



Jahresbericht 2022

Annual Report 2022



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies



Inhaltsverzeichnis/Contents



2	Vorwort	38	Foreword
4	Positionierungen	40	Positions
8	Öffentlichkeitsarbeit	44	Public relations work
10	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa	46	Housing sector trends in Europe
20	Neue Vorgaben auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand	56	New Requirements on the Way to a Climate-Neutral Building Stock
24	EuGH-Bericht 2022	59	Court of Justice in 2022
32	Jahreschronologie 2022	67	2022: the Year in Review
73	Die Europäische Bausparkassen- vereinigung	73	The European Federation of Building Societies
74	Personalien der Vereinigung	74	Officers of the Federation
74	Personalien der Ausschüsse	74	Officers of the Committees
75	Anhang	75	Appendix



Vorwort von Botschafter Michael Clauß

Ganz herzlich möchte ich der Europäischen Bausparkassenvereinigung gratulieren! Im vergangenen Jahr hat sie ihr 60-jähriges Bestehen gefeiert. Das sind sechs Jahrzehnte unermüdlicher Einsatz auf europäischer Ebene für eine so einfache wie fundamentale Idee: den eigenen Wohnraum zu schaffen, zu bauen und zu finanzieren.

Dieses Jubiläum fällt in krisenhaften Zeiten. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und seine Folgen bestimmen auch über ein Jahr nach der Invasion die politische Lage in allen Facetten. Zusätzlich stehen die Europäische Union und Deutschland vor den vielfältigen Herausforderungen des grünen Wandels, der europäischen Energiesicherheit und der geopolitischen Wettbewerbsfähigkeit – um nur einige zu nennen.

Aktuell leben wir in einer Multikrisensituation, der wir mit Einigkeit, Stärke und Ideenreichtum begegnen müssen. Zu den ökonomischen Nachwirkungen der Pandemie gehören eine größere Verletzlichkeit der Privatwirtschaft und der öffentlichen Haushalte sowie gestörte Lieferketten. Hinzu kommen ein erheblicher Anstieg der Energiepreise und zweistellige Inflationsraten, die viele von uns noch vor einem Jahr für ein Relikt aus der Vergangenheit hielten. Wir erleben diese Entwicklung in Europa nicht zuletzt, weil wir uns lange Zeit zu abhängig von russischen fossilen Energieträgern gemacht hatten. Andere Teile der Welt sind besonders von der Lebensmittelkrise getroffen.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine verändert nicht nur die internationalen Handelsströme, sondern wird auch massive geopolitische Auswirkungen haben, die wir noch nicht in voller Gänze absehen können. Klar ist: Es ist Russland nicht gelungen, die EU und die NATO durch sei-

nen Angriffskrieg zu spalten. Der Westen ist vielmehr näher zusammengerückt und unsere gemeinsamen Werte haben noch an Bedeutung gewonnen. Auch darüber hinaus ist sich der weit überwiegende Teil der Staatengemeinschaft einig, dass Russland sich von ukrainischem Territorium zurückziehen muss. Wir setzen uns international dafür ein, dass es mit Russland auf lange Sicht kein business as usual geben kann und dass die umfangreichen Sanktionen hart greifen.

Die europäische Wirtschaft muss derweil wettbewerbsfähig bleiben. Was bereits vor der aktuellen Energiekrise gestartet wurde, werden wir jetzt noch schneller voranbringen müssen: Die Transformation der europäischen Wirtschaft hin zur Klimaneutralität mit einer diversifizierten Energieversorgung. Mehr Innovation und Nachhaltigkeit, dafür geringere Abhängigkeiten von einzelnen Handelspartnern. Nun müssen zügig Fortschritte erzielt werden, um das fossile Zeitalter schnellstmöglich hinter uns zu lassen.

Mit einer Reihe von Initiativen hat die Europäische Union in den letzten Jahren diesen Weg eingeschlagen:

- Mit dem „Fit for 55“-Paket, mit dem die EU bis 2050 klimaneutral werden möchte und bei dem Ende 2022 in einigen zentralen Dossiers Lösungen erreicht werden konnten;
- mit der Ausrichtung der Aufbau- und Resilienz-Fazilität von Next Generation EU (geplant als Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie) auch auf Projekte der klimapolitischen und digitalen Transformation;

- mit der Vereinbarung von REPowerEU zur Stärkung der Energieunabhängigkeit und Neuausrichtung der Energieversorgung auf saubere Energie – um nur einige zu nennen.

Die verschiedenen Programme stellen umfangreiche Fördermöglichkeiten für Zukunftsinvestitionen zur Verfügung. Nun gilt es, mit klugen Ideen neue Technologien zu entwickeln. Punktgenaue finanzielle Unterstützung für modernisierende Investitionen gehört zur europäischen Strategie – und auch mehr Flexibilität bei Genehmigungsverfahren für staatliche Beihilfen.

Zu einem internationalen Subventionswettbewerb darf es nicht kommen. Mit dem Inflation Reduction Act (IRA) haben zum Jahresbeginn 2023 auch die Vereinigten Staaten von Amerika ein großes Förderprogramm zum klimafreundlichen Umbau der Wirtschaft gestartet. Das Ziel ist zunächst einmal begrüßenswert. Spürbare Fortschritte beim Kampf gegen die Klimaerwärmung werden wir nur im internationalen Schulterschluss erzielen können. Zur Ausgestaltung des IRA gibt es aber noch offene Fragen zur Behandlung europäischer Produzenten, die aktuell mit den US-amerikanischen Partnern diskutiert werden.

Für die wirtschaftliche Transformation Europas brauchen wir zudem ein stabiles, widerstandsfähiges europäisches Bankensystem, um die notwendigen hohen Zukunftsinvestitionen sowohl aus öffentlichen als auch aus privaten Mitteln zu finanzieren. Der europäische Bankensektor hat sich in der Corona-Krise als sehr widerstandsfähig erwiesen und war eine wichtige Stütze für die Realwirtschaft. Das beweist, dass die nach der großen Finanzkrise der Jahre 2008/2009 initiierten Reformen Früchte tragen. Angesichts der immensen kriegsbedingten politischen Herausforderungen standen Fragen rund um den europäischen Bankensektor nicht im medialen Fokus der EU-Agenda 2022. In einigen wichtigen Dossiers wurden dennoch gute Fortschritte erzielt. Ich denke hier an das Ban-

kenpaket zur europäischen Umsetzung von Basel III, bei der sich der Rat im November auf eine allgemeine Ausrichtung geeinigt hat.

Hatte in den letzten Jahren ein Niedrigzinsumfeld den Bankensektor vor große Herausforderungen gestellt, werden sich die Bausparkassen nun mit neuen Entwicklungen auseinandersetzen müssen. So wird der deutliche Anstieg der Preise für Energie und für Baustoffe in Kombination mit den gestiegenen Finanzierungskosten die Bautätigkeit belasten.

Ohne Frage wird der Bausektor bei der ökologischen Transformation, an der EU-weit mit Hochdruck gearbeitet wird, eine wichtige Rolle spielen. Neben dem Bau von energieeffizienten Neubauten kommt der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden eine große Bedeutung zu. In Deutschland beispielsweise beträgt der Anteil des Gebäudesektors an den CO₂-Emissionen etwa dreißig Prozent und am Endenergieverbrauch mehr als ein Drittel. Hier gibt es noch ein großes Einsparpotenzial für den Weg Richtung Klimaneutralität. Dabei sind die Bausparkassen wichtige Partner der Bauherren. Sie ermöglichen mit ihrem im besten Sinne soliden Geschäftsmodell die verlässliche Finanzierung von Renovierungs- und Neubauprojekten.

Schon jetzt wird deutlich: Auch das Jahr 2023 wird uns Einiges abverlangen. Nun kommt es darauf an, die aktuellen Herausforderungen zu meistern und als Chance zu begreifen. Neue Rahmenbedingungen bieten auch immer die Gelegenheit, Innovation zu beschleunigen und gleichzeitig auf einem langjährigen Erfahrungsschatz aufzubauen. Auch in den nächsten 60 Jahren wird viel zu tun sein. Dafür wünsche ich der Europäischen Bausparkassenvereinigung viel Erfolg!

**Botschafter Michael Clauß,
Ständiger Vertreter der Bundesrepublik Deutschland
bei der Europäischen Union**



Positionierungen

Positionierung zur Umsetzung des finalen Basel III-Rahmenwerks in europäisches Recht, insbesondere zu Regelungen für mit Wohnimmobilien besicherten Vermögenswerten

Im Vorfeld der Veröffentlichung des Berichtsentwurfs zur Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks in europäisches Recht führte die Europäische Bausparkassenvereinigung bilaterale Gespräche mit den zuständigen Abgeordneten des Europäischen Parlaments sowie Vertretern der Mitgliedstaaten. Daneben war das Thema auch Gegenstand der beiden EuBV-Tagungen; eingeladen waren mit am Verfahren beteiligte Personen. Die EuBV wies dabei stets auf die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Bausparkassen hin und forderte eine darauf angepasste aufsichtsrechtliche Behandlung. Im Mittelpunkt standen insbesondere die unverhältnismäßigen Auswirkungen des Output-Floors auf die Kapitalunterlegung des risikoarmen Baufinanzierungsgeschäfts sowie die Berechnungsvorgaben im Bereich des operativen Risikos.

Grundsätzlich ist aus EuBV-Sicht festzuhalten, dass die Einführung des Output-Floors die risikoadäquate Berechnung der Kapitalanforderungen durch aufsichtlich geprüfte und zertifizierte Modelle, wie die der Bausparkassen, stark beeinträchtigt. Dem Risikoprofil von konservativen Geschäftsmodellen, wie dem der Bausparkassen, wird nicht ausreichend Rechnung getragen; diese werden entsprechend benachteiligt. Neben der damit verbundenen höheren Kapitalanforderungen gehen operative Zusatzaufwände einher. Parallel zum internen Risikomodell muss laufend eine Vergleichsrechnung nach dem Standardansatz angestellt werden. Diese muss nicht nur in der Meldung Berücksichtigung finden, sondern auch im Risiko-

management, Pricing und in Planungsprozessen. Die Mehrbelastung für betroffene Institute ist enorm.

Außerdem weisen die europäischen Bausparkassen darauf hin, dass die Belastungen aus dem Output-Floor für Immobilienfinanzierer – wie Bausparkassen – deutlich über der von der Politik vorgegebenen Maßgabe liegen. Das führt zu einem erheblichen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Finanzierern am Markt, bei denen keine höheren Kapitalanforderungen vorgesehen sind.

Vor diesem Hintergrund begrüßt die EuBV die von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Vorschriften für mit Wohnimmobilien besicherte Vermögenswerte des Art. 465, Abs. 5 CRR III. Diese Entlastungen sind jedoch zeitlich begrenzt und daher langfristig nicht von Nutzen. Die EuBV plädiert daher dafür, dauerhafte Erleichterungen für mit Wohnimmobilien besicherte Verbindlichkeiten bei der Berechnung des Output-Floors einzuführen. Die Vereinigung ist dabei der Meinung, dass jene Argumente, welche eine Übergangslösung stützen, ebenso für eine dauerhafte Lösung sprechen. Bausparkassen können sowohl die in Art. 465, Abs. 5 CRR III gestellten qualitativen Kriterien als auch das im gleichen Artikel aufgeführte quantitative Kriterium erfüllen. Der vorgegebene Zielwert von maximal 0,25 Prozent Verlustanteil im Sechsjahresdurchschnitt wird dabei von den Bausparkassen deutlich unterschritten. Aufgrund dieser Sachlage sind die europäischen Bausparkassen der Meinung, dass Bausparkassen auch dauerhaft die Möglichkeit gewährt werden sollte, die nach Art. 465, Abs. 5 CRR III geltenden Risikogewichte bei der Berechnung des Output-Floors zu verwenden. Darüber hinaus ist die Vereinigung der Meinung, dass auch Bausparkassen, die den Kreditrisikostandardansatz für die Berechnung ihrer Kreditrisiken verwenden, die oben genannten Risikogewichte verwenden können soll-

ten. Diese Regelung sollte ebenfalls dauerhaft eingeführt werden. Diese sog. KSA-Institute erfüllen ebenfalls bei weitem das quantitative Kriterium des Art. 465, Abs. 5 CRR III sowie die im gleichen Artikel enthaltenen qualitativen Kriterien. Im Sinne einer aufsichtsrechtlichen Gleichbehandlung sollte daher hier kein Unterschied zwischen KSA- und IRBA-Instituten gemacht werden.

Die Vereinigung erkennt an, dass sowohl der Kommissionsvorschlag als auch die Positionierung des Rats vom 8. November 2022 die Möglichkeit vorsehen, eine Verstärkung der Übergangsregelungen durch einen separaten, nachgelagerten Legislativvorschlag zu erwirken und wird sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür einsetzen, dass diese Option im Rechtstext festgeschrieben wird.

Zu dem am 1. Juni 2022 vorgelegten Berichtsentwurf ist aus Bausparsicht festzuhalten, dass der Vorschlag des sozialdemokratischen Berichterstatters die, für mit Wohnimmobilien besicherten Vermögenswerte vorgesehene Übergangsregelung stark einzuschränken und an Kriterien der Energieeffizienz zu knüpfen, abzulehnen ist. So schlug der Berichterstatter mit Änderungsantrag 293 vor, ein zusätzliches Auswahlkriterium für die Anwendung der in der Übergangsphase vorgesehenen Risikogewichte einzuführen. Demnach könnten nur Wohnimmobilien der höchsten Energieeffizienzklasse (A+/ A) mit dem gesonderten Risikogewicht unterlegt werden.

Geldwäschebekämpfung

Im Sommer 2021 legte die EU-Kommission ihr Gesetzgebungspaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vor. Es zielt insbesondere darauf ab, die Geldwäschebekämpfung durch eine Verlagerung auf die EU-Ebene effizienter zu gestalten, eine EU-weite Aufsicht sowie eine verstärkte Kooperation der nationalen Verdachtsmeldestellen (FIUs) zu etablieren. Hierzu werden die in der noch geltenden 5. Anti-Geldwäscherichtlinie enthaltenen Regelungen mit einer Reihe kleinerer Änderungen in eine Anti-Geldwäscheverordnung überführt. Die Tätigkeit der nationalen Aufsichtsbehörden einschließlich der Vorgaben für die Verbesserung ihrer Zusammenarbeit und die Verfahren der FIUs werden in einer neugestalteten 6. Anti-Geldwäscherichtlinie geregelt.

Schließlich wird eine europäische Anti-Geldwäschebehörde („Anti-Money Laundering Authority“ – AMLA) mit dem Ziel geschaffen, die bisher bei der EBA liegenden Befugnisse zur Geldwäschebekämpfung zu übernehmen, ausgewählte Verpflichtete des Finanzsektors wie etwa europaweit tätige große Kreditinstitute künftig direkt zu beaufsichtigen sowie einheitliche Aufsichtspraktiken der nationalen Aufsichtsbehörden für den Finanz- und den Nicht-Finanzsektor zu gewährleisten. Für die Bausparkassen, die nach gegenwärtigem Stand vorerst zwar nicht zum Kreis der direkt durch die AMLA beaufsichtigten Institute zählen werden, bedeutet dies allerdings, dass künftig die Vorgaben für die konkrete Anwendung der europäischen Anti-Geldwäscherichtlinien durch die Institute nicht mehr von der nationalen Aufsicht, sondern von der AMLA formuliert werden.

Mit Blick auf die derzeit im Rat der EU und im Europäischen Parlament laufenden Verhandlungen des Anti-Geldwäschepakets hat die EuBV dem Rat sowie den Berichterstattern in den zuständigen Ausschüssen eine Reihe von Vorschlägen zur Änderung der für Bausparkassen relevanten Regelungen in den Vorschlägen der EU-Kommission für die Anti-Geldwäscheverordnung und die AMLA-Verordnung vorgelegt. Diese betreffen insbesondere den Verzicht auf die Einstufung von Hypothekar- und Verbraucherkreditvermittlern als Verpflichtete, Vereinfachungen bei der Feststellung und Überprüfung der Identität von wirtschaftlich Berechtigten und Kunden (z.B. keine obligatorische Erfassung aller Staatsangehörigkeiten und nationalen Identifikationsnummern) sowie eine risikobasierte Verlängerung des Zeitraums für die obligatorische Aktualisierung der Daten von Bestandskunden. Schließlich erneuerte die EuBV ihre schon im Zusammenhang mit vorangegangenen Änderungen der Anti-Geldwäscherichtlinie erhobene Forderung, die nunmehr in Annex II der Anti-Geldwäscheverordnung überführten Liste von Produkten mit geringem Geldwäscherisiko, um Finanzprodukte mit langfristigem Anlagehorizont zu erweitern. Auf diese Weise wäre die Anwendung vereinfachter Sorgfaltspflichten auch für das Bauspargeschäft möglich. Damit würde dem Umstand Rechnung getragen, dass Bausparkassen aufgrund ihres gesetzlich begrenzten Geschäftsfeldes und insbesondere der mangelnden Fungibilität von Bauspareinlagen und der auf die Finanzierung von Immobilien beschränkten Kreditvergabe nur ein sehr geringes Risikopotenzial im Hinblick auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufweisen.

