsbereich

Die ESG Credit Policy gilt für die Bausparkasse Wüstenrot AG und für die Wüstenrot Bank AG und findet Anwendung auf das Kreditgeschäft im Kundenbereich dieser Institute. Sie ist von allen Organisationseinheiten zu beachten, die in die Kreditvergabe, -bearbeitung und -überwachung eingebunden sind und wird regelmäßig bzw. im Anlassfall aktualisiert.

1.3. Gleichbehandlung

In Anlehnung an den Code of Conduct der Wüstenrot Gruppe wird in diesem Dokument eine geschlechtergerechte Sprache verwendet. Personenbezogene Bezeichnungen werden möglichst neutral oder mit Doppelpunkt formuliert und beziehen sich in gleicher Weise auf Personen jeden Geschlechts.

2. Rechtlicher Rahmen

Diese ESG Credit Policy orientiert sich an den einschlägigen europäischen und nationalen aufsichtsrechtlichen Erwartungen zur Integration von ESG-Risiken in das Kreditgeschäft und in die laufende Kreditüberwachung. Maßgebliche Referenzen sind insbesondere die EBA-Leitlinien zum Management von ESG-Risiken (EBA/GL/2025/01), der FMA-Leitfaden zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, die EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung (Loan Origination and Monitoring, EBA/GL/2020/06 – „LOaM") sowie die FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken (FMA-MS-K). Ergänzend werden – je nach Themenbezug – weitere relevante Quellen (z. B. CRD/CRR-Vorgaben, einschlägige EBA-Leitlinien und nationale FMA-Rundschreiben) berücksichtigt. Ergänzend werden einschlägige verbraucherschutzrechtliche Anforderungen berücksichtigt, insbesondere die Richtlinie (EU) 2024/825 („Empowering Consumers for the Green Transition"), soweit diese für die Kommunikation von Nachhaltigkeits- und Umweltmerkmalen gegenüber Kund:innen relevant sind.

3. Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Gruppe fokussiert sich auf hypothekarisch besichertes, wohnwirtschaftliches Retail-Kreditgeschäft in Österreich. Die Kreditvergabe erfolgt überwiegend standardisiert auf Basis etablierter Produkte und klar definierter Prozesse im Privatkundengeschäft. Finanziert werden insbesondere Erwerb, Neubau und Sanierung von Wohnimmobilien sowie damit verbundene wohnwirtschaftliche Zwecke. Das Retailkreditportfolio besteht aus zahlreichen Einzelengagements. Die breite Streuung auf Einzelkreditnehmer:innen unterstützt eine diversifizierte Portfoliostruktur. Im österreichischen Kerngeschäft werden als Sicherheiten Pfandliegenschaften berücksichtigt, die sich in Österreich befinden. Die Geschäftstätigkeit in ganz Österreich trägt zu einer breiten regionalen Streuung des Kreditportfolios bei und kann die Abhängigkeit von einzelnen regionalen Immobilienmärkten sowie die Konzentration standortbezogener physischer Risiken (z. B. klimabedingte Naturgefahren wie Hochwasser) begrenzen.

Klassische Corporate-Finanzierungen sowie großvolumige Unternehmens- und Projektfinanzierungen sind nicht Bestandteil des Kerngeschäfts. Entsprechend besteht keine strategische Ausrichtung auf das Firmenkundensegment. Das ehemalige Geschäftsfeld Großwohnbau, welches vorwiegend die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauprojekte umfasste, wird nicht mehr aktiv betrieben. Der verbleibende Bestand ist von untergeordneter Bedeutung, wird im Rahmen eines Run-off-Portfolios geführt und reduziert sich durch die laufenden Tilgungen. Mit Stichtag 01.10.2026 wurde die Wüstenrot stavebná sporitel'ňa a.s. mit der Bausparkasse Wüstenrot AG verschmolzen und wird seither als Auslandsfiliale geführt. Der Bestand an hypothekarisch besicherten Retail-Finanzierungen in der Slowakei stellt ebenso ein Run-off-Portfolio von untergeordneter Bedeutung dar, das laufenden Tilgungen bzw. strukturierten Abbaumaßnahmen unterliegt. Das Portfolio wird grundsätzlich ohne Akquisition neuer Kunden und ohne Abschluss von Neugeschäft geführt. Davon ausgenommen ist die Erfüllung bestehender vertraglicher oder gesetzlicher Ansprüche übernommener Bestandskunden, insbesondere auf Gewährung eines Bauspardarlehens.