Reform der Verbraucherkreditrichtlinie

Vor dem Start der interinstitutionellen Verhandlungen führte die Europäische Bausparkassenvereinigung bilaterale Gespräche mit den zuständigen Abgeordneten des Europäischen Parlaments sowie Vertretern der Mitgliedstaaten. Die EuBV wies dabei darauf hin, dass ausreichend Spielräume zur Bewältigung der Kreditentscheidung im Einzelfall verbleiben sollten und eine Überfrachtung der Vertragsparteien mit regulatorischen Anforderungen weder im Sinne der Kreditgeber noch der Verbraucher wäre. Eine weitere Einschränkung der Kreditvergabepaxis bei Verbraucherkrediten könnte dazu führen, dass z.B. ein zwar zahlungsfähiger, aber einkommensschwächerer Verbraucher aufgrund seines Risikoprofils künftig schwerer an einen Kredit käme oder gar gänzlich von der Kreditvergabe ausgeschlossen würde. Vor diesem Hintergrund sollten, aus Sicht der EuBV, je nach Kreditart und Kredithöhe bei Verbraucherkrediten aufgrund des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unterschiedliche Anforderungen an die Kreditwürdigkeit gestellt werden.

Aus Sicht der EuBV sollten beispielsweise auch die Anforderungen an die Werbung für Verbraucherkredite nicht komplexer und aufwändiger als für Wohnimmobilienkredite werden. Viele der vom Europäischen Parlament vorgeschlagenen Änderungen zu Werbepraktiken (z.B. Warnhinweise oder Werbeverbote) können die Mitgliedstaaten bereits heute schon verbieten. Es bedarf daher nicht der europarechtlichen Ermächtigung. Die Pflichtangaben in der Werbung sollten generell – nicht nur in der Radiowerbung – erheblich vereinfacht werden. Die Pflicht zur Angabe repräsentativer Beispiele lehnt die EuBV ab.

Überprüfung von Verbraucherschutzvorschriften

Die Europäische Kommission hat ihre Auffassung bekannt gegeben, dass digitale Märkte schnelle und einfache Rechtshilfemechanismen erfordern. Deshalb sollen auch die ADR-Vorschriften (Alternative dispute resolution) aktualisiert werden, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Die Kommission hat dazu eine öffentliche Konsultation eingeleitet, an der die EuBV teilgenommen hat. Die EuBV hat sich in dieser ausdrücklich für die Abschaffung der OS-Plattform (Europäische Plattform zur Online-Streitbeilegung) ausgesprochen, da sich diese als nicht

sinnvoll erwiesen hat. Den Erkenntnissen der Vereinigung nach haben die Verbraucher auch ohne die Plattform keine Schwierigkeiten, die für sie zuständige Schlichtungsstelle ausfindig zu machen, da jedenfalls im Bereich der Finanzdienstleistungen die entsprechenden Informationspflichten von den Unternehmen erfüllt werden. Die EuBV hat die Konsultation auch dazu genutzt, um auf die Vereinfachung der vorvertraglichen Informationen auf EU-Ebene hinzuweisen. Die Länge und der Umfang der vorvertraglichen Informationen wurden auch im Rahmen der Evaluierung der Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge) als problematisch erachtet. Eine solche erhebliche Verkürzung der heutigen Informationsflut ist dringend erforderlich, um eine effiziente Information des Verbrauchers über die wirklich wesentlichen (Vertrags-)Inhalte zu ermöglichen.

Nachhaltige Finanzierung

Im Jahr 2022 hat die EuBV zwei Stellungnahmen zu nachhaltigen Finanzen veröffentlicht. Nach der Veröffentlichung des Legislativvorschlags zur Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) durch die Kommission im Dezember 2021 folgte im März 2022 die Positionierung der europäischen Bausparkassen.

Die EuBV befürwortet zwar grundsätzlich sinnvolle Renovierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, äußert jedoch ernste Bedenken hinsichtlich der hohen Belastung der Verbraucher durch die neuen Kriterien für Null-Emissions-Gebäude. Folglich wird die Einführung eines Modells empfohlen, das sowohl die Erschwinglichkeit von Wohnraum als auch energetische Sanierungen in den Vordergrund stellt. Ein derartiger Ansatz biete Anreize für kleinere sinnvolle Renovierungen und würde deren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele berücksichtigen. Die EuBV appelliert an die Mitgliedsstaaten, Finanzierungsanreize zur Einhaltung bestehender Energieeffizienzstandards nicht grundsätzlich auszuschließen. Ferner spricht sich die EuBV für eine Optimierung der Energieausweis-Vergabe sowie der Bestimmungen für die geplanten Energieausweis-Datenbanken aus. Die EuBV hat ihren Standpunkt den relevanten Mitgliedern des Europäischen Parlaments mitgeteilt und zu diesem Zweck mehrere Gesprächstermine abgehalten. Vor der Einreichungsfrist für Änderungsanträge zum ITRE-Berichtsentwurf von Berichterstatter Ciarán Cuffe legte die EuBV ihre eigenen Änderungsanträge auf der Grundlage ihrer Stellungnahme vor.

Im November 2022 erhielt die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) von der Europäischen Kommission einen Call for Advice (CfA) zu grünen Krediten und Hypotheken. Die Kommission bittet die EBA darin, die derzeitigen Marktpraktiken sowie die Verbreitung grüner Kredite auf dem Finanzmarkt zu skizzieren und Maßnahmen vorzuschlagen, mit denen der Zugang zu grünen Finanzierungen durch Privatkunden und KMU gefördert werden kann. Die Beratung der EBA soll der Kommission als Grundlage für die Entwicklung künftiger Maßnahmen zur Förderung des Markts für umweltfreundliche (Immobilien-)Kredite dienen. Die EBA soll ferner die Vorteile der Formulierung einer solchen Definition bewerten und die damit verbundenen Kostenauswirkungen, mögliche Markt- und Systemrisiken sowie die erwartete Marktakzeptanz berücksichtigen. Zusätzlich wird die EBA ersucht, die Vorteile einer weiteren Spezifizierung der Anforderungen an den Kreditvergabeprozess für Kreditinstitute zu evaluieren, um die Vergabe von umweltfreundlichen Krediten zu fördern.

In Erwartung der Veröffentlichung des Call for Advice erarbeitete die EuBV ihre spezifischen Empfehlungen für die

Definition von grünen Krediten und Hypotheken. Das entsprechende Positionspapier wurde im Oktober 2022 auf der EuBV-Herbsttagung in Luxemburg vorgestellt und im darauffolgenden Monat formell verabschiedet.

Die EuBV schlägt vor, die Kriterien für grüne Kredite und Hypotheken an die EU-Taxonomie anzugleichen, jedoch keine Renovierungen auszuschließen, die am Schwellenwert von 30 Prozent Energieeinsparungen scheitern. Sie empfiehlt einen niedrigeren Energieausweis-Grenzwert für grüne Hypotheken und regt in diesem Zusammenhang an, die Energieeffizienzklasse B anstelle von Klasse A zu verwenden. Die EuBV schlägt außerdem vor, alle Neubauten dann für grüne Hypotheken zu berücksichtigen, wenn sie die nationalen Bestimmungen erfüllen. Die nationale Gesetzgebung stehe schließlich im Einklang mit der Erreichung der von der Europäischen Kommission festgelegten Klimaziele und sollte daher ebenfalls berücksichtigt werden. Die EuBV befürwortet letztlich die Entwicklung einer Hierarchisierung verfügbarer Datenquellen, wobei Energieausweise die höchste Priorität haben sollten, gefolgt vom Baujahr, um die Umgehung bestehender Datenlücken zu ermöglichen.



Öffentlichkeitsarbeit

Neue Präsidentin der Europäischen Bausparkassenvereinigung

Auf der Frühjahrstagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) am 13. Mai 2022 in Berlin wurde Bernadett Tátrai zur neuen Präsidentin gewählt. Erstmals in der 60-jährigen Geschichte der Organisation steht damit eine Frau an ihrer Spitze. Tátrai ist seit Januar 2017 Vorstandsvorsitzende und CEO der Fundamenta-Lakás-kassza Bausparkasse (Ungarn). Zuvor war sie in Ungarn sowohl bei der Erste Bank als auch bei der UniCredit Bank als Leiterin der Retail-Abteilung tätig. Tátrai tritt die Nachfolge von Pavel Jirák, Vorstandsvorsitzender der tschechischen Modrá pyramida stavební spořitelna Bausparkasse, an.

EuBV feiert 60. Geburtstag

In den letzten 60 Jahren hat sich viel verändert: der eiserne Vorhang ist gefallen, die Bausparidee wurde erfolgreich in den neuen osteuropäischen Mitgliedsstaaten umgesetzt. Die EU wuchs auf 28 Mitgliedsstaaten und verlor leider Großbritannien. Den Binnenmarkt gibt es nun 30 Jahre, aber ist insbesondere im Finanzmarkt noch nicht vollendet. Am 29. August 2022 feierte die Europäische Bausparkassenvereinigung ihr sechzigjähriges Bestehen! Auf ihr Jubiläum machte die Vereinigung über ihren Twitter-Account in deutscher, englischer und französischer Sprache aufmerksam: „Die EuBV wird heute 60. Unser Engagement ist für Millionen von Bausparern in Europa wichtig. Aktuell geht es vor allem um einen angemessenen und ausgeglichenen Verbraucherschutz und eine Regulierung, die bewährte Besonderheiten nationaler Märkte berücksichtigt.“

Herbsttagung der EuBV in Luxemburg

Am 13. und 14. Oktober 2022 fand die Herbsttagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung in Luxemburg statt. Unter der Überschrift „Europa steht vor gewaltigen Herausforderungen“ berichtete das Luxemburger Wort von der EuBV-Tagung. Dabei gab die Luxemburger Tageszeitung die wesentlichen Elemente des Rahmenprogramms im Hotel „Le Royal“ wieder: Zu den zahlreichen Ehrengästen zählte u.a. der langjährige Staatsminister und ehemalige EU-Kommissionspräsident Jacques Santer. In ihrer Begrüßungsrede wies die EuBV-Präsidentin Bernadett Tátrai darauf hin, dass sich die wirtschaftlichen Aussichten in der Eurozone mit der rekordverdächtigen Inflation verschlechtern würden. Trotz all dieser Herausforderungen würden sich neue Chancen ergeben. Mit ihren niedrigen Darlehenszinsen und zumeist Festzinsversprechen würden sich die Bausparkassenverträge zunehmender Beliebtheit erfreuen. „Die Produkte, die wir unseren Kunden anbieten, helfen ihnen in dieser herausfordernden Zeit“, unterstrich die EuBV-Vorsitzende.

Anschließend hielt der ehemalige Minister und Luxemburger EU-Abgeordnete Charles Goerens einen Vortrag über die politische Lage in der EU und die Zukunftsaussichten. Er würdigte die Verdienste der ehemaligen Santer-Kommission bei der Vorbereitung zur Einführung des Euro. Die gemeinsame europäische Währung sei als politisches Werk nicht von euroskeptischen Ökonomen herbeigesehnt worden. „Wenn die Gefahren so offensichtlich werden wie 2008 bei der Bankenkrise, dann kann sich die EU auch zusammenreißen“, unterstrich Charles Goerens. Der europäische Rettungsschirm sei der Beleg dafür, dass die EU manchmal ex nihilo etwas zustande bringe, was ihr zuvor niemand zugetraut habe.

Heute stehe die EU erneut vor gewaltigen Herausforderungen. Eine davon sei die Erweiterung. Es genüge nicht, wenn die neuen Mitgliedsstaaten am Tag ihres Beitritts die dafür erforderlichen EU-Bedingungen erfüllen. Auch im Anschluss müsse sichergestellt werden, dass die europäischen Grundprinzipien eingehalten werden. Zudem könne man über eine weitere Erweiterungsrunde der EU erst nach Abschaffung des Einstimmigkeitsprinzips nachdenken.

Das Schlusswort ergriff Joseph Daleiden, Präsident von CGFP Services, zu deren Dienstleistungen auch die Oeuvre CGFP d'Épargne-Logement zählt. Als scharfsinniger Kenner der EU-Szene habe Charles Goerens mit seinen sachlichen und aufschlussreichen Ausführungen eindrucksvoll geschildert, mit welchen Herausforderungen sowohl das EU-Parlament als auch die EU-Kommission und die Mitgliedsstaaten zurzeit konfrontiert seien.



Christian König (Geschäftsführender Direktor der EuBV), Joseph Daleiden (Präsident der CGFP Services), Bernadett Tátrai (Präsidentin der EuBV), Jacques Santer (ehem. Präsident der Europäischen Kommission), Albert Hansen (Verwaltungsratsmitglied von CGFP) (v.l.n.r.)



Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine hat tiefe Spuren in der Weltwirtschaft hinterlassen und auch die Bauwirtschaft massiv unter Druck gesetzt. Nach zwei Pandemiejahren hat sich die Situation bei den Lieferketten abermals zugespitzt, Preise für Baumaterialien (zu denken sei allein an Baustahl und Bauholz aus der Ukraine, das einen bedeutenden Teil der Importe ausmachte) sind gestiegen, ebenso die Energiekosten. Die Baukonjunktur in Europa wuchs mit 3,0 Prozent schwächer als zu Jahresbeginn noch erwartet. Die Aussicht auf das Jahr 2023 ist deutlich eingetrübt (0,2 Prozent). Die Diskrepanzen innerhalb der „Euroconstruct-Länder“ sind unterdessen ganz erheblich: In Italien wuchs das Bauvolumen um 12,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich. Auch in Irland (+9,0 Prozent) war die Expansion kräftig, zumal es dort 2021 noch einen Rückgang gegeben hatte. In Polen ging es um 4,5 Prozent aufwärts, zumal mit verstärkter Dynamik. Auch in den Niederlanden wuchs das Bauvolumen (+3,3 Prozent) stärker als im Vorjahr. Einen Rückgang mussten dagegen Dänemark (-0,3 Prozent), Deutschland (-0,5 Prozent), die Schweiz (-1,8 Prozent) und Portugal (-2,5 Prozent) verbuchen. In der Slowakei sank das Bauvolumen nur leicht (-0,1 Prozent), dafür das vierte Jahr in Folge. Nach einem Wachstum von 13,8 Prozent 2021 ging es im Vereinigten Königreich 2022 nur noch deutlich verlangsamt aufwärts (+2,8 Prozent). Nur in zwei der 19 „Euroconstruct-Länder“ rechnen die Experten für 2023 mit einem nennenswerten Wachstum. Es überwiegt die Zahl derer, die von einer verlangsamten Dynamik oder einem Rückgang ausgehen.

Erhebliche Unterschiede in der Wohnungsbaukonjunktur, Ausblick eingetrübt

In knapp einem Drittel der 19 „Euroconstruct-Länder“ sahen sich Baugewerbe und -industrie mit einer schrumpfenden Wohnungsbaukonjunktur konfrontiert. Am stärksten sind 2022 den Einschätzungen der Wissenschaftler zufolge die Wohnungsbauinvestitionen in der Schweiz gesunken, nämlich um 2,6 Prozent. Der Schrumpfungsprozess der eidgenössischen Wohnungsbauwirtschaft setzt sich demnach fort, wenn auch etwas verlangsamt. Auch in Österreich (-2,1 Prozent) und Norwegen (-2,0 Prozent) verringerten sich die Ausgaben spürbar. Ganz anders die Situation in Irland und Italien, wo sich die Investitionen in Neubau und Renovierungen um 24 Prozent (nach +1,1 Prozent im Jahr 2021) bzw. 22,5 Prozent (mit leicht nachlassender Dynamik) nochmals deutlich gegenüber dem Vorjahr erhöhten. Jedoch sollte man sich hier bewusst machen, dass es sich nicht um preisbereinigte Daten handelt, das reale Investitionsvolumen also niedriger ausfällt. Die Bauwirtschaft der mittel- und osteuropäischen Länder zeigt sich vergleichsweise robust mit einem Anstieg von 6,0 Prozent in Polen und einem leichten Rückgang in Ungarn von 0,7 Prozent. Für 2023 rechnen jedoch die Experten in der Mehrheit der betrachteten 19 Länder mit einem Rückgang der Ausgaben, wobei Korrekturen nach unten nicht auszuschließen sind. Hier spielt wiederum die deutlich gesunkene Zahl der Baugenehmigungen

1) Wegen der besseren Vergleichbarkeit der Daten werden hier zunächst ausschließlich die 19 im Euroconstruct-Forschungsverbund vertretenen Länder betrachtet.

als Folge gestiegener Zinsniveaus und Materialpreise eine entscheidende Rolle.

Der Anteil der Renovierungsausgaben an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen ist abermals gestiegen und liegt nun im Durchschnitt aller Länder bei 58 Prozent. Am höchsten ist der Anteil in Italien (87 Prozent) und am niedrigsten in Polen, wo mehr als vier von fünf Zloty in den Neubau gehen (Renovierungsanteil: 18,9 Prozent).

Fertigstellungen: Bauboom in Irland, scharfer Rückgang in Dänemark

Bereits begonnene Gebäude werden auch dann zu Ende gebaut, wenn sich die Preise für Material verteuern und die Personalausgaben steigen. Pläne für weitere Neubauten dürften jedoch nochmals überdacht bzw. korrigiert werden. Insofern steht die harte Landung bei den Fertigstellungen noch aus. In Irland wurden 2022 rund 28.000

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

LAND	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgien	1,9	3,6	-1,7	5,0	2,3
Dänemark	3,1	5,0	11,1	10,8	-1,0
Deutschland	2,2	2,0	2,8	0,3	0,2
Finnland	2,8	-4,4	-2,8	6,1	5,1
Frankreich	1,3	-0,6	-9,1	7,5	2,5
UK	2,3	4,1	-15,1	15,6	4,3
Irland	20,0	-0,4	-5,7	1,1	24,0
Italien	1,3	1,8	-5,8	25,5	22,5
Niederlande	10,2	4,5	-1,2	4,6	4,0
Norwegen	-4,5	-0,9	-2,4	3,7	-2,0
Österreich	3,2	4,4	-1,2	4,5	-2,1
Portugal	11,3	6,6	3,4	11,8	0,3
Schweden	-5,2	-7,2	-0,3	9,8	-0,5
Schweiz	-1,7	-3,3	-1,6	-4,8	-2,6
Spanien	9,1	6,0	-8,8	7,9	3,5
WESTEUROPA INSG.	2,7	1,9	-3,9	7,7	4,7
Polen	13,6	6,9	3,0	7,7	6,0
Slowakei	9,3	4,1	-14,5	-0,6	1,7
Tschechien	5,6	6,5	-2,5	8,0	-0,7
Ungarn	17,0	15,7	-8,0	3,5	2,5
OSTEUROPA INSG.	11,2	7,9	-1,4	6,8	3,2

1) Schätzung

Wohnungen fertiggestellt, das waren 36,1 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch in Finnland und Schweden expandierte die Zahl der neu gebauten Wohnungen kräftig, nämlich um 20 Prozent auf 45.000 bzw. um 17,6 Prozent auf 73.000 Einheiten. An vierter Stelle folgt beim relativen Wachstum die Tschechische Republik mit 38.200 Einheiten, das entspricht einem Plus von 10 Prozent. In absoluten Zahlen waren die Fertigstellungen mit 378.600 abermals in Frankreich am höchsten, jedoch war hier im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen (-1,8 Prozent). Polen hält mit 230.000 neuen Wohneinheiten

das hohe Niveau der Vorjahre. Kräftig brachen die Fertigstellungen in Dänemark ein (-10,5 Prozent), auch in Österreich (-5,0 Prozent) und Ungarn (-4,5 Prozent) schrumpfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen nicht unerheblich. Die Experten der Forschungsinstitute in den „Euroconstruct-Ländern“ sind bei den Prognosen über das Jahr 2023 und 2024 noch vorsichtig. Wie bei der Wohnungsbaukonjunktur gilt auch hier, dass Knappheiten und insbesondere gestiegene Finanzierungskosten möglicherweise zu Anpassungen der Prognosen nach unten führen werden – sowohl für das Jahr 2023 als auch für 2024.

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(absolute Zahlen in Mio. Euro)

LAND	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgien	21.699	24.402	23.985	25.194	25.761
Dänemark	16.706	17.814	19.788	21.934	21.704
Deutschland	222.250	236.008	242.531	243.210	243.596
Finnland	16.407	16.403	15.948	16.915	17.772
Frankreich	108.948	108.306	98.408	105.762	108.448
UK	97.053	106.574	90.433	104.529	109.018
Irland	7.832	8.591	8.097	8.183	10.143
Italien	86.858	102.653	96.662	121.285	148.623
Niederlande	39.494	42.679	42.154	44.086	45.851
Norwegen	17.773	20.064	19.583	20.312	19.906
Österreich	19.966	22.040	21.784	22.757	22.274
Portugal	10.515	11.000	11.379	12.724	12.761
Schweden	18.892	20.009	19.941	21.887	21.784
Schweiz	30.401	29.918	29.447	28.032	27.300
Spanien	60.236	70.162	63.960	69.030	71.463
WESTEUROPA INSG.	775.030	836.623	804.100	865.840	906.404
Polen	14.609	15.252	15.706	16.912	17.926
Slowakei	1.485	1.629	1.394	1.386	1.409
Tschechien	9.098	10.372	10.109	10.919	10.843
Ungarn	3.893	4.918	4.526	4.684	4.801
OSTEUROPA INSG.	29.085	32.171	31.735	33.901	34.979

1) Schätzung

Quelle: Euroconstruct

Wohnimmobilien immer teurer

Im Berichtsjahr 2022 sind die Wohnimmobilienpreise (Q1-3 2022 gegenüber Q1-3 2021) in ganz Europa gestiegen. Spitzenreiter ist Estland mit einem Anstieg von 24,2 Prozent, gefolgt von Ungarn (22,6 Prozent) und der Tschechischen Republik (21,3 Prozent). Auch in den Ländern, in denen der Wohnungsbau kräftig angezogen hat, das Angebot also größer und die potenzielle Preisentlastung stärker geworden sein sollte, verteuerten sich Wohnimmobilien kräftig: In Irland kosteten Wohnungen 13,7 Prozent

mehr als im Vorjahr, in Polen 12,7 Prozent. Die Trends der Vorjahre haben sich damit verstetigt. Auch in Luxemburg war die Preissteigerung zweistellig (+11 Prozent). Die 8,6 Prozent Teuerung in Deutschland wirkt im Kontext der bisher genannten Staaten fast schon moderat. Deutlich unterhalb der allgemeinen Verbraucherpreise entwickelten sich die Kosten für neue und gebrauchte Wohnungen in Zypern (+2,8 Prozent) und in Finnland (+2,3 Prozent). Am unteren Ende der Skala steht Dänemark, wo der arg gedämpfte Preisauftrieb von 1,4 Prozent Ausdruck der fortgesetzten Krise auf dem Markt für Wohnimmobilien ist.

Wohnungsbau in Europa nach Ländern

(Zahl der Fertigstellungen¹ in 1.000 Wohnungen)

LAND	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgien	45,9	49,2	44,8	44,1	46,0
Dänemark	30,3	36,2	40,3	38,0	34,0
Deutschland	287,4	293,0	306,4	293,4	310,0
Finnland	43,0	42,8	39,0	37,5	45,0
Frankreich	411,1	417,1	335,5	385,6	378,6
UK	190,8	206,7	166,8	162,0	165,7
Irland	17,9	21,1	20,6	20,6	28,0
Italien	83,1	86,5	82,5	87,8	96,0
Niederlande	66,6	71,5	70,0	71,2	78,0
Norwegen	32,8	30,4	29,6	28,4	30,2
Österreich	60,3	61,2	63,4	63,6	60,4
Portugal	10,5	13,1	16,7	18,9	19,4
Schweden	69,2	60,5	55,4	62,1	73,0
Schweiz	53,2	48,3	49,3	46,7	45,6
Spanien	64,4	78,8	85,9	91,4	95,0
WESTEUROPA INSG.	1.466,5	1.516,4	1.406,2	1.451,3	1.504,9
Polen	185,1	207,4	220,8	234,7	230,0
Slowakei	19,1	20,2	21,5	20,6	20,3
Tschechien	33,9	36,4	34,4	34,6	38,2
Ungarn	17,7	21,1	28,2	19,9	19,0
OSTEUROPA INSG.	255,8	285,1	304,9	309,8	307,5
EUROPA INSG.	1.722,3	1.801,5	1.711,1	1.761,1	1.812,4

1) Errichtung neuer Wohngebäude

2) Schätzung

Ausblick: Einbruch der Genehmigungszahlen in Luxemburg, fulminanter Anstieg in Spanien

Die Immobilien- und Finanzkrise 2008/2009 schwappte von den Vereinigten Staaten auf eine ganze Reihe von Staaten in der Europäischen Union über und schlug hohe Wellen in Spanien, Portugal und Irland. Der tiefen Rezession in den Wohnimmobilienmärkten folgte ein Aufschwung ebenda, doch auch in anderen Staaten der Euro-

zone stieg die Nachfrage nach Wohnungen – die niedrigen Zinsen erleichterten privaten Haushalten und Investoren eine günstige Finanzierung, alternative Anlagen waren weniger attraktiv, die Flucht ins „Betongold“ wurde wieder sprichwörtlich. Abrupt gestiegene Energie- und Materialpreise und die Rückkehr der Inflation auf breiter Front haben der Erholung nun ein jähes Ende gesetzt. Die Erschwinglichkeit von Wohnungen ist plötzlich dahin, zumal die EZB in rascher Folge Zinsen erhöht hat und die Märkte reagiert haben.

Immobilienpreise in Europa nach Ländern

(Hauspreisindex 2015 = 100)

LAND	2018	2019	2020	2021 QUARTAL 1 - 3	2022 QUARTAL 1 - 3
Belgien	109,4	113,8	118,6	126,2	133,7
Dänemark	114,8	117,5	123,5	138,1	140,1
Deutschland	121,7	128,7	138,7	152,1	165,2
Finnland	103,3	103,8	105,6	110,2	112,8
Frankreich	107,3	110,9	116,6	122,8	131,3
Irland	131,3	134,4	134,8	142,9	162,5
Italien	98,6	98,5	100,4	102,6	106,9
Litauen	123,2	131,6	141,2	160,0	192,2
Luxemburg	119,9	132,0	151,1	169,7	189,4
Niederlande	123,6	132,6	142,8	160,5	186,9
Norwegen	115,5	120,2	126,1	137,4	146,7
Österreich	119,6	126,6	136,3	150,6	170,6
Portugal	129,0	141,9	154,3	166,5	188,3
Schweden	114,4	117,2	122,1	133,1	141,2
Spanien	118,6	124,7	127,5	131,1	141,6
Polen	112,7	122,5	135,4	145,3	163,7
Slowakei	121,3	132,4	145,1	151,3	174,2
Tschechien	130,0	141,9	153,9	178,8	216,8
Ungarn	145,5	170,2	178,6	204,1	250,3

Quelle: Eurostat

Die Baugenehmigungen sind ein klassischer vorlaufender Indikator: Was heute genehmigt wird, schlägt sich in der Regel (das heißt bei verlässlich kalkulierbaren Zukunftsszenarien) in den nächsten zwei Jahren auf die Baukonjunktur nieder und am Ende bei den Fertigstellungen. So gesehen verdüstert sich der Blick auf die Ausgaben für den Wohnungsbau, zumal nicht jede genehmigte Wohnung auch tatsächlich gebaut wird; beispielsweise dann, wenn durch weiter steigende Preise der Bau von Mietwohnungen unrentabel wird oder Privathaushalte die Finanzierung eines Hauskaufs plötzlich nicht mehr stem-

men können. In Luxemburg und Österreich brach die Zahl der Baugenehmigungen (betrachtet werden in dieser Rubrik die ersten drei Quartale des Jahres 2022 im Vorjahresvergleich) stark ein. Hier stürzte das Interesse am Neubau von Wohnungen um 26,8 Prozent bzw. 20,3 Prozent ab. In der weit überwiegenden Zahl der Staaten, in denen die Genehmigungstätigkeit noch zunimmt, tut sie dies auf niedrigem Niveau – nur in Frankreich (+10,9 Prozent) und vor allem in Spanien mit einem beeindruckenden Plus von 23,7 Prozent wollen private Haushalte und Investoren noch deutlich mehr bauen als zuletzt.

Baugenehmigungen in Europa nach Ländern

(Index der Baugenehmigungen 2015 = 100)

LAND	2020		2021				2022			Veränderung Q1-Q3 2021 gegenüber Q1-Q3 2022
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Belgien ¹	114,7	130,1	131,5	133,4	117,7	117,2	126,4	117,8	105,1	-8,7%
Dänemark ¹	138,9	162,7	133,1	180,7	148,3	126,9	165,4	139,4	108,0	-10,7%
Deutschland	121,3	132,0	128,4	124,0	123,1	131,2	125,0	125,6	113,6	-3,0%
Finnland	110,6	144,7	141,2	180,3	113,1	126,6	118,0	171,3	79,2	-15,2%
Frankreich	99,5	109,1	104,4	118,8	123,7	113,9	134,2	124,3	121,9	9,7%
Irland	382,8	292,4	213,5	341,9	350,4	412,5	259,5	348,8	206,8	-10,0%
Italien ¹	116,7	132,2	132,8	142,8	135,2	147,3	148,7	163,7	118,6	4,9%
Litauen	86,4	138,1	157,9	137,7	130,6	144,6	126,0	140,3	110,3	-11,6%
Luxemburg	119,3	132,7	195,9	122,7	144,8	146,8	108,2	94,0	137,1	-26,8%
Niederlande ¹	119,5	143,2	137,1	150,0	108,4	150,2	126,8	114,6	108,2	-11,6%
Norwegen	94,7	112,0	94,7	109,0	87,6	109,6	109,9	101,6	88,6	3,0%
Österreich ²	140,2	121,4	111,8	111,6	106,5	102,3	83,7	95,8	83,5	-20,3%
Portugal	287,0	306,7	317,8	334,1	326,4	288,2	369,8	356,7	322,7	7,2%
Schweden	111,0	125,4	124,3	176,3	121,6	173,2	124,1	140,8	87,3	-16,6%
Spanien	114,4	134,0	156,6	180,8	202,2	242,8	289,7	343,6	306,6	74,2%
Polen	151,3	181,6	184,2	188,4	180,4	186,0	169,0	202,5	142,5	-7,1%
Slowakei	118,9	109,4	92,2	134,2	132,0	161,1	92,8	135,3	104,5	-7,2%
Tschechien	135,6	127,2	134,8	194,1	203,8	179,4	169,9	188,5	143,6	-5,8%
Ungarn	156,7	172,3	232,8	277,5	224,7	245,8	267,0	326,9	277,6	18,6%

1) vorläufig
2) Schätzung

Sparquoten sinken unter dem Einfluss der Inflation

Gestiegene Preise haben die Sparfähigkeit der Haushalte massiv unter Druck gesetzt. Ein größerer Teil des Einkommens muss in den Konsum gesteckt werden, ohne dass sich die absolute Menge der gekauften Waren und Dienst-

leistungen erhöht hätte. Während der Hochphase der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 waren die Haushalte noch zum Sparen gezwungen, nun können sie es nicht mehr.

In der Europäischen Union fiel die Sparquote beim letztjährigen Spitzenreiter Irland um 3,4 Punkte auf 16,8 Prozent. In Schweden sank sie um 3,5 Punkte auf 12,0 Prozent.

Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich

(in % des verfügbaren Einkommens)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2008 bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgien	7,9	4,6	5,5	13,7	9,9	9,2
Dänemark	1,9	5,4	4,7	6,1	5,5	5,3
Deutschland	10,1	11,0	10,9	16,0	15,3	9,3
Finnland	1,0	-0,8	0,4	4,7	2,0	-1,4
Frankreich ²	9,8	8,6	9,2	15,5	12,8	10,8
UK ²	3,6	-0,8	-0,7	10,2	6,9	2,4
Irland	6,5	4,4	5,7	21,8	20,2	16,8
Italien	3,8	2,5	2,4	10,3	7,6	4,0
Luxemburg	7,3	6,6	8,3	19,0	12,4	12,9
Niederlande	8,9	9,8	12,0	18,8	17,6	11,6
Norwegen	6,4	5,9	7,0	14,2	12,5	8,3
Österreich	8,6	7,7	8,6	13,3	12,0	6,1
Portugal ²	1,1	-2,5	-2,2	3,3	1,3	-3,3
Schweden	11,6	13,6	15,7	17,0	15,5	12,0
Schweiz	17,4	15,8	17,4	23,1	24,1	21,9
Spanien	4,1	1,4	4,2	10,8	7,0	4,2
Polen	1,1	-0,7	0,7	7,3	0,4	-1,3
Slowakei	1,9	4,8	4,1	5,1	4,9	-2,6
Tschechien	7,3	7,5	8,5	16,8	15,6	8,6
Ungarn	6,5	10,7	9,2	10,5	9,5	6,2
Japan	1,9	1,8	3,2	12,1	8,7	6,1
Kanada	3,8	0,6	2,0	14,4	10,8	5,8
USA	7,0	7,8	9,1	17,5	12,4	4,1

1) Schätzung

2) Bruttoersparnis

In den Niederlanden und in Deutschland brach die Sparneigung regelrecht um jeweils 6 Prozentpunkte ein und zwar auf 11,6 Prozent bzw. 9,3 Prozent. Mehr als jeden fünften Euro können die Haushalte in der Schweiz auf die hohe Kante legen und auch in Luxemburg ist die Sparneigung weiterhin hoch, sogar etwas höher als im Vorjahr (2022: 12,9 Prozent bzw. +0,5 Prozentpunkte). In Finnland, in Polen und in der Slowakei „entsparten“ die Haushalte,

das heißt es wurde Vermögen aufgelöst und für Konsumzwecke genutzt. In den Ländern, in denen die Sparquote nach der Bruttomethode (Abschreibungen auf Aktiva von Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit und auf selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht abgezogen) ermittelt wird (Frankreich, Portugal und das Vereinigte Königreich) sank die Neigung, Geld beiseite zu legen. In Frankreich liegt die Sparquote trotz allem noch auf einem

Kurzfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRES DURCHSCHNITT					
	2008 bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgien	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Dänemark	1,1	-0,3	-0,4	-0,2	-0,2	0,6
Deutschland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Finnland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Frankreich	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Griechenland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
UK	1,2	0,7	0,8	0,3	0,1	2,0
Irland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Italien	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Luxemburg	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Niederlande	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Norwegen	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Österreich	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Portugal	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Schweden	1,2	-0,4	0,0	0,1	0,0	1,0
Schweiz	0,1	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	-0,1
Spanien	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
EURO-GEBIET	0,9	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	0,6
Polen	3,5	1,7	1,7	0,6	0,6	6,3
Slowakei	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Tschechien	1,2	1,3	2,1	0,9	1,1	6,5
Ungarn	4,4	0,0	0,0	0,5	0,9	7,8
Japan	0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Kanada	1,2	1,8	1,9	0,6	0,2	2,6
USA	0,7	2,2	2,2	0,6	0,1	2,2

1) In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

hohen Niveau (10,8 Prozent), während sie in Portugal deutlich ins Minus kehrte (-3,3 Prozent).