Seit 2025 wird ergänzend zum Kerngeschäft in begrenztem Umfang ein weiteres wohnwirtschaftliches Geschäftsmodell berücksichtigt, bei dem Kund:innen ihre Wohnimmobilie ganz oder teilweise veräußern und die Liegenschaft weiterhin nutzen können.

4. Risikomanagementprozess

Nachhaltigkeits-/ESG-Risiken werden nicht als eigenständige Risikokategorie, sondern als querschnittliche Risikotreiber verstanden, die bestehende Risikoarten (z. B. Kreditrisiken) beeinflussen können. Die Berücksichtigung von ESG-Risiken erfolgt im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie sowie dem bestehenden Risikoappetit der Wüstenrot Gruppe. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt bei der

Geschäftsleitung bzw. dem Vorstand; die operative Koordination und Weiterentwicklung erfolgt durch die Risikomanagementfunktion in enger Abstimmung mit den relevanten Fachbereichen. ESG-Risiken werden entlang des Risikomanagementprozesses berücksichtigt:

- Risikoidentifikation, unter anderem im Rahmen der Risikoinventur,
- Bewertung, einschließlich Szenarien für verschiedene Zeithorizonte,
- Steuerung, einschließlich Limit- und Indikatorensystemen,
- laufendes Monitoring.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen von ESG-Risikotreibern können Stressrechnungen bzw. Szenarioanalysen herangezogen werden. Für das Kreditportfolio werden wesentliche ESG-Risikotreiber bzw. -indikatoren laufend überwacht. Dazu zählen insbesondere standortbezogene physische Risikoinformationen, wie Gefahren- und Hochwasserzonen, sowie Informationen zur Energie- und Emissionsperformance der Sicherheiten, etwa das Vorliegen und die Inhalte von Energieausweisen. Diese Informationen unterstützen die Beurteilung physischer Risiken sowie potenzieller transitorischer Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit regulatorischen, technologischen oder marktbezogenen Entwicklungen. Wesentliche ESG-Risikotreiber bzw. -indikatoren werden im Rahmen des Risikoreportings beobachtet, ausgewertet und adressatengerecht berichtet.

5. Kreditvergabe (Neugeschäft)

5.1. Ökologische Kriterien

5.1.1. Bewertung der Pfandliegenschaften

Im Rahmen der Liegenschaftsbewertung werden verfügbare Informationen zur Energie- und Emissionsperformance der zu finanzierenden Immobilien, wie etwa Energieausweis, Heizsystem oder Sanierungsbedarf, sowie potenzielle physische Klimarisiken am Standort, wie etwa Hochwasser, risikoorientiert berücksichtigt. Diese Informationen können – abhängig von Verfügbarkeit, Qualität und Risikorelevanz – in die Beurteilung der Finanzierbarkeit einfließen. Bei erhöhtem Risikogehalt können vertiefte Prüfungen und Entscheidungen gemäß den internen Kompetenzregelungen erforderlich sein.

Biodiversitätsaspekte können im Kreditgeschäft insbesondere im Zusammenhang mit Flächennutzung, Standort sowie naturschutz- und raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen relevant sein. Bei der Beurteilung von Liegenschaften und Vorhaben wird berücksichtigt, ob wesentliche öffentlich-rechtliche Vorgaben eingehalten werden und erforderliche Genehmigungen vorliegen oder plausibel erlangt werden können. Relevante Entwicklungen in den rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen werden beobachtet, soweit sie Auswirkungen auf den Immobilienmarkt oder die Risikobeurteilung haben können.