Da nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit einem schnellen Ende der hohen Inflationsraten zu rechnen ist und Spielräume zu Gehaltserhöhungen auf breiter Front eher klein sind, wird auch für das kommende Jahr mit einer zurückhaltenden Sparneigung gerechnet.

Zinswende in der Eurozone

Erstmals seit dem Jahr 2014 kehrten die Geldmarktzinsen für auf Euro lautende Einlagen mit einer Laufzeit von drei Monaten wieder ins Positive (0,5 Prozent; 2015 lag die Verzinsung im Jahresdurchschnitt bei 0,0 Prozent). Im Laufe des Jahres hatte die Europäische Zentralbank eine beachtliche Kurskorrektur bei der Inflationsbekämpfung

Langfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRES DURCHSCHNITT					
	2008 bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgien	2,5	0,8	0,2	-0,1	0,0	2,0
Dänemark	1,9	0,5	-0,2	-0,4	-0,1	1,7
Deutschland	1,8	0,4	-0,3	-0,5	-0,4	1,4
Finnland	2,1	0,7	0,1	-0,2	-0,1	1,9
Frankreich	2,3	0,8	0,1	-0,1	0,0	1,9
Griechenland	9,8	4,2	2,6	1,3	0,9	3,7
UK	2,6	1,5	0,9	0,4	0,8	2,4
Irland	4,0	1,0	0,3	-0,1	0,1	2,0
Italien	3,6	2,6	2,0	1,2	0,8	3,4
Luxemburg	2,1	0,6	-0,1	-0,4	-0,4	1,9
Niederlande	2,1	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	1,6
Norwegen	2,7	1,9	1,5	0,8	1,5	2,7
Österreich	2,2	0,7	0,1	-0,2	-0,1	1,9
Portugal	5,4	1,8	0,8	0,4	0,3	2,4
Schweden	2,0	0,7	0,1	0,0	0,3	1,6
Schweiz	1,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,2	0,9
Spanien	3,6	1,4	0,7	0,4	0,3	2,4
EURO-GEBIET	3,0	1,2	0,5	0,1	0,2	2,1
Polen	4,6	3,2	2,3	1,5	1,9	6,1
Slowakei	3,0	0,9	0,2	0,0	-0,1	2,3
Tschechien	2,6	2,0	1,5	1,1	1,9	4,5
Ungarn	6,0	3,1	2,5	2,2	3,1	7,3
Japan	0,8	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,2
Kanada	2,4	2,3	1,6	0,8	1,4	3,5
USA	2,6	2,9	2,1	0,9	1,4	3,1

1) In den meisten Ländern Zinssätze für 5- bis 10jährige Staatsanleihen

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick, Euroconstruct

vollzogen, wohlgerneht ihrer Kernaufgabe. Unter dem Eindruck massiv gestiegener Verbraucherpreise, darunter Energie und Kraftstoffe, aber auch Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs, in allen Ländern der Eurozone, drehte die EZB ab Jahresmitte in kurzer Folge mehrfach an der Zinsschraube: Die Einlagefazilität wurde anfangs auf 0 Prozent gesetzt und lag zum Jahreswechsel bei 2,0 Prozent. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde erst auf 0,5 Prozent erhöht und in einem dritten Schritt später auf 2,5 Prozent. Ein Ende der Inflation zeichnet sich bisher nicht ab, eher eine Verfestigung auf einem Niveau jenseits des 2-Prozent-Ziels. Zwar sind die Preise für Strom und fossile Energieträger nach Peaks im Jahresverlauf 2022 wieder gesunken. Doch dürften Zweitrundeneffekte, gestiegene Inflationserwartungen und Lieferengpässe weiterhin preistreibend wirken. Dass die EZB darauf nochmals reagiert, ist nicht auszuschließen.

Moderat fiel die Zinswende unter den EU-Mitgliedstaaten außerhalb der Eurozone in Dänemark und Schweden aus (von -0,2 Prozent auf 0,6 Prozent bzw. 0,0 Prozent auf 1,0 Prozent), kräftig dagegen in Polen (von 0,6 auf 6,3 Prozent). Die Schweiz zieht nur langsam nach, hier lag der

Geldmarktsatz im Jahresdurchschnitt bei -0,1 Prozent (Vorjahr: -0,7 Prozent) und damit immer noch im negativen Bereich.

Die Zinswende hat sich auch bei den langfristigen Zinsen vollzogen. Die Rendite für Staatsanleihen kehrte beispielsweise von -0,4 Prozent in Luxemburg und Deutschland deutlich ins Positive, nämlich auf 1,9 Prozent bzw. 1,4 Prozent. In Italien konnten sich die öffentlichen Haushalte auch im vergangenen Jahr nicht zu negativen Zinsen refinanzieren, doch war auch hier mit einem Anstieg von 0,8 Prozent auf 3,4 Prozent ein kräftiger Sprung zu verzeichnen. Höher lag der Differenzbetrag zwischen 2021 und 2022 nur in Griechenland (von 0,9 Prozent auf 3,7 Prozent). In der Tschechischen Republik erhöhten sich die langfristigen Zinsen auf 4,5 Prozent und in Polen auf 6,3 Prozent.

Beim Ausblick dürfte die Rolle der EZB spannend werden. Einerseits hat sie in Wort und Tat klar erkennen lassen, dass ihr die Inflationsbekämpfung wichtig ist. Unklar ist aber, ob sie mit Anleihekäufen wieder verstärkt Einfluss auf das lange Ende der Zinskurve nehmen möchte.



Neue Vorgaben auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand

Europäische Vorgaben für die Energieeffizienz von Gebäuden sind nicht neu. Aber die derzeitige Überarbeitung der entsprechenden Richtlinie sorgt in Brüssel und den europäischen Hauptstädten für reichlich Gesprächsstoff. In den nationalen Debatten kommt oft zu kurz, dass auf europäischer Ebene, abseits des breiten Medieninteresses, weitreichende Diskussionen zu diesem Thema geführt werden, die für den nationalen Gesetzgeber von großer Bedeutung sein können.

Erst kürzlich machte beispielsweise die deutsche Bundesbauministerin Klara Geywitz ihre Ablehnung einer Renovierungspflicht öffentlich und kündigte unerwartet ihren Widerstand gegen die neue Richtlinie an, obwohl der Vertreter des grünen Wirtschaftsministeriums der Ratsposition schon zugestimmt hatte.

Doch wie strikt sollten die neuen Vorgaben ausfallen? Was ist nötig, um ausreichend zur Einhaltung der Klimaziele beizutragen? Und was ist zu viel, wenn es um die Renovierungspflichten privater Haushalte geht?

Der folgende Beitrag beleuchtet den Legislativvorschlag der Europäischen Kommission sowie die Positionen des Rats der EU und des Europäischen Parlaments. Er gibt einen Überblick über den Stand der Verhandlungen des Dossiers. Abschließend geht er auf die Rolle der Bausparkassen bei der Renovierung von Wohnimmobilien ein.

Jeder der drei Hauptakteure in Brüssel – EU-Kommission, Rat der EU und EU-Parlament – beschäftigt sich zunächst

selbst mit dem, was in Sachen klimaneutralem Gebäudebestand in der EU gelten soll. Fest steht jedenfalls schon heute, dass auf Hauseigentümer, Mieter, Vermieter, aber auch die öffentliche Hand als Betreiber der öffentlichen Gebäude einiges zukommen wird.

1. Vorschlag der Europäischen Kommission

Den Aufschlag hat vor einem Jahr, am 15. Dezember 2021, die EU-Kommission gemacht. Damals legte sie ihren Richtlinienvorschlag über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vor. Die neuen Vorschriften sollen mit dem europäischen Green Deal in Einklang gebracht werden und helfen, den Gebäudebestand in der EU bis 2050 zu dekarbonisieren. „Der Vorschlag“, so wurde erklärt, „zielt darauf ab, die Quote der energetischen Sanierungen in der gesamten EU zu steigern, indem gezielt die Hindernisse für Renovierungen beseitigt und die erforderlichen Vorabinvestitionen finanziell unterstützt werden.“ Gebäude seien heute in der EU für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für 36 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Die Kommission schlägt zum Beispiel vor, dass ab 2030 alle neuen Gebäude emissionsfreie Gebäude sein müssen. Für öffentliche Gebäude soll das bereits 2027 gelten. Emissionsfrei meint: Gebäude dürfen nur wenig Energie verbrauchen. Sie müssen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ihr Treibhauspotenzial muss zu-

dem auf der Grundlage ihrer Lebenszyklusemissionen in ihrem Ausweis über die Gesamtenergie angegeben werden. Ein mehr als sportliches Anliegen.

Für Renovierungen werden neue Mindestnormen vorgeschlagen. Danach sollen die in der Gesamtenergieeffizienz am schlechtesten abschneidenden 15 Prozent des Gebäudebestands so modernisiert werden, dass kein Nichtwohngebäude bis 2027 und kein Wohngebäude bis 2030 noch der Einstufung G angehört. Dies geht nach Auffassung der Kommission nur mittels einer Sanierungspflicht. Allein in Deutschland müssten bis zu drei Millionen Gebäude bis 2030 renoviert werden. Was passieren soll, wenn Eigentümer und Vermieter ihrer Sanierungspflicht nicht nachkommen (können), ließ die Kommission offen. Dies zu regeln, obläge den Mitgliedstaaten.

2. Beschluss des Rats der EU

Am 21. Oktober 2022 hat sich der Rat der Energieminister auf die „allgemeine Ausrichtung“ geeinigt und entsprechende Änderungsvorschläge zum Richtlinienvorschlag der Kommission formuliert. Anders als die bisherige Diskussion im EU-Parlament bewegte sich der Rat inhaltlich nah am Kommissionsvorschlag. Die Kernpunkte der Vorgaben wurden beibehalten: nämlich, dass alle neuen Gebäude ab 2030 Nullemissionsgebäude sein sollen und bestehende Gebäude bis 2050 zu Nullemissionsgebäuden umgebaut werden. Der Rat verständigte sich auch darauf, dass die Vorgabe für neue Gebäude, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden, bereits ab 2028 gelten soll. Ausnahmen sollen für historische, religiöse und militärische Gebäude möglich sein.

Für bestehende Gebäude haben sich die Vertreter der Mitgliedstaaten darauf geeinigt, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz einzuführen. Diese sollen der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen können. Für bestehende Wohngebäude werden Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz auf der Grundlage eines „nationalen Pfads“ vorgeschlagen. Dabei sind zwei Kontrollpunkte vorgesehen: Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands muss bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergieeffizienzklasse D entsprechen. Bis 2040 soll schließlich ein bestimmter nationaler Wert erreicht werden, der sich aus einer schrittweisen Ver-

ringerung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs von 2033 bis 2050 entsprechend dem Umbau des Wohngebäudebestands in einen Nullemissionsgebäude ergibt.

15 Prozent des Gebäudebestands mit der schlechtesten Energieeffizienz sollen bis zum Jahre 2027 von Energieklasse G mindestens auf die Energieklasse F verbessert werden. Bei Wohngebäuden soll dies drei Jahre später, bis 2030, erfolgen. Bis zum Jahr 2033 soll insgesamt die Energieeffizienzklasse E erreicht werden.

Der Rat schlägt vor, dass alle neuen Gebäude so konzipiert werden, dass ihr Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie am Standort optimiert wird. Spätere Installationen von Solartechnologien sollen so kostengünstig ermöglicht werden. Für alle neuen öffentlichen Gebäude und alle neuen Nicht-Wohngebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 Quadratmetern sollen die Mitgliedstaaten die Installation geeigneter Solaranlagen bis zum 31. Dezember 2026 gewährleisten. Bis zum 31. Dezember 2027 soll dies für alle bestehenden öffentlichen Gebäude und alle bestehenden Nicht-Wohngebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 400 Quadratmetern gelten, die einer größeren oder umfassenderen Renovierung unterzogen werden. Für alle neuen Wohngebäude sieht der Rat ab dem 31. Dezember 2029 eine Solarenergiepflicht vor.

Weiter wird vorgeschlagen, dass bis zum 31. Dezember 2025 jeder Mitgliedstaat ein System von Renovierungspässen zur freiwilligen Nutzung durch Gebäudeeigentümer einführt. Ein Renovierungspass soll von einem qualifizierten und zertifizierten Sachverständigen auf Grundlage einer Inaugenscheinnahme des Gebäudes, gegebenenfalls auch virtuell, ausgestellt werden. Er umfasst einen Renovierungsfahrplan, in dem die Abfolge der aufeinander aufbauenden Renovierungsschritte angegeben ist, die zum Ziel haben, das Gebäude bis spätestens 2050 in ein Nullemissionsgebäude umzubauen.

Während die Kommission noch vorgeschlagen hatte, ein öffentliches Register der Gebäudeenergieausweise einzuführen, geht der Rat hier weiter. Die Mitgliedstaaten sollen sicherstellen, dass Gebäudeeigentümer, Mieter und Verwalter direkten Zugang zu den Daten bekommen. Auf Antrag sollen auch Dritte Zugang erhalten. Erfasst werden sollen alle Daten, die mit der Energieeffizienz von Gebäudekomponenten, den Diensten im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, den Systemen für die Gebäudeautomatisierung- und -steuerung sowie

Zählern und Ladepunkten für die Elektromobilität zusammenhängen.

Auch schlägt der Rat vor, dass die Mitgliedstaaten spätestens ab dem 1. Januar 2025 keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln zur Verfügung stellen. Sie sollen aber durch höhere finanzielle, steuerliche, administrative und technische Unterstützung Anreize für Renovierungen schaffen, die den Primärenergieverbrauch um mindestens 30 Prozent senken. Die finanziellen Anreize müssten sowohl den Eigentümern wie auch den Mietern zugutekommen – etwa durch die Gewährung von Zuschüssen oder die Einführung von Obergrenzen für Mieterhöhungen.

3. Diskussionsstand im Europäischen Parlament

Der Vorschlag der Kommission bildete den Auftakt für kontroverse Diskussionen im EU-Parlament, die sich über Monate hinzogen und seit März 2023 abgeschlossen sind. Ursprünglich hatte man anberaumt, sich bis Jahresende 2022 auf eine Parlamentsposition zu einigen. Die Verzögerung zeugt von einem kontroversen Dossier, das auch innerhalb der Fraktionen Konfliktpotential birgt.

Am 9. Februar 2023 hatte der federführende Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) seinen EPBD-Bericht angenommen. Mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch im EU-Gebäudesektor bis 2030 deutlich zu senken und sie bis 2050 klimaneutral zu stellen, forderte der Ausschuss, dass alle neuen Gebäude ab 2028 emissionsfrei sein müssen. Neue Gebäude, die im Besitz der öffentlichen Hand sind oder von dieser betrieben werden, sollten ab 2026 emissionsfrei sein.

Wohngebäude sollen bis 2030 die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen. Nicht-Wohngebäude und öffentliche Gebäude müssen die gleichen Klassen bis 2027 bzw. 2030 erreichen. Damit gingen die Forderungen des ITRE-Berichts deutlich über den Kommissionsvorschlag hinaus, welcher für die gleichen Zeiträume jeweils die Klassen F und E vorsieht.

Der Bericht ebnete den Weg zur Plenarabstimmung am 14. März 2023, bei der das Parlament seine finale Position zur Überarbeitung der Richtlinie festgelegt hat. Der Parlamentsbericht wurde mit 343 Stimmen bei 216 Gegen-

stimmen und 78 Stimmenthaltungen angenommen und gleicht dem ITRE-Bericht in nahezu allen entscheidenden Punkten. Sowohl die Energieeffizienz-Vorschriften für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude wurden aus dem ITRE-Bericht übernommen.

Darüber hinaus fordert das Parlament, dass alle neuen Gebäude bis zum Jahr 2028 mit Solartechnologien ausgestattet werden, sofern sie technologisch geeignet und wirtschaftlich umsetzbar sind. Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, sollen dafür bis 2032 Zeit haben. Die Mitgliedstaaten werden beauftragt, die zur Erreichung der Energieeffizienzziele erforderlichen Maßnahmen in nationalen Renovierungsplänen festzulegen. Diese Pläne sollen Förderprogramme enthalten, um den Zugang zu Zuschüssen und Finanzierungen zu erleichtern. Die Mitgliedstaaten müssten außerdem kostenlose Informationsstellen einrichten. Die EU-Abgeordneten stimmten ferner für Ausnahmeregelungen für Denkmäler, religiöse Gebäude und technische Gebäude sowie die Möglichkeit für Mitgliedstaaten, Sozialwohnungen unter bestimmten Bedingungen auszuklammern.

Was den umstrittenen Hypothekenportfolio-Standard (Mortgage Portfolio Standard, MPS) betrifft, so möchte das Parlament diesen als verbindlich definieren, überträgt jedoch die Zuständigkeit für seine Verwirklichung auf die Kommission, die zwölf Monate nach dem Inkrafttreten der EPBD einen entsprechenden delegierten Rechtsakt erlassen soll.

Nicht alle Abgeordneten waren mit dem Ergebnis des Votums zufrieden. Bei der Abstimmung im Plenum zeigte sich eine deutliche Kluft zwischen den Befürwortern eines ehrgeizigeren Vorgehens für die Gebäudesanierung und denjenigen, die einen vorsichtigeren Ansatz bevorzugen.

4. Weiterer Zeitplan und Rolle der Bausparkassen

Der nächste Schritt für die EPBD sind die interinstitutionellen Verhandlungen zwischen dem Parlament, dem Rat und der Kommission. Trotz der Abstimmung könnten die Verhandlungen für das Parlament ein mühsamer Prozess werden – auch, weil eine Reihe von nationalen Regierungen sich in jüngster Zeit gegen verpflichtende Renovierungen für einzelne Gebäude ausgesprochen haben.