5.1.2. Bonitätsprüfung/Leistbarkeit

Die Energieeffizienz der Pfandliegenschaft wird, soweit entsprechende Informationen wie insbesondere ein Energieausweis vorliegen, erhoben und im Rahmen der risikoorientierten Beurteilung berücksichtigt.

5.2. Soziale Kriterien

5.2.1. Kundeninformation und Beratung

Im Rahmen der Kreditvergabe wird auf eine verständliche und transparente Information der Kund:innen geachtet. Ziel ist es, relevante Aspekte von Finanzierungsentscheidungen nachvollziehbar darzustellen und die individuelle Situation der Kund:innen angemessen zu berücksichtigen. Für weitere Details dazu wird auf den Code of Conduct der Wüstenrot Gruppe verwiesen.

Bei der Verwendung nachhaltigkeitsbezogener Aussagen oder Produktbezeichnungen (z. B. im Rahmen von Förder- oder Green-Produkten) sind die Anforderungen der EmpCo-Richtlinie (RL (EU) 2024/825) zu beachten. Dies umfasst insbesondere die Substantiierung von Umweltaussagen durch geeignete Nachweise (z. B. Energieausweis, Taxonomie-Konformität), die Vermeidung pauschaler oder irreführender Claims sowie die klare Darstellung von Vorteilen und Einschränkungen. Alle relevanten Informationen müssen klar, verständlich und nicht irreführend sein.

5.2.2. Leistbarkeit und Vermeidung von Überschuldung

Ziel ist es, das Risiko einer finanziellen Überforderung von Kund:innen angemessen zu berücksichtigen. Kund:innen werden im Rahmen der Beratung verständlich über wesentliche Risiken der Finanzierung informiert, insbesondere über mögliche Änderungen der Belastung (z. B. bei einem Anstieg des Zinsniveaus) sowie über die Auswirkungen auf die Leistbarkeit. Dabei kann – im Rahmen der produkt- und risikopolitischen Vorgaben – durch eine passende Ausgestaltung von Rate, Laufzeit und Tilgungsstruktur auf individuelle Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten der Kund:innen eingegangen werden. Erkenntnisse aus der Leistbarkeits- und Angemessenheitsprüfung können zu risikomindernden Maßnahmen (z. B. Anpassung der Kreditstruktur, Laufzeit, Tilgung oder Sicherheiten) bis hin zur Ablehnung führen.

5.3. Governance-Kriterien

5.3.1. Governance der Kreditentscheidung

Governance-Aspekte in der Kreditvergabe sind darauf ausgerichtet, dass Kreditentscheidungen auf Basis klarer Zuständigkeiten, definierter Kompetenzstufen und standardisierter Prozesse sowie im Sinne einer verantwortungsvollen Kreditvergabe erfolgen. Dabei werden Transparenz, Nachvollziehbarkeit sowie die Einhaltung der Vorgaben des Code of Conduct sowie weiterer interner Regelwerke und gesetzlicher bzw.

aufsichtsrechtlicher Anforderungen gewährleistet. Dazu zählen insbesondere die funktionale Trennung von Markt und Marktfolge, das Vier-Augen-Prinzip, definierte Eskalationswege sowie verpflichtende Compliance- und Risikomanagement-Vorgaben.

Im Rahmen der Kreditprüfung werden die von Kund:innen gemachten Angaben anhand geeigneter Unterlagen und verfügbarer Informationen geprüft und plausibilisiert. Auch der Verwendungszweck sowie die finanzielle Tragfähigkeit der Finanzierung werden im Zuge der Antragsprüfung erfasst und berücksichtigt. Entscheidungsrelevante Informationen werden angemessen dokumentiert; Abweichungen von Standards sind nachvollziehbar zu begründen und entsprechend den internen Vorgaben zu behandeln.

5.3.2. Integrität und Compliance in der Kreditvergabe

Integritäts- und Compliance-Anforderungen sind integraler Bestandteil der Kreditvergabe. Dazu zählen insbesondere Prozesse zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Know-Your-Customer-Prozesse sowie Sanktions- und Embargoprüfungen. Die Begründung oder Fortführung einer Geschäftsbeziehung erfolgt nur im Einklang mit den geltenden geldwäsche-, sanktions- und embargorechtlichen Vorgaben sowie den internen Compliance-Prozessen.