Wären die Arbeiten im Europäischen Parlament schneller vorangegangen, wäre ein Abschluss des Vorhabens bis zum Sommer 2023 noch unter der schwedischen Ratspräsidentschaft möglich gewesen. Angesichts des aktuellen Zeitplans und des Umfangs der EPBD, ist nun eher mit einer Fertigstellung in der zweiten Jahreshälfte unter der spanischen Ratspräsidentschaft zu rechnen.

Die europäischen Bausparkassen werden ihren Beitrag leisten, um die notwendige Klimawende zu erreichen. Das Potenzial der vielen Millionen Bausparer in Europa, die zweckgerichtet vorsparen, um sich entsprechende Inves-

titionen leisten zu können – in energieeffizienten Neubau, vor allem aber in die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands –, muss genutzt werden. Es geht darum, verstärkt privates Kapital zu mobilisieren; die Staatengemeinschaft allein kann das nicht richten. Bei aller Notwendigkeit, diesen Prozess ordnungsrechtlich zu flankieren, muss die Politik darauf achten, dass sie nicht überzieht. Vernünftig gesetzte Meilensteine helfen, sich auf Investitionsentscheidungen vorzubereiten. Überzogene Sanierungspflichten bergen aber sozialen Sprengstoff in sich. Die Kunst wird darin bestehen, anspruchsvolle Ziele mit sozial austarierten Instrumenten zu verknüpfen.



EuGH-Bericht 2022

Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof

Urteile

Rs. C-319/20: Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten – Verordnung (EU) 2016/679 – Art. 80 – Vertretung betroffener Personen durch eine Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht – Klage eines Verbands zur Wahrung von Verbraucherinteressen ohne Auftrag und unabhängig von der Verletzung konkreter Rechte einer betroffenen Person – Auf das Verbot unlauterer Geschäftspraktiken, die Verletzung eines Verbraucherschutzgesetzes oder das Verbot der Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen gestützte Klage

(Urteil des EuGH vom 28. April 2022)

Am 28. April 2022 entschied der EuGH in der Rechtssache C-319/20 zur Frage, ob Verbraucherverbände befugt sind, Verstöße gegen das Datenschutzrecht zu verfolgen.

Der Bundesgerichtshof der Bundesrepublik Deutschland (BGH) hatte in dem Rechtsstreit zwischen dem Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv) und Facebook Ireland Limited, nunmehr Meta Platforms Ireland Limited, die Frage zur Vorabentscheidung vorgelegt, ob die insbesondere in **Art. 80 Abs. 1 und 2 sowie Art. 84 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DS-GVO)** getroffenen Bestimmungen nationalen Regelungen entgegenstehen, die einerseits Mitbewerbern und andererseits nach dem nationalen Recht berechtigten Verbänden, Einrichtungen und Kammern die Befugnis einräumen, wegen Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung

unabhängig von der Verletzung konkreter Rechte einzelner betroffener Personen und ohne Auftrag einer betroffenen Person gegen den Verletzer im Wege einer Klage vor den Zivilgerichten unter den Gesichtspunkten des Verbots der Vornahme unlauterer Geschäftspraktiken oder des Verstoßes gegen ein Verbraucherschutzgesetz oder des Verbots der Verwendung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen vorzugehen.

Der EuGH hat nunmehr entschieden, dass die DS-GVO einer nationalen Regelung, die es Verbraucherschutzverbänden ermöglicht, Rechtsverletzungen ohne entsprechenden Auftrag und unabhängig von einer konkreten Rechtsverletzung zu verfolgen, nicht entgegensteht, sofern die betreffende Datenverarbeitung die Rechte identifizierter oder identifizierbarer natürlicher Personen beeinträchtigen kann. Eine Klagebefugnis von Verbraucherschutzverbänden zur Durchsetzung von Verbraucherinteressen wurde in diesen Fällen somit bejaht.

Der EuGH hat entschieden, dass die Regelungen der DS-GVO insoweit nicht abschließend sind, als dass sie die Klagebefugnis von Verbraucherschutzverbänden – wie dem vzbv – ausschließen. Die DS-GVO stehe dem nicht entgegen, wenn das nationale Recht den Verbraucherschutzverbänden entsprechende Klagebefugnisse einräume.

Auch sei ein konkreter Auftrag einer betroffenen Person für das Vorgehen von Verbraucherschutzverbänden nach Auffassung des EuGH nicht erforderlich. Denn eine betroffene Person i. S. v. Art. 4 Nr. 1 DS-GVO sei nicht nur eine „identifizierte Person“, sondern auch jede „identifizierbare natürliche Person“. Ausreichend sei demnach die Betroffenheit der Rechte identifizierbarer Personen; etwa die Benennung einer Kategorie oder Gruppe von Personen;

der Ermittlung einer konkret betroffenen Person bedürfe es im Vorfeld nicht.

Ferner sei die Erhebung einer entsprechenden Klage nicht daran geknüpft, dass eine konkrete Verletzung der Rechte einer Person aus der DS-GVO vorliegt. Denn die Erhebung einer Verbandsklage setzte lediglich voraus, dass die betroffene Einrichtung „ihres Erachtens“ davon ausgeht, dass die Rechte einer betroffenen Person verletzt worden seien und somit eine Datenverarbeitung behauptet, die gegen die Bestimmungen der DS-GVO verstößt.

Schließlich sei es Ziel der DS-GVO, einen wirksamen Schutz der Grundrechte und Grundfreiheiten natürlicher Personen – und dazu im Besonderen den Schutz personenbezogener Daten – zu gewährleisten. So würden nationale Regelungen, die Verbraucherschutzverbänden die gerichtliche Durchsetzung von Unterlassungsansprüchen ermöglichen, zu der Erreichung des erforderlichen hohen Schutzniveaus und der Stärkung der Rechte von betroffenen Personen beitragen.

Rs. C-80/21 bis C-82/21: Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 – Hypothekendarlehensverträge – Folgen der Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Klausel – Verjährung – Effektivitätsgrundsatz
(Urteil des EuGH vom 8. September 2022)

Am 8. September 2022 entschied der EuGH in den verbundenen Rechtsachen C-80/21 bis C-82/21 über die Auslegung von Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 der Richtlinie 93/13/EWG des Rats vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen.

Sachverhalt:

Die Anlassfälle betrafen mehrere Verbraucher in Polen, die in den Jahren 2006 und 2008 auf Schweizer Franken (CHF) lautende Hypothekendarlehen aufgenommen hatten, um Immobilien zu erwerben. Die Darlehen wurden in CHF verbucht, jedoch den Verbrauchern in polnischen Zloty (PLN) zur Verfügung gestellt. Zur Umrechnung wurde der Ankaukurs CHF-PLN herangezogen. Bei der Zahlung der Darlehensraten wurde dagegen zur Umrechnung der Verkaufskurs CHF-PLN berücksichtigt.

Die Verbraucher erhoben Klagen beim Gericht erster Instanz mit dem Antrag, die Klauseln über den oben genann-

ten Umrechnungsmechanismus, die Bestandteile ihres jeweiligen Darlehensvertrags waren, nach der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen für missbräuchlich zu erklären.

Vorlagefragen:

In dem Verfahren ging es um die Frage, ob die Richtlinie einer nationalen Rechtsprechung entgegensteht, nach der das nationale Gericht nach der Feststellung der Nichtigkeit einer in einem Verbrauchervertrag enthaltenen missbräuchlichen Klausel, die zur Nichtigkeit dieses Vertrags insgesamt führt, die für nichtig erklärte Klausel entweder durch eine Auslegung der Willenserklärungen der Vertragspartner oder durch die Anwendung einer dispositiven Vorschrift des nationalen Rechts ersetzen kann, auch wenn der Verbraucher den Vertrag nicht aufrechterhalten möchte.

Des Weiteren ging es um die Frage, ob sich das nationale Gericht, wenn es eine missbräuchliche Klausel aufhebt, darauf beschränken kann, den tatsächlich missbräuchlichen Teil der Klausel aufzuheben, oder ob es die betreffende Klausel vielmehr insgesamt aufheben muss.

Zudem ging es noch um einen Hinweis zum Beginn der Verjährungsfrist, die auf den Rückzahlungsanspruch des Verbrauchers nach der Aufhebung einer missbräuchlichen Klausel anzuwenden ist.

Der EuGH antwortete mit seinem Urteil wie folgt:

Der EuGH entschied, dass die dem nationalen Gericht ausnahmsweise mögliche Ersetzung einer missbräuchlichen Klausel durch dispositives nationales Recht, auf Fälle beschränkt ist, in denen die Streichung dieser missbräuchlichen Klausel dieses Gericht zwingen würde, den Vertrag in seiner Gesamtheit für unwirksam zu erklären, was für den Verbraucher besonders nachteilige Folgen hätte. Wurde der Verbraucher allerdings darüber informiert, welche Folgen damit verbunden sind, wenn der Vertrag insgesamt für nichtig erklärt wird, und der Nichtigerklärung zugestimmt hat, ist die Voraussetzung, dass die Nichtigerklärung des Vertrags in seiner Gesamtheit für den Verbraucher besonders nachteilige Folgen hätte, offensichtlich nicht erfüllt.

Nach Ansicht des EuGH erlauben es Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie nicht, eine nationale Rechtsprechung anzuwenden, nach der das nationale Gericht, nachdem es die Nichtigkeit einer missbräuchlichen Klausel

sel in einem Verbrauchervertrag festgestellt hat, die zur Nichtigkeit dieses Vertrags insgesamt führt, die für nichtig erklärte Klausel durch eine dispositive Vorschrift des nationalen Rechts ersetzen kann, auch wenn der Verbraucher dem widerspricht.

Ebenso erlaubt es die Richtlinie nicht, eine für nichtig erklärte missbräuchliche Klausel durch eine gerichtliche Auslegung zu ersetzen, da die nationalen Gerichte eine missbräuchliche Klausel nur für unanwendbar zu erklären haben, ohne dass sie befugt wären, ihren Inhalt abzuändern.

Der EuGH hat in seiner Entscheidung auch darauf hingewiesen, dass der Richtlinie einer nationalen Rechtsprechung entgegensteht, nach der das nationale Gericht nur den tatsächlich missbräuchlichen Teil einer Klausel aufheben und sie im Übrigen wirksam lassen kann, sofern eine solche Aufhebung darauf hinausläuft, den Inhalt der Klausel grundlegend zu ändern.

Der EuGH entschied auch, dass eine für Ansprüche eines Verbrauchers geltende Verjährungsfrist nur dann mit dem Unionsrecht vereinbar sein kann, wenn der Verbraucher die Möglichkeit hatte, von seinen Rechten Kenntnis zu nehmen, bevor diese Frist zu laufen beginnt oder abgelaufen ist. Wenn einer Klage eines Verbrauchers auf Rückerstattung, die nach der Aufhebung einer missbräuchlichen Klausel erhoben wurde, eine Verjährungsfrist entgegengehalten wird, die mit dem Zeitpunkt jeder von ihm erbrachten Leistung in Lauf gesetzt wird, auch wenn er zu diesem Zeitpunkt die Missbräuchlichkeit dieser Klausel nicht kannte, so wird dem Verbraucher kein wirksamer Schutz gewährleistet. Daraus folgt, dass das Unionsrecht einer nationalen Rechtsprechung entgegensteht, die eine solche Praxis zulässt.

Rs. C-633/20: Niederlassungsfreiheit und freier Dienstleistungsverkehr – Einheitlicher Versicherungsmarkt – Richtlinie 2002/92/EG – Begriff „Versicherungsvermittler“ – Tätigkeit der „Versicherungsvermittlung“ – Richtlinie (EU) 2016/97 – Tätigkeit des „Versicherungsvertriebs“ – Anwendungsbereich dieser Richtlinien – Beitritt zu einer Gruppenversicherung – Abtretung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag – Versicherungsleistungen bei Krankheit oder Unfall im Ausland – Vom Versicherungsnehmer als Gegenleistung für den erworbenen Versicherungsschutz gezahlte Vergütung – Verbraucherschutz – Gleichbehandlung von Versicherungsvermittlern (Urteil des EuGH vom 29. September 2022)

Am 29. September 2022 entschied der EuGH, dass bei einer Gruppenversicherung der Versicherungsnehmer unter bestimmten Voraussetzungen als Versicherungsvermittler zu betrachten ist.

Unter den Begriff des Versicherungsvermittlers bzw. des Versicherungsvertriebers falle auch eine juristische Person, deren Tätigkeit darin besteht, eine freiwillige Mitgliedschaft in einer zuvor von ihr bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossenen Gruppenversicherung anzubieten, für die sie von ihren Kunden eine Vergütung erhält und die die Kunden zur Inanspruchnahme von Versicherungsleistungen berechtigt. Somit stelle ein entgeltliches Angebot zum Beitritt in eine Gruppenversicherung eine Versicherungsvermittlung bzw. einen Versicherungsvertrieb dar.

Der zu Grunde liegende Rechtsstreit betraf ein Unternehmen, das Verbrauchern gegen Entgelt den Beitritt zu einer Gruppenversicherung anbot. Hierfür schloss dieses Unternehmen selbst bei einer Versicherung einen Gruppenversicherungsvertrag mit Versicherungsschutz für Erkrankung und Unfall bei Auslandsreisen inklusive Rückholkosten ab. Das Unternehmen, das als Versicherungsnehmer selbst die Beiträge an das Versicherungsunternehmen entrichtete, zielte darauf ab, den Verbrauchern die Möglichkeit des Beitritts in die von ihr abgeschlossene Gruppenversicherung anzubieten.

Die Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv) in Deutschland war der Ansicht, dass es sich bei der Tätigkeit dieses Unternehmens um Versicherungsvermittlung handelt und dafür eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34d GewO erforderlich sei, und klagte daher auf Unterlassung der Tätigkeit. Der Klage wurde vom LG Koblenz stattgegeben, in zweiter Instanz wurde sie vom OLG Koblenz abgewiesen.

Nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Bundesrepublik Deutschland (BGH) und nach bisheriger Auffassung des deutschen Gesetzgebers konnten Versicherungsvermittler bislang nur diejenigen sein, die Kraft rechtsgeschäftlicher Geschäftsbesorgungsmacht für einen anderen Versicherungsschutz ganz oder teilweise beschaffen, ausgestalten und abwickeln, ohne selbst Versicherungsnehmer oder Versicherer zu sein (BGH, Urteil vom 22. Mai 1985, Az. IVa ZR 190/83; Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Versicherungsvermittlerrechts, BT-Drucksache XVI/1935, Seite 18 li. Sp.).

Der BGH war der Auffassung, dass die Entscheidung des Ausgangsrechtsstreits davon abhängt, ob die Beklagte als

„Versicherungsvermittlerin“ im Sinne der EU-Richtlinien anzusehen ist, und legte dem EuGH mit Urteil vom 15. Oktober 2020, Az. I ZR 8/19, folgende Frage vor:

Ist ein Unternehmen, das als Versicherungsnehmer eine Auslandsreisekrankenversicherung sowie eine Auslands- und Inlands-Rückholkosten-Versicherung als Gruppenversicherung für seine Kunden bei einem Versicherungsunternehmen unterhält, gegenüber Verbrauchern Mitgliedschaften vertreibt, die zur Inanspruchnahme der Versicherungsleistungen berechtigen, und von den geworbenen Mitgliedern eine Vergütung für den erworbenen Versicherungsschutz erhält, Versicherungsvertreter im Sinne von Art. 2 Nr. 3 und 5 der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung (IMD-Richtlinie) und Art. 2 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 8 der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Januar 2016 über Versicherungsvertrieb (EU-Versicherungsvertriebsrichtlinie – IDD-Richtlinie)?

Der EuGH führte hierzu im Urteil vom 29. September 2022 Folgendes aus:

Voraussetzung für die Qualifikation als Versicherungsvertreter bzw. als Versicherungsvertrieber sei, dass die Tätigkeit der Versicherungsvermittlung bzw. des Versicherungsvertriebs gegen Vergütung ausgeübt wird.

Die Tätigkeit der Versicherungsvermittlung bzw. des Versicherungsvertriebs stelle das Beraten, Anbieten, Vorschlagen oder Durchführen anderer Vorbereitungsarbeiten zum Abschließen von Versicherungsverträgen, das Abschließen von Versicherungsverträgen oder das Mitwirken bei deren Verwaltung und Erfüllung, insbesondere im Schadensfall dar. Das Anbieten eines freiwilligen Beitritts zu einem Gruppenversicherungsvertrag sei mit diesen Tätigkeiten vergleichbar, die darauf gerichtet sind, dass Versicherungsnehmer mit einem Versicherer Versicherungsverträge abschließen. Ob dabei die juristische Person, die den Beitritt zum Gruppenversicherungsvertrag anbietet, selbst als Versicherungsnehmerin Partei des Gruppenversicherungsvertrags ist, sei unerheblich. Die Eigenschaft als Versicherungsvertreter und damit Versicherungsvertrieber sei mit der Eigenschaft als Versicherungsnehmer nicht unvereinbar.

Der Vergütungsbegriff umfasse gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 9 der IDD-Richtlinie alle Arten von Provisionen, Gebühren, Entgelten oder sonstigen Zahlungen einschließlich wirtschaftlicher Vorteile jeglicher Art, oder sämtliche finanzi-

elle oder nicht finanzielle Vorteile oder Anreize, die in Bezug auf Versicherungsvertriebstätigkeiten angeboten oder gewährt werden. Dementsprechend sei es unerheblich, dass die Zahlung bei jedem Beitritt zum Gruppenversicherungsvertrag von den beitretenden Mitgliedern an die juristische Person als Versicherungsnehmer geleistet wird. Das Tatbestandsmerkmal der Vergütung als erfüllt anzusehen, wenn jede Mitgliedschaft eines Kunden der juristischen Person, die als Versicherungsnehmerin den Gruppenversicherungsvertrag mit dem Versicherungsunternehmen abgeschlossen hat und in diesem Rahmen Versicherungsbeiträge an sie entrichtet, zu einer Zahlung an diese juristische Person führt. Die Aussicht auf diese Vergütung stelle ein wirtschaftliches Interesse dar, das geeignet sei, die juristische Person zu veranlassen, auf eine große Zahl von Vertragsbeitritten hinzuwirken.

Aus den genannten Gründen sei der Gruppenversicherungsnehmer im Ausgangsverfahren als Versicherungsvertreter bzw. Versicherungsvertrieber zu qualifizieren.

Schließlich wies der EuGH für die genannten Tätigkeiten von Gruppenversicherungsnehmern ausdrücklich auf die sich aus den EU-Richtlinien ergebenden „Zulassungs- und Eintragungspflichten“ sowie an die vielfachen Pflichten für Versicherungsvertreter „beruflicher, finanzieller und organisatorischer Art“ hin, insbesondere die Verhaltensregeln zur Vermeidung der Gefahr eines Interessenkonflikts und die Informations- und Beratungspflichten gegenüber den Verbrauchern.

Verbundene Rs C-37/20 und C-601/20: Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zweck der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung – Richtlinie (EU) 2018/843 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 – Erfolgte Änderung von Art. 30 Abs. 5 Unterabs. 1 Buchst. c der Richtlinie 2015/849 – Zugang aller Mitglieder der Öffentlichkeit zu den Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümer – Gültigkeit – Art. 7 und 8 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union – Achtung des Privat- und Familienlebens – Schutz personenbezogener Daten“
(Urteil des EuGH vom 22. November 2022)

Am 22. November 2022 entschied der EuGH, dass die öffentliche Einsicht in Register der wirtschaftlichen Eigentümer unzulässig ist. Der Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen über wirtschaftliche Eigentümer sei ein schwerwiegender Eingriff in die Grundrechte auf Achtung des Privatlebens und auf Schutz personenbezogener Daten.

Sachverhalt in der Rechtssache C-37/20 und Rechtslage

Im Jahr 2019 wurde aufgrund der Richtlinie (EU) 2015/849 (sog. 5. Antigeldwäscherichtlinie) ein luxemburgisches Gesetz (Gesetz vom 13. Januar 2019 zur Schaffung eines Registers für wirtschaftliche Eigentümer, Mémorial A 15) erlassen, das ein „registre des bénéficiaires effectifs“ (Register der wirtschaftlichen Eigentümer) schuf. Das luxemburgische Gesetz sieht vor, dass eine Reihe von Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümer der eingetragenen Einrichtungen in dieses Register aufgenommen und gespeichert werden. Die breite Öffentlichkeit hat Zugang zu einem Teil dieser Informationen z.B. über das Internet. Auch hat ein wirtschaftlicher Eigentümer nach diesem Gesetz die Möglichkeit zu beantragen, dass bei dem Luxembourg Business Registers (LBR), dem Verwalter des Registers, der Zugang zu solchen Informationen in bestimmten Fällen beschränkt wird.

Luxemburgische Immobiliengesellschaften beantragten nach Art. 15. Abs. 1 des Gesetzes beim LBR den Zugang zu Informationen, die ihren wirtschaftlichen Eigentümer betreffen, auf die in dieser Bestimmung genannten Institute und Behörden unter Ausschluss aller anderen Personen zu beschränken. Der wirtschaftliche Eigentümer machte in diesen Anträgen auch geltend, dass seine Eigenschaft als Leiter und wirtschaftlicher Eigentümer der Immobiliengesellschaften und eine Reihe von Handelsgeschäften die Verpflichtung mit sich bringen, häufig in Länder mit politisch instabilen Regimen zu reisen, die einer erhöhten Kriminalität ausgesetzt seien, so dass für ihn ein erhebliches Risiko von Entführung, Freiheitsberaubung, Gewalt und sogar Tod bestehe durch die Veröffentlichung der Informationen nach Art. 3 des Gesetzes. Die LBR lehnte alle Anträge ab. Gegen eine dieser Entscheidungen erhob der wirtschaftlich Berechtigte Klage beim Bezirksgericht (vorlegendes Gericht).

Sachverhalt in der Rechtssache C-601/20:

Eine Aktiengesellschaft mit Niederlassung und Gesellschaftssitz in Luxemburg beantragte bei der LBR, den Zugang zu den dort eingetragenen Informationen über ihren wirtschaftlichen Eigentümer zu beschränken. Die LBR lehnte auch diesen Antrag ab, woraufhin die Aktiengesellschaft eine Klage einreichte.

Vorlagefragen:

Die vorlegenden Gerichte vertraten die Ansicht, dass die Verbreitung solcher Informationen ein unverhältnismäßi-

ges Risiko einer Beeinträchtigung der Grundrechte der betroffenen wirtschaftlichen Eigentümer mit sich bringen könne, und stellten daher dem EuGH eine Reihe von Vorlagefragen nach der Auslegung gewisser Bestimmungen der 5. Antigeldwäscherichtlinie (Gültigkeit und die Auslegung von Art. 30 Abs. 5 und 9 der Richtlinie (EU) 2015/849) und zu deren Gültigkeit im Licht der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (Grundrechte auf Achtung des Privat- und Familienlebens und auf Schutz personenbezogener Daten, Art. 7 und 8).

Urteil des EuGH:

Der EuGH stellte die im Licht der Charta der Grundrechte der Europäischen Union bestehende **Ungültigkeit** derjenigen Bestimmungen der 5. Antigeldwäscherichtlinie fest, nach der die **Mitgliedstaaten in allen Fällen den Zugang aller Mitglieder der Öffentlichkeit** zu den Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümer der in ihrem Gebiet eingetragenen Gesellschaften oder anderen juristischen Personen sicherzustellen haben.

Nach Ansicht des EuGH stellt der Zugang der Öffentlichkeit zu den Informationen über den wirtschaftlichen **Berechtigten einen schwerwiegenden Eingriff in die Grundrechte auf Achtung des Privatlebens und auf Schutz personenbezogener Daten** dar, die in den Art. 7 bzw. 8 der Grundrechtecharta verankert sind. Die verbreiteten Angaben ermöglichen es nämlich einer potenziell unbegrenzten Zahl von Personen, sich über die materielle und finanzielle Situation eines wirtschaftlichen Eigentümers Kenntnis zu verschaffen. Außerdem werden die möglichen Folgen einer etwaigen missbräuchlichen Verwendung ihrer personenbezogenen Daten für die betroffenen Personen dadurch verschärft, dass diese Daten, sobald sie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt worden sind, nicht nur frei abgerufen, sondern auch auf Vorrat gespeichert und verbreitet werden können.

Allerdings möchte der Unionsgesetzgeber mit der fraglichen Maßnahme Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verhindern, indem er mittels erhöhter Transparenz ein Umfeld schafft, das weniger leicht für diese Zwecke genutzt werden kann. Nach Auffassung des EuGH verfolgt der Gesetzgeber somit eine **dem Gemeinwohl dienende Zielsetzung**, die selbst schwerwiegende Eingriffe in die in den Art. 7 und 8 der Charta verankerten Grundrechte zu rechtfertigen vermag; auch ist der Zugang aller Mitglieder der Öffentlichkeit zu den Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümer **zur Verwirklichung dieser Zielsetzung geeignet**.

Der EuGH stellte jedoch fest, dass der Eingriff, den diese Maßnahme mit sich bringt, **weder auf das absolut Erforderliche beschränkt ist noch in einem angemessenen Verhältnis zur verfolgten Zielsetzung steht**. Neben der Tatsache, dass die fraglichen Bestimmungen die öffentliche Zugänglichmachung von Daten gestatten, die weder hinreichend bestimmt noch identifizierbar sind, stellt die mit der Geldwäscherichtlinie eingeführte Regelung einen **erheblich schwereren Eingriff** in die in den Art. 7 und 8 der Charta verbürgten Grundrechte dar als die Vorgängerregelung (die neben dem Zugang der zuständigen Behörden und bestimmter Einrichtungen den Zugang aller Personen oder Organisationen vorsah, die ein berechtigtes Interesse nachweisen konnten), **ohne dass diese zusätzliche Schwere durch etwaige Vorteile kompensiert würde**, die sich aus der neuen Regelung im Vergleich zur früheren hinsichtlich der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ergeben könnten. Insbesondere das von der Kommission geltend gemachte etwaige Vorliegen von **Schwierigkeiten bei der genauen Bestimmung der Fälle und Bedingungen, in bzw. unter denen ein solch berechtigtes Interesse besteht, kann nicht rechtfertigen**, dass der Unionsgesetzgeber den Zugang aller Mitglieder der Öffentlichkeit zu den fraglichen Informationen vorsieht.

Zudem hält der EuGH die fakultativen Bestimmungen, **die es den Mitgliedstaaten erlauben, die Bereitstellung der Informationen über die wirtschaftlichen Eigentümer von einer Online-Registrierung abhängig zu machen** und für außergewöhnliche Umstände **Ausnahmen vom Zugang aller Mitglieder der Öffentlichkeit zu diesen Informationen vorzusehen**, als solche für **weder geeignet, zu belegen, dass eine ausgewogene Gewichtung** der dem Gemeinwohl dienenden Zielsetzung und der in den Art. 7 und 8 der Charta verankerten Grundrechte **vorgenommen wurde, noch, dass hinreichende Garantien bestehen**, die es den betroffenen Personen ermöglichen, ihre personenbezogenen Daten wirksam gegen Missbrauchsrisiken zu schützen.

Rs C-555/21: Verbraucherschutz – Richtlinie 2014/17/EU – Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher – Art. 25 Abs. 1 – Vorzeitige Rückzahlung – Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrags richtet – Art. 4 Nr. 13 – Begriff „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ – Laufzeitunabhängige Kosten

(Urteil des EuGH vom 9. Februar 2023)

Der EuGH hat am 9. Februar 2023 entschieden, dass das Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten seines Immobilienkredits bei vorzeitiger Rückzahlung des Kredits nicht die laufzeitunabhängigen Kosten umfasst. Der Verbraucher kann somit nur eine Ermäßigung der Zinsen und der laufzeitabhängigen Kosten verlangen.

Sachverhalt:

Am 9. September 2021 legte der österreichische Oberste Gerichtshof dem EuGH eine Frage zur vorzeitigen Rückzahlung bei Wohnimmobilienkrediten vor. Am 11. September 2019 hatte der EuGH in Auslegung von Art. 16 der Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG (C-383/18 – „Lexitor“) entschieden, dass die anteilige Rückerstattung der Gesamtkosten – die Verbrauchern bei vorzeitiger Kreditrückzahlung zusteht – nicht nur laufzeitabhängige, sondern auch laufzeitunabhängige Kosten (wie z.B. Bearbeitungsgebühren) umfasst. In dem konkreten vom Obersten Gerichtshof vorgelegten Verfahren ging es darum, welche Kosten bei vorzeitiger Kreditrückzahlung vom Kreditinstitut anteilig zurückzuerstatten sind und ob diese Auslegung auch für Wohnimmobilienkredite gilt.

Die klagende Partei war ein nach österreichischem Recht klagebefugter Verein zur Durchsetzung von Verbraucherinteressen (Verein für Konsumenteninformation – VKI). Die Beklagte war ein Kreditinstitut (UniCredit Bank Austria). Im Jahr 2020 verwendete das beklagte Kreditinstitut in ihren Kreditverträgen die Klausel *„Klargestellt wird, dass die laufzeitunabhängigen Bearbeitungsspesen nicht – auch nicht anteilig – rückerstattet werden“*. Die Zulässigkeit dieser Klausel war Gegenstand des Vorabentscheidungsersuchens.

Argumentation der Parteien zur Zulässigkeit der Klausel:

Klägerin

Die Klägerin brachte vor, dass die Klausel Art. 25 Abs. 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU widerspreche, wonach der Verbraucher bei vorzeitiger Rückzahlung das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits habe, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit eines Vertrags richten. Zu der im Wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des Art. 16. Abs. 1 der Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG habe der EuGH in der Rechtssache C-383/18 (Lexitor) entschieden, dass sowohl laufzeitabhängige als auch laufzeitunabhängige Kosten zu ermäßigen seien. Diese Rechtsprechung sei

auch auf Wohnimmobilienkredite anzuwenden. Die in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ergangene Bestimmung des § 20 Abs. 1 des österreichischen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HlKrG) habe sich an der in Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie geschaffenen Bestimmung des § 16 Abs. 1 des österreichischen Verbraucherkreditgesetzes (VKrG) orientiert. Die Bestimmungen hätten gleichermaßen für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine verhältnismäßige Verringerung der vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen und laufzeitabhängigen Kosten vorgesehen, über laufzeitunabhängige Kosten hingegen keine Aussage getroffen. Beide Bestimmungen seien richtlinienkonform im Sinn der Entscheidung des EuGH Lexitor dahin auszulegen, dass auch laufzeitunabhängige Kosten zu reduzieren seien.

Beklagte

Die Beklagte wendete ein, die Entscheidung des EuGH in „Lexitor“ sei nur zur Verbraucherkreditrichtlinie ergangen und nicht auf Wohnimmobilienkredite anzuwenden. Wenn auch die Bestimmungen der Richtlinien und der sie umsetzenden Gesetze nahezu gleich seien, sei aufgrund der Besonderheiten von Hypothekarverträgen und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Definition der Gesamtkosten des Kredits in den Richtlinien zu differenzieren. Bei Wohnimmobilienkrediten fielen wesentlich mehr laufzeitunabhängige Kosten an. Die Entscheidung Lexitor wirke sich auf die inkriminierte Klausel daher nicht aus. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, wäre § 20 Abs. 1 HlKrG aufgrund seines klaren Wortlauts und des eindeutigen Willens des Gesetzgebers einer richtlinienkonformen Interpretation in diesem Sinn nicht zugänglich, weil keine planwidrige Unvollständigkeit vorliege.

Alte vs neue Rechtslage:

Bis 31.12.2020 lautete § 20 Abs. 1 letzter Satz Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HlKrG): „Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer; laufzeitabhängige Kosten verringern sich verhältnismäßig.“ Mit 1.1.2021 wurde diese Bestimmung dahingehend geändert, dass der letzte Halbsatz nun wie folgt lautet: „die Kosten verringern sich verhältnismäßig.“ Die Vorlagefrage betraf ausschließlich die alte Rechtslage.

Für den österreichischen Obersten Gerichtshof gab es sowohl Argumente, die für eine Auslegung von Art. 25 Abs. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie nach den Kriterien der Lexitor-Entscheidung des EuGH sprechen, als auch Argumente dagegen:

Für eine Auslegung im Sinn der Lexitor-Entscheidung spricht der nahezu identische Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 Verbraucherkreditrichtlinie und Art. 25 Abs. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Der einzige Unterschied liegt darin, dass in Art. 16 Abs. 1 von „den Gesamtkosten des Kredits“ und in Art. 25 Abs. 1 von „den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ die Rede ist, woraus sich nach Auffassung des vorlegenden Gerichts allerdings keine dogmatischen Unterschiede ergeben sollten, weil die Begriffsbestimmungen beider Richtlinien von „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ sprechen. Auch das in der Entscheidung Lexitor hervorgehobene Ziel der Verbraucherkreditrichtlinie, einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten, gilt für die Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Es gibt aber auch gewichtige Argumente gegen einen Auslegungsautomatismus. Nach Art. 2 Abs. 2 lit a und b der bereits 2008 erlassenen Verbraucherkreditrichtlinie galt diese Richtlinie nicht für Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für unbewegliches Vermögen genutzt wird, oder durch ein Recht an unbeweglichem Vermögen gesichert sind, und für Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind. Die Anwendung von Art. 16 Abs. 1 Verbraucherkreditrichtlinie auf die vorzeitige Rückzahlung derartiger Immobiliarkredite war daher seit jeher ausgeschlossen. Die erst 2014 erlassene Wohnimmobilienkreditrichtlinie regelte erstmals bestimmte Aspekte der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten für mit Verbrauchern geschlossene grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge oder andere Wohnimmobilienkreditverträge (Art. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Die Erwägungsgründe zur Richtlinie nehmen – in unterschiedlichem Zusammenhang – mehrmals auf die Besonderheit von Immobilienkreditverträgen Bezug (ErwGr 7, 22, 23, 24). Zu den Besonderheiten des Hypothekar- und Immobilienkreditvertrags gehört es nach Auffassung des österreichischen Obersten Gerichtshofs aber auch, dass diese Art von Darlehensverträgen typischerweise mit einer ganzen Reihe laufzeitunabhängiger und vom Kreditinstitut der Höhe nach kaum beein-

flussbarer Kosten verbunden ist, die es bei der Verbraucherkreditrichtlinie unterliegenden „einfachen“ Verbraucherkreditverträgen gar nicht gibt. Zu denken ist etwa an Wertermittlungskosten, Kosten für die Beglaubigung von Unterschriften für die Eintragung der Hypothek im Grundbuch, Kosten für ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung oder Eingabengebühren für das zur Hypothekeneintragung erforderliche Grundbuchgesuch. Strukturell unterscheiden sich „einfache“, nur der Verbraucherkreditrichtlinie unterliegende Verbraucherkreditverträge daher grundlegend von Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die der Wohnimmobilienkreditrichtlinie unterliegen.