Darüber hinaus sind die Anforderungen des Verbraucher- und Wettbewerbsrechts, einschließlich der Vorgaben zur Vermeidung irreführender umwelt- und nachhaltigkeitsbezogener Aussagen (Greenwashing), zu beachten. Hervorzuheben ist, dass eine nachhaltigkeitsbezogene Kundenkommunikation und Produktdarstellung transparent, nachvollziehbar und rechtlich konform erfolgen muss.

6. Bestandsgeschäfte

6.1. Ökologische Kriterien

Der Versicherungsschutz von Pfandliegenschaften wird im Rahmen der jeweils geltenden kredit- und sicherheitenbezogenen Vorgaben berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Initiativen gestartet, um die Verfügbarkeit von Daten zur Energieeffizienz der Pfandliegenschaften im Bestandsgeschäft weiter zu verbessern.

6.2. Soziale Kriterien

6.2.1. Kundenservice und laufende Betreuung während der Darlehenslaufzeit

Die Wüstenrot Gruppe bietet während der Darlehenslaufzeit Service- und Betreuungsmöglichkeiten an. Kund:innen können bei Fragen zur Finanzierung, zu Vertragsänderungen oder zu administrativen Anliegen Kontakt aufnehmen; je nach Produkt und Betreuungsmodell ist dabei auch ein laufender Austausch mit einer persönlichen Betreuungsperson möglich. Ergänzend stehen zentrale Servicekanäle zur Verfügung:

- telefonische Service- und Beratungshotlines (z. B. allgemeine Auskünfte, Rückfragen zur Finanzierung),
- schriftliche Kontaktmöglichkeiten (z. B. E-Mail, Kontaktformular) sowie digitale Self-Services, soweit verfügbar,
- persönliche Beratung über den Vertrieb/ die Niederlassungen bzw. definierte Ansprechpersonen (inkl. Weiterleitung an Spezialist:innen bei komplexen Anliegen).

Beschwerden, Feedback und sonstige Anliegen von Kund:innen werden im Rahmen der dafür vorgesehenen Prozesse entgegengenommen und bearbeitet. Rückmeldungen von Kund:innen können zur Weiterentwicklung von Services, Prozessen und Produkten beitragen. Weitere Informationen dazu können dem Code of Conduct der Wüstenrot Gruppe entnommen werden.

6.2.2. Verantwortungsvoller Umgang mit Kreditnehmer:innen mit Rückzahlungsproblemen

Zur Vermeidung bzw. frühzeitigen Bearbeitung und Lösung von Rückzahlungsproblemen bestehen präventive Maßnahmen und proaktive Kontaktaufnahmen, um eine gemeinsame tragfähige Lösung zu entwickeln.

6.2.2.1. Frühwarnindikatoren und proaktive Bearbeitung von Zahlungsproblemen

Ziel ist es, Kontaktaufnahmen und geeignete Maßnahmen möglichst vor Eintritt eines Zahlungsrückstands einzuleiten und damit sowohl eine Verschlechterung der Kundensituation als auch eine Eskalation in formale Mahn- bzw. Betreibungsprozesse zu vermeiden. Stundungsmaßnahmen und Zahlungsrückstände werden als eigene Beobachtungskategorie geführt und im Bestand laufend überwacht.
Bei Anzeichen von Zahlungsproblemen können gemäß den internen Prozessen frühzeitige Kontakt- und Unterstützungsmaßnahmen gesetzt werden. Die telefonische Kontaktaufnahme dient der Ursachenklärung, der Vereinbarung kurzfristiger Rückführungsmaßnahmen sowie – falls erforderlich – der raschen Einleitung geeigneter Restrukturierungsmaßnahmen (z. B. Stundung, Ratenanpassung).