Da nach der Definition Art. 4 Nr. 13 Wohnimmobilienkreditrichtlinie unter „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ gerade auch einmalig zu entrichtende Gebühren für Schätzung, Eintragung der Hypothek ins Grundbuch oder Unterschriftsbeglaubigung zu subsumieren sind, die bei derartigen Verträgen typischerweise anfallen, wirtschaftlich aber letztlich gar nicht dem Kreditgeber zufließen, scheint dem vorlegenden Gericht eine Auslegung des Art. 25 Abs. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht ausgeschlossen, dass damit für den Bereich der Immobilienkredite kein Ermäßigungsrecht in Bezug auf laufzeitunabhängige Kosten angeordnet werden sollte.

Die Vorlagefrage lautete deshalb:

„Ist Artikel 25 Abs 1 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr 1093/2010 dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung entgegensteht, die vorsieht, dass sich im Fall der Ausübung des Rechts des Kreditnehmers, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzahlen, die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen und die von der Laufzeit abhängigen Kosten verhältnismäßig verringern, während es für laufzeitunabhängige Kosten an einer entsprechenden Regelung fehlt?“

Urteil des EuGH:

Der EuGH antwortete auf diese Frage, dass die Richtlinie 2014/17/EU einer solchen nationalen Regelung nicht entgegensteht.

Das in Art. 25 Abs. 1 der Richtlinie fragliche Recht auf Ermäßigung zielt dem EuGH zufolge nämlich darauf ab, den Kreditvertrag an sich durch die vorzeitige Rückzahlung ändernde Umstände anzupassen. Es zielt nicht darauf ab, den Verbraucher in die Lage zu versetzen, in der er sich befände, wenn der Kreditvertrag für eine kürzere Laufzeit oder einen geringeren Betrag oder ganz allgemein zu anderen Bedingungen geschlossen worden wäre. Dieses Recht auf Ermäßigung umfasst somit nicht die Kosten, die unabhängig von der Vertragslaufzeit dem Verbraucher entweder zugunsten des Kreditgebers oder zugunsten Dritter für Leistungen auferlegt werden, die zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung bereits vollständig erbracht worden sind.

Bei Verträgen nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie müsse der Kreditgeber nach Art. 14 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie vorvertragliche Informationen in dem ESIS-Merkblatt mitteilen, das eine standardisierte Aufschlüsselung aller vom Verbraucher zu zahlenden Kosten und eine Differenzierung zwischen einmaligen und regelmäßigen Kosten beinhalte. Dies verringere erheblich den Handlungsspielraum, über den die Kreditinstitute bei ihrer Abrechnung und ihrer internen Organisation verfügen, und ermögliche es sowohl dem Verbraucher als auch dem nationalen Gericht, zu prüfen, ob eine Art von Kosten objektiv mit der Vertragslaufzeit zusammenhängt. Folglich könne die Gefahr eines missbräuchlichen Verhaltens des Kreditgebers es nicht rechtfertigen, dass die laufzeitunabhängigen Kosten in das in Art. 25 Abs. 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehene Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits einbezogen werden. Somit seien die Erwägungen des EuGH in den Urteilsgründen der Lexitor-Entscheidung vom 11. September 2019, C-383/18, nicht auf Verträge nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie übertragbar.

Der EuGH stellte allerdings mit seinem Urteil auch fest, dass die nationalen Gerichte laut Art. 41 lit. b der Richtlinie dafür Sorge zu tragen haben, dass die Kosten, die dem Verbraucher unabhängig von der Laufzeit des Vertrags auferlegt werden, nicht objektiv ein Entgelt des Kreditgebers für die vorübergehende Verwendung des Kapitals oder für Leistungen darstellen, die dem Verbraucher zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung noch erbracht werden müssen. Der Kreditgeber muss insoweit nachweisen, ob es sich bei den betreffenden Kosten um einmalige oder um regelmäßige Kosten handelt.



Jahreschronologie 2022

Januar

- 01.01.2022** **Ratspräsidentschaft**
Frankreich übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.
-
- 12.01.2022** **Europäisches Parlament**
Der zuständige Berichterstatter im ECON-Ausschuss veröffentlicht seinen Berichtsentwurf „Bankenunion – Jahresbericht 2021“.
-
- 21.01.2022** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Konsultation zu dem Entwurf von Leitlinien für den Vergleich der Vergütung und des geschlechtsspezifischen Lohngefälles bei Kreditinstituten.
-
- 31.01.2022** **Europäisches Parlament**
MdEP Konečná stellt ihren IMCO-Berichtsentwurf über die neue Verbraucherkreditrichtlinie (CCD) fertig.

Februar

- 10.02.2022** **Europäische Zentralbank**
Die EZB gibt ihre SREP-Ergebnisse für das Jahr 2021 bekannt. Darin bescheinigt sie den überprüften Instituten eine gute Kapital- und Liquiditätsbasis.
-
- 11.02.2022** **Europäischer Ausschuss für Systemrisiken**
Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) legt einen Bericht zu Schwachstellen im Wohnimmobiliensektor vor.
-
- 21.02.2022** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht eine Konsultation zur Retail Investment Strategie.
-
- 23.02.2022** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Vorschlag zum EU-Lieferkettengesetz.

23.02.2022 **Europäische Kommission**
Unter dem Titel „Data act“ schlägt die Europäische Kommission neue Regeln für die Datenwirtschaft vor. Diese sollen regeln, wer in der EU erzeugte Daten nutzen und darauf zugreifen darf.

24.02.2022 **Europäische Kommission**
Die Kommission informiert die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) über ihr Vorhaben, die überarbeiteten technischen Regulierungsstandards (RTS) für Eigenmittel und berücksichtigungsfähige Verbindlichkeiten in geänderter Form anzunehmen.

28.02.2022 **Platform for Sustainable Finance**
Der finale Bericht der Platform for Sustainable Finance (PSF) zur sozialen Taxonomie wird herausgegeben und von der zuständigen Berichterstatteerin öffentlich vorgestellt.

März

02.03.2022 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht einen Bericht, der die jüngsten Entwicklungen und Herausforderungen bei der Einführung der Nachhaltigkeit auf dem EU-Verbriefungsmarkt analysiert.

30.03.2022 **Platform for Sustainable Finance**
Auf Anfrage der Kommission stellt die Platform for Sustainable Finance (PSF) zwei neue Berichte zur Taxonomie vor. Der erste PSF-Bericht spricht sich für eine Erweiterung der Umwelttaxonomie aus. In dem zweiten Bericht werden Empfehlungen für vier Umweltziele formuliert.

April

04.04.2022 **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission leitet eine öffentliche Konsultation zur außergerichtlichen Streitbeilegung und zur Online-Streitbeilegung ein.

05.04.2022 **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission (DG FIMSA) startet eine öffentliche Konsultation zum Digitalen Euro.

19.04.2022 **Europäische Aufsichtsbehörden**
Die drei Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) legen ihren gemeinsamen Jahresbericht für 2021 vor.

20.04.2022 **Europäisches Parlament**
Im Europäischen Parlament findet ein erster Austausch zum Legislativvorschlag zur Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks in europäisches Recht statt.

Mai

- 10.05.2022** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) legt freiwillige Meldebögen vor, mit welchen den Meldeanforderungen des Sanktionsregimes gegen Russland nachgekommen werden kann.
-
- 11.05.2022** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission legt einen Legislativvorschlag für eine Fernabsatzrichtlinie für Finanzdienstleistungen vor. Der neue Vorschlag zielt darauf ab, den bestehenden Rechtsrahmen zu vereinfachen und zu modernisieren.
-
- 20.05.2022** **Europäisches Parlament**
Der Wirtschafts- und Währungsausschuss (ECON) des Europäischen Parlaments veröffentlicht seinen lang erwarteten Bericht über den Vorschlag der EU-Kommission zur Schaffung eines europäischen Standards für grüne Anleihen.

Juni

- 01.06.2022** **Europäisches Parlament**
MdEP Fernández veröffentlicht seine Berichtsentwürfe zur CRR III/ CRD VI.
- Europäische Aufsichtsbehörden**
Die europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) legen einen gemeinsamen Bericht vor, der eine umfassende Analyse der geltenden Gesetze und Praktiken für den Entzug von (Banken-) Lizenzen bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Vorschriften zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung enthält.
-
- 06.06.2022** **Europäisches Parlament**
MdEP Ciarán Cuffe veröffentlicht seinen Berichtsentwurf zur Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und erhöht damit die Umweltambition des Kommissionsvorschlags.
-
- 10.06.2022** **Rat der Europäischen Union**
Die Mitgliedstaaten einigen sich im Rat auf eine allgemeine Ausrichtung zur Richtlinie über Verbraucherkredite (CCD).
-
- 15.06.2022** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) legt ihren Jahresbericht mit Blick auf ihr 10-jähriges Bestehen vor.
-
- 21.06.2022** **Europäisches Parlament**
Der Rat und die Abgeordneten des Europäischen Parlaments treffen eine vorläufige Einigung über die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD).

Juli

01.07.2022 **Ratspräsidentschaft**
Tschechien übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

06.07.2022 **Europäisches Parlament**
Bei einer Plenarabstimmung billigen die Abgeordneten des Europäischen Parlaments den ergänzenden delegierten Taxonomie-Rechtsakt zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, der bestimmte Gas- und Kernenergieaktivitäten mitumfasst.

12.07.2022 **Europäisches Parlament**
Der Ausschuss für Binnenmarkt und Verbraucherschutz (IMCO) stimmt mit großer Mehrheit für den zuvor ausgehandelten Kompromiss zur überarbeiteten Verbraucherkreditrichtlinie (CCD). Die Ausschussmitglieder erteilen der Berichterstatterin MdEP Konečná das Verhandlungsmandat für den anstehenden Trilog.

September

14.09.2022 **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht ihren Legislativvorschlag für eine Verordnung zum Verbot von allen Waren, die durch Zwangsarbeit in der EU hergestellt oder aus Drittländern importiert werden.

29.09.2022 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) legt ihr Arbeitsprogramm für das Jahr 2023 vor.

30.09.2022 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht einen Bericht, in dem sie die Auswirkungen der vollständigen Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks auf europäische Kreditinstitute untersucht.

Oktober

18.10.2022 **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission legt ihr Arbeitsprogramm für das Jahr 2023 vor.

November

- 08.11.2022** **Rat der Europäischen Union**
Die Wirtschafts- und Finanzminister verständigen sich im Rahmen der ECOFIN-Tagung in Brüssel auf eine Allgemeine Ausrichtung zur Finalisierung von Basel III.
-
- 10.11.2022** **Europäische Zentralbank**
Die Europäische Zentralbank (EZB) legt die Ergebnisse ihres sog. „Thematic Review“ vor.
-
- 15.11.2022** **Europäische Aufsichtsbehörden**
Die europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) veröffentlichen einen „Call for Evidence“ zum Thema Greenwashing.
-
- 22.11.2022** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde veröffentlicht im Falle von „remote customer onboarding“ neue Leitlinien für die Anwendung der Vorschriften zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung (AML/CFT).
- Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission übermittelt der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) ihren Call for Advice (CfA) zu grünen Krediten und Hypotheken.
- Europäischer Gerichtshof**
Der EuGH entscheidet im Rahmen eines Vorabentscheidungsverfahrens in der verbundenen Rechtsache C-37/20 und C-601/20, dass die öffentliche Einsicht in Register der wirtschaftlichen Eigentümer unzulässig ist.
-
- 25.11.2022** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union bestätigt die Ernennung von Dominique Laboureix zum Vorsitzenden des einheitlichen Abwicklungsausschusses (Single Resolution Board, SRB).
-
- 28.11.2022** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat verabschiedet die Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) endgültig.

Dezember

02.12.2022

Rat der Europäischen Union

Der Rat einigt sich mit dem Europäischen Parlament in der dritten Trilogverhandlung politisch über die Verbraucherkreditrichtlinie (CCD).

06.12.2022

Rat der Europäischen Union

Der Rat einigt sich mit dem Europäischen Parlament im Trilog politisch über die Entwaldungsverordnung.

13.12.2022

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA)

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihre neue Sustainable Finance-Roadmap.



Foreword by Ambassador Michael Clauß

I would like to extend my warmest congratulations to the European Federation of Building Societies, which celebrated its 60th anniversary last year. That means six decades of tireless engagement at European level for a simple yet fundamental idea: designing, building and financing a home of one's own.

This anniversary comes at a time of crises. More than a year after the invasion, Russia's war of aggression against Ukraine and its impacts continue to dominate all aspects of politics. On top of that, the European Union and Germany face numerous challenges associated with the green transition, European energy security and geopolitical competitiveness – to name just a few.

We are currently living in a multi-crisis situation, and our response must be based on unity, strength and creativity. The economic after-shocks of the pandemic include a more vulnerable private sector and public budgets, as well as disrupted supply chains. We also have a sharp rise in energy prices and double-digit inflation rates, which many of us, just a year ago, thought were a relic of the past. This situation has arisen in part because in Europe, we allowed ourselves to become too dependent on Russian fossil fuels for too long. Meanwhile, other regions of the world are especially impacted by the food crisis.

The Russian war of aggression in Ukraine is not only changing international trade flows; it will also have immense geopolitical repercussions which we cannot yet predict with certainty. What is clear is that Russia has not succeeded in creating discord in the EU and NATO with its war of aggression. On the contrary, the West has closed ranks, and our common values have become even more meaningful. Further afield, most of the international community agrees

that Russia must withdraw from Ukrainian territory. We are working at the international level to ensure that there can be no business as usual with Russia in the longer term and that the comprehensive sanctions take full effect.

The European economy, for its part, must remain competitive. A process which had already begun before the current energy crisis must now be progressed more rapidly: we must transform the European economy so that it achieves climate neutrality, based on a diversified energy supply. There must be more innovation and sustainability and less dependence on individual trading partners. Rapid progress must now be achieved so that we leave the fossil age behind as soon as possible.

In recent years, the European Union has adopted multiple initiatives as it proceeds along this path:

- the Fit for 55 package, whose purpose is to make the EU climate-neutral by 2050; solutions were achieved in several key dossiers in late 2022;
- the establishment of the Recovery and Resilience Facility as part of NextGenerationEU (aimed at mitigating the economic impacts of the coronavirus pandemic), to include climate policy and digital transformation projects;
- the agreement on REPowerEU to strengthen energy independence and realign the energy supply towards clean energy – just to mention a few examples.

The various programmes include comprehensive funding opportunities for future-focused investment. The task now is to develop new technologies based on smart

ideas. Targeted financial support for investment in modernisation is part of the European strategy – along with more flexibility in state aid approval procedures.

The various programmes include comprehensive funding opportunities for future-focused investment. The task now is to develop new technologies based on smart ideas. Targeted financial support for investment in modernisation is part of the European strategy – along with more flexibility in state aid approval procedures.

An international subsidy race must be avoided. With the Inflation Reduction Act (IRA), the United States launched a major funding programme for low-carbon economic restructuring, starting in early 2023. On the face of it, this is a welcome objective. We can only achieve tangible progress on tackling global warming if we stand together as an international community. However, as the IRA is taken forward, a number of issues concerning the treatment of European producers remain unresolved and are currently being discussed with US partners.

For Europe's economic transformation, we also need a stable, resilient European banking system in order to finance the substantial future-focused investment that is necessary from both public and private sources. The European banking sector proved to be highly resilient during the coronavirus crisis and provided vital support for the real economy. This shows that the reforms initiated after the large-scale financial crisis in 2008/2009 are bearing fruit. Given the major political challenges which have arisen as a result of the war, issues around the European banking sector did not feature prominently in media coverage of the EU agenda in 2022. Nonetheless, good progress was achieved in several key dossiers. I am thinking here of the banking package to support Europe's implementation of Basel III, where the Council agreed a general approach in November 2022.

Over the last few years, a low interest rate environment has posed major challenges for the banking sector, but now, the *bausparkassen* have new developments to contend with. The significant rise in the prices of energy and building materials, in combination with higher financing costs, will put downward pressure on construction activity.

Without question, the building sector will have a key role to play in the green transition, which is being addressed with great intensity across the EU. Alongside the construction of energy-efficient new builds, energy upgrading of the existing building stock will be highly significant here. In Germany, for example, the building sector accounts for around 30 percent of carbon emissions and more than one third of final energy consumption. It still offers major reduction potential that can be utilised in the transition to climate neutrality. The *bausparkassen* are key partners for developers here; with what is, in the best sense of the word, their solid business model, they facilitate access to reliable financing for renovation and new build schemes.

It is already clear that 2023 is likely to be a demanding year for us. The task now is to mount a successful response to the current challenges while also seeing them as an opportunity. New conditions always offer the chance to speed up innovation while building on the great wealth of experience acquired over many years. There is much work to be done in the next 60 years as well. I wish the European Federation of Building Societies every success in this endeavour.

**Ambassador Michael Clauss,
Permanent Representative of the Federal Republic
of Germany to the European Union**



Positions

Positioning on the implementation of the final Basel III agreement into European law, in particular on the provisions for exposures secured by mortgages on residential property

In the run-up to the publication of the draft report on the implementation of the final Basel III framework into European law, the European Federation of Building Societies (EFBS) held bilateral talks with the responsible members of the European Parliament and representatives of the member states. In addition, the topic was also the subject of the two EFBS meetings; persons involved in the process were invited. The EFBS always pointed out the specific features of the business model of the Bausparkassen and demanded an adapted supervisory treatment. The focus was in particular on the disproportionate effects of the output floor on capital requirements for low-risk real estate business as well as the calculation methods in the area of operational risk.