6.2.2.2. Lösung von Zahlungsproblemen

Die Wüstenrot Gruppe verfolgt das Ziel, Zahlungsprobleme von Kund:innen lösungsorientiert zu bearbeiten. Kund:innen werden in schriftlichen Hinweisen (z. B. im Rahmen von Mahnläufen) auf Kontakt- und Unterstützungsangebote aufmerksam gemacht; bei Kontaktaufnahme werden – unter Berücksichtigung der individuellen finanziellen Situation und im Einklang mit den internen Regelungen – geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung und Rückführung der Finanzierung geprüft:

- **Kurzfristige Maßnahmen:** z. B. Zahlungsaufschub/Stundung, temporäre Ratenreduktion, Anpassung des Zahlungstermins oder Vereinbarung eines kurzfristigen Rückführungsplans.

- **Langfristige Maßnahmen:** z. B. Änderung der Tilgungsstruktur, Laufzeitverlängerung, dauerhafte Ratenanpassung oder sonstige Anpassungen des Tilgungsplans im Rahmen zulässiger Restrukturierungs-/Forbearance-Optionen.

Kann trotz Kontaktaufnahme keine nachhaltige Lösung erzielt werden, bestehen wiederholte Zahlungsstörungen oder werden Vereinbarungen nicht eingehalten, erfolgt die Überleitung in Late-Collections-Prozesse gemäß den internen Mahn- und Inkassoregelungen. Ziel ist es, durch strukturierte Bearbeitung und fortgesetzte – verhältnismäßige – Kontaktaufnahme einvernehmliche Lösungen zu ermöglichen und eine gerichtliche Betreibung ausständiger Forderungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. erst als ultima ratio einzuleiten.

Kund:innen mit finanziellen Schwierigkeiten werden auf staatlich anerkannte Schuldenberatungsstellen hingewiesen. Ein entsprechender Verweis ist auf der Wüstenrot Website unter den Kontakt- und Serviceinformationen verfügbar.

6.3. Governance-Kriterien

Governance-Aspekte im Bestandsgeschäft stellen sicher, dass die laufende Betreuung und Überwachung des Kreditportfolios auf Basis klarer Zuständigkeiten, des Code of Conduct, interner Regelwerke sowie angemessener Kontroll- und Eskalationsmechanismen erfolgt. Wesentliche Entscheidungen und Maßnahmen, insbesondere bei Vertragsänderungen, Restrukturierungen, Stundungen oder Zahlungsproblemen, werden nachvollziehbar dokumentiert und kompetenzgerecht behandelt.

7. Daten und Monitoring

7.1. Datenquellen

Die wesentlichen Datenquellen für ökologische Kriterien sind interne Daten, insbesondere zu Pfandliegenschaften, Energieausweisen, Kunden- und Vertragsdaten, sowie externe Daten, insbesondere Gefahrenzonenpläne und standortbezogene Informationen zu physischen Risiken. Die Verfügbarkeit und Qualität ESG-relevanter Daten wird laufend weiterentwickelt. Neue Datenquellen und regulatorische Anforderungen werden im Rahmen der Weiterentwicklung des ESG-Rahmenwerks berücksichtigt.

7.2. Monitoring

Das Monitoring orientiert sich an den einschlägigen aufsichtsrechtlichen Risikomanagement- und ESG-Vorgaben. Für das Kreditportfolio werden wesentliche ESG-Risikotreiber bzw. -indikatoren laufend überwacht. Dazu zählen insbesondere standortbezogene physische Risikoinformationen, wie Gefahren- und Hochwasserzonen, sowie Informationen zur Energie- und Emissionsperformance der Sicherheiten, etwa das Vorliegen und die Inhalte von Energieausweisen. Diese Informationen unterstützen die Beurteilung physischer Risiken sowie potenzieller transitorischer Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit regulatorischen, technologischen oder marktbezogenen

Entwicklungen. Das regelmäßige Monitoring unterstützt die Portfolio- und Risikosteuerung und bildet eine Grundlage für die Berichterstattung wesentlicher ESG-Risikotreiber an das Management.