In principle, the EFBS clearly points out that the introduction of the output floor will severely impair the risk-adequate calculation of capital requirements for prudentially audited and certified models, such as the models used by Bausparkassen. The risk profile of conservative business models, such as those of Bausparkassen, is not sufficiently taken into account and will thus be disadvantaged accordingly. In addition to the higher capital requirements, there are operational expenses. Parallel to the internal risk model, a comparative calculation according to the standardised approach must be made on an ongoing basis. This must not only be taken into account in the field of reporting, but also in risk management, pricing, and planning processes. The additional burden for the affected institutions is tremendous.

Furthermore, the EFBS highlights the fact that the burdens from the output floor for legally limited, conservative real estate financiers, such as Bausparkassen, are significantly higher than the benchmark set by policy makers. This leads to a considerable competitive disadvantage compared to other financiers on the market for which no higher capital requirements are envisaged.

Against this background, the EFBS welcomes the provisions proposed by the European Commission for assets secured by residential real estate in Art. 465, para. 5 CRR III. However, these reliefs are limited in time and therefore not beneficial in the long term. The SFOPi therefore advocates the introduction of permanent relief for liabilities secured by residential real estate in the calculation of the output floor. In doing so, the Association is of the opinion that those arguments which support a transitional solution are equally in favour of a permanent solution. Bausparkassen can fulfil both the qualitative criteria set out in Art. 465, para. 5 CRR III and the quantitative criterion listed in the same article. The target value of a maximum loss ratio of 0.25 percent on a six-year average is clearly undercut by bausparkassen. Due to this factual situation, the European bausparkassen are of the opinion that bausparkassen should also be permanently granted the possibility to use the risk weights applicable according to Art. 465, para. 5 CRR III when calculating the output floor. Furthermore, the Association is of the opinion that bausparkassen that use the Credit Risk Standard Approach for calculating their credit risks should also be able to use the above-mentioned risk weights. This regulation should also be introduced permanently. These so-called CRSA institutions also fulfil by far the quantitative criterion of Art. 465, para. 5 CRR III as well as the qualitative criteria contained in the same article. In the sense of equal treatment under supervisory law, no distinction should therefore be made here between CRSA and IRBA institutions.

Against this background, we welcome the specific transitional provisions for exposures secured by mortgages on residential property as proposed by the European Commission in Article 465(5) CRR III. However, these relief measures are limited in time and therefore not beneficial in the long run. We therefore advocate for the introduction of permanent relief measures for exposures secured by mortgages on residential property when calculating the output floor. We believe that those arguments that lead to the temporary provisions hold also for a permanent solution: Bausparkassen can fulfil both the qualitative criteria set out in Article 465(5) CRR III and the quantitative criterion listed in the same article. The target value of a maximum loss ratio of 0.25 percent on a six-year average is clearly undercut by the Bausparkassen. Therefore, the EFBS is of the opinion that Bausparkassen should also be granted the possibility to use the risk weights applicable according to Article 465(5) CRR III on a permanent basis when calculating the output floor. Furthermore, Bausparkassen which use the Credit Risk Standardised Approach (CR-SA) for the calculation of their credit risks should also be able to use the above-mentioned risk weights on a permanent basis. These institutions also fulfil by far the quantitative criterion of Article 465(5) CRR III as well as the qualitative criteria contained in the same Article. No distinction should therefore be made between CR-SA and IRBA institutions to guarantee a regulatory level playing field.

The EFBS recognises that both the Commission proposal and the Council position of 8 November 2022 provide for the possibility of obtaining a continuation of the transitional arrangements by means of a separate, downstream legislative proposal and will advocate in the further legislative process for this option to be enshrined in the legal text.

With regard to the draft report submitted on 1 June 2022, it should be noted from our point of view that the proposal of the socialist rapporteur to severely restrict the transitional regime foreseen for assets secured by residential real estate and to link it to energy efficiency criteria is to be rejected. Thus, the rapporteur proposed with amendment 293 to introduce an additional selection criterion for the application of the risk weights provided for in the transitional phase. Accordingly, only residential properties of the highest energy efficiency class (A+ / A) could be subject to the separate risk weighting.

Preventing money laundering and terrorist financing

In summer 2021, the European Commission presented its legislative package to prevent money laundering and terrorist financing. In particular, it aims to make the fight against money laundering more efficient by shifting it to the EU level, establishing EU-wide supervision and greater cooperation between national Financial Intelligence Units (FIUs). To this end, the regulations contained in the 5th Anti-Money Laundering Directive, which is still in force, will be transferred to an Anti-Money Laundering Regulation with a number of minor amendments. The activities of the national supervisory authorities, including the requirements for improving their cooperation and the procedures of the FIUs, will be regulated in a redesigned 6th Anti-Money Laundering Directive. Finally, a European Anti-Money Laundering Authority (“AMLA”) will be created with the aim of taking over the anti-money laundering powers previously held by the EBA, directly supervising certain obligated entities in the financial sector such as large credit institutions operating across Europe in the future and ensuring uniform supervisory practices of national supervisory authorities for the financial and non-financial sectors. For Bausparkassen – not being included in the group of institutions directly supervised by AMLA – this means that in the future the specifications for the concrete application of the European anti-money laundering regulations by the institutions will no longer be formulated by the national supervisory authorities, but by AMLA. When the new regulations come into force, the “Interpretation and Application Guidelines for Bausparkassen” will therefore have to be negotiated and coordinated with AMLA.

With a view to the negotiations on the anti-money laundering package currently underway in the Council of the EU and the European Parliament, the EFBS has submitted to the Council and the rapporteurs in the relevant committees a number of proposals for amending the provisions relevant to Bausparkassen. These relate in particular to the waiver of the classification of mortgage and consumer credit intermediaries as obliged entities, simplifications in the identification and verification of the identity of beneficial owners and customers (e.g. no mandatory recording of all nationalities and national identification numbers), and a risk-based extension of the period for the mandatory updating of data on existing customers. Finally, the EFBS renewed its request, to

extend the list of low money laundering risk products, now transferred to Annex II of the Anti-Money Laundering Regulation, to include financial products with a long-term investment horizon. In this way, the application of simplified due diligence requirements would also be possible for the Bausparkassen business. This would take account of the fact that Bausparkassen have a very low risk potential with regard to money laundering and terrorist financing due to their legally limited business activity and, in particular, the lack of fungibility of Bauspar deposits and the fact that lending is restricted to the financing of mortgages.

Reform of the Consumer Credit Directive

Prior to the start of the inter-institutional negotiations, the European Federation of Building Societies held bilateral talks with the responsible Members of the European Parliament and representatives of the Member States. In these talks, the EFBS pointed out that sufficient leeway should be left to deal with credit decisions in individual cases and that overburdening the contracting parties with regulatory requirements would not be in the interests of either creditors or consumers. A further restriction of lending practices in the case of consumer loans could lead, for example, to consumers who are solvent but having a lower income finding it more difficult to obtain a loan in the future due to their risk profile or even being excluded from lending at all. Against this background, in the view of the EFBS, different creditworthiness requirements should be imposed on consumer loans depending on the type of loan and the loan amount on the basis of the principle of proportionality.

For example, in the EFBS's opinion, advertising requirements for consumer credits should also not become more complex and burdensome than for mortgage credits. Many of the amendments proposed by the European Parliament on advertising practices (e.g., warning notices or advertising bans) can already be prohibited by the Member States today. Therefore, there is no need for authorization under European law. The mandatory disclosures in advertising should generally – not only in radio advertising – be considerably simplified. The EFBS rejects the obligation to provide representative examples. The EFBS had also opposed the integration of caps on interest rates, the

APR or the total amount of the loan in the revised Consumer Credit Directive, because these contradict the principle of private autonomy and the free market economy.

Review of consumer protection rules

The European Commission has published its view that digital markets require fast and simple redress mechanisms. Alternative dispute resolution rules are therefore also to be updated to meet these requirements. The Commission launched a public consultation on this, in which the EFBS participated. In this consultation, the EFBS explicitly supported the stopping of the ODR platform (European platform for online dispute resolution), as it has proven not to be useful. According to our findings, even without the platform, consumers have no difficulties in locating the dispute resolution body responsible for them, since at least in the area of financial services the relevant information obligations are fulfilled by the respective institutions. The EFBS has also used the consultation to highlight the simplification of pre-contractual information at EU level. The length and amount of pre-contractual information has also been flagged as being problematic in the evaluation of the Consumer Credit Directive (Directive 2008/48/EC on credit agreement for consumers). Such a considerable shortening of today's information overload is urgently needed to enable efficient information for consumers on essential contents (of e.g. a contract).

Sustainable finance

In 2022, the EFBS published two opinions on sustainable finance. The publication of the legislative proposal to revise the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) by the Commission in December 2021 was followed by a position paper of the European Bausparkassen in March 2022.

While the EFBS is in principle in favour of sensible renovation measures in the building stock, it expresses serious concerns about the high burden placed on consumers by the new criteria for zero-emission buildings. Consequently, it recommends the introduction of a model that prioritises both housing affordability and energy renovations. Such an approach would provide incentives for smaller

sensible renovations and would take into account their contribution to achieving climate targets. The EFBS appeals to the Member States not to in principle exclude financing incentives for compliance with existing energy efficiency standards. Furthermore, the EFBS is in favour of optimising the issuance of energy performance certificates and the provisions for the planned energy performance certificate databases. The EFBS has communicated its position to the relevant members of the European Parliament and held several meetings for this purpose. Before the deadline for tabling amendments to the draft ITRE report by rapporteur Ciarán Cuffe, the EFBS submitted its own amendments based on its position.

In November 2022, the European Banking Authority (EBA) received a Call for Advice (CfA) on green loans and mortgages from the European Commission. In the CfA, the Commission asks the EBA to outline current market practices and the prevalence of green credit in the financial market and to propose measures to promote access to green finance by retail customers and SMEs. The EBA's advice will serve as a basis for the Commission to develop future measures to promote the market for green (real estate) loans. The EBA is also requested to assess the advantages of formulating such a definition and to take into account the associated cost implications, possible market and systemic risks and expected market acceptance. In

addition, the EBA is requested to evaluate the benefits of further specifying the lending process requirements for credit institutions in order to promote green lending.

In anticipation of the publication of the Call for Advice, the EFBS developed its specific recommendations for the definition of green loans and mortgages. The corresponding position paper was presented at the EFBS Autumn Meeting in Luxembourg in October 2022 and formally adopted the following month.

The EFBS proposes to align the criteria for green loans and mortgages with the EU taxonomy, but not to exclude renovations that do not meet the 30 percent energy savings threshold. It recommends a lower energy performance certificate threshold for green mortgages and in this context suggests using energy efficiency class B instead of class A. The EFBS also suggests that all new buildings should be eligible for green mortgages if they comply with national regulations. After all, national legislation is in line with the achievement of the climate targets set by the European Commission and should therefore also be taken into account. Finally, the EFBS advocates the development of a hierarchy of available data sources, with energy performance certificates as the highest priority, followed by year of construction, to allow for the mitigation of data gaps.



Public relations work

New President of the European Federation of Building Societies

At the Spring Meeting of the European Federation of Building Societies (EFBS) in Berlin on 13 May 2022, Bernadett Tátrai was elected as the new President. This is the first time in the organisation's 60-year history that a woman is chairing this position. Tátrai has been Chairwoman and CEO of Fundamenta-Lakáskassa Bausparkasse (Hungary) since January 2017. Previously, she worked in Hungary at both Erste Bank and UniCredit Bank as head of the retail division. Tátrai succeeds Pavel Jiráček, CEO of the Czech Modrá pyramida stavební spořitelna Bausparkasse.

EFBS celebrates 60th birthday

A lot has changed in the last 60 years: the Iron Curtain has fallen, the idea of Bausparen has been successfully implemented in the new Eastern European member states. The EU grew to 28 member states and unfortunately lost Great Britain. The Single Market has now existed for 30 years, but is not yet complete, especially in the financial market. On 29 August 2022, the European Federation of Building Societies celebrated its sixtieth anniversary! The association drew attention to its anniversary via its Twitter account in German, English and French language: "The EFBS turns 60 today. Our advocacy matters to millions of home savers in Europe. At present, our priority is to ensure adequate and balanced consumer protection along with regulation that recognises the unique characteristics of national markets."

Autumn Meeting of the EFBS in Luxembourg

On 13 and 14 October 2022, the autumn meeting of the European Federation of Building Societies took place in Luxembourg. Under the headline "Europe faces enormous challenges", the Luxemburger Wort reported on the EFBS meeting. In doing so, the Luxembourg daily newspaper reproduced the essential elements of the social programme in the hotel "Le Royal": Among the numerous guests of honour was the long-time Minister of State and former EU Commission President Jacques Santer. In her welcoming speech, EFBS President Bernadett Tátrai pointed out that the economic outlook in the Eurozone would deteriorate with record inflation. Despite all these challenges, new opportunities would emerge. With their low interest rates and mostly fixed-rate loans, Bausparkassen contracts enjoy increasing popularity." The products we offer our customers help them in these challenging times," the EFBS Chairwoman underlined.

Afterwards, former minister and Luxembourg MEP Charles Goerens gave a presentation on the political situation in the EU and future prospects. He paid tribute to the achievements of the former Santer Commission in preparing for the introduction of the euro. He said that the common European currency had not been longed for as a political work by Eurosceptic economists. "When the dangers become as obvious as they did in 2008 with the banking crisis, the EU can also pull itself together," Charles Goerens underlined. The European bailout fund is proof that the EU sometimes achieves something *ex nihilo* that no one thought it could have been before.

Today, the EU is once again facing enormous challenges. One of them is enlargement. It is not enough for the new

member states to fulfil the necessary EU conditions on the day of their accession. Afterwards, it must be ensured that the basic European principles are adhered to. Moreover, one could only think about an additional round of enlargement of the EU after the abolition of the unanimity principle.

Joseph Daleiden, President of CGFP Services took the closing words. As an astute connoisseur of the EU scene, Charles Goerens had impressively described with his factual and insightful remarks the challenges with which both the EU Parliament and the EU Commission and the member states are currently confronted.



Christian König (EFBS Managing Director), Joseph Daleiden (CGFP Services President), Bernadett Tátrai (EFBS President), Jacques Santer (Former President of the European Commission), Albert Hansen (Member of the Board of Directors of CGFP) (from left to right)



Housing sector trends in Europe

Russia's war of aggression against Ukraine has profoundly impacted the global economy and put immense pressure on the construction industry. After two years of the pandemic, the supply chain situation has escalated further, and prices of building materials (notably construction steel and timber from Ukraine, which accounted for a significant share of imports) have increased, as have energy costs. Europe's construction industry grew by 3 percent, falling short of start-of-year expectations. The prospects for 2023 look decidedly gloomy (0.2 percent). There are, nonetheless, substantial differences between the Euroconstruct countries: there was further clear growth (12.1 percent) in the construction volume in Italy compared with the previous year, as well as strong expansion (+9.0 percent) in Ireland after a decline in 2021. In Poland, there was a 4.5 percent uptick, with the pace picking up. The Netherlands also saw stronger year-on-year growth in the construction volume (+3.3 percent). By contrast, declines were recorded in Denmark (-0.3 percent), Germany (-0.5 percent), Switzerland (-1.8 percent) and Portugal (-2.5 percent). The construction volume contracted for the fourth year in succession in Slovakia, albeit only slightly (-0.1 percent). After growth of 13.8 percent in 2021, the pace of the uptick slowed dramatically in the United Kingdom in 2022 (+2.8 percent). For 2023, the experts are predicting significant growth in just two of the 19 Euroconstruct countries – far outweighed by the number of countries facing a slackening of the pace or a decline.

Substantial differences in the residential construction sector, outlook gloomy

In just under a third of the 19 Euroconstruct countries, the building trades and construction industry had to contend with a contracting residential construction sector. According to the researchers, the sharpest drop in investment in residential construction occurred in Switzerland, where it fell by 2.6 percent. The shrinkage in the Swiss residential construction industry thus continues, albeit rather more slowly. Austria (-2.1 percent) and Norway (-2.0 percent) also saw a noticeable fall in spending. It was a very different situation in Ireland and Italy, where, yet again, investment in new builds and renovations noticeably increased – by 24 percent (after +1.1 percent in 2021) and 22.5 percent (with some slackening of the pace), respectively – compared with the previous year. However, it should be noted that the data have not been adjusted for inflation, so the real investment volume is lower. In the Central and Eastern European countries, the construction industry is proving to be comparatively robust, with an uptick of 6.0 percent in Poland and a slight decline of 0.7 percent in Hungary. For 2023, however, the experts in the majority of the 19 countries investigated are predicting a fall in spending; downward revisions cannot be ruled out. A key factor here is the substantial decrease in the number of building permits issued – a consequence of rising interest rates and hikes in the prices of materials.

1) For better comparability of data, only the 19 countries represented in the Euroconstruct research network are initially considered here.

Spending on renovations, as a share of total investment in residential construction, increased once again, currently averaging 58 percent across all countries. Its share is highest in Italy (87 percent) and lowest in Poland, where over 80 percent of spending goes towards new builds (renovations: 18.9 percent).

Completions: construction boom in Ireland, sharp decline in Denmark

Buildings whose construction has already commenced are still being completed even if the prices of materials and labour costs increase. However, plans for further new builds are likely to be reviewed and adjusted. To that extent, a “hard landing” for completions has yet to occur. In Ireland, around 28,000 dwellings were completed in 2022 -36.1 percent more than in the previous year. Finland and

Residential construction volumes in Europe by country

(Real change compared to previous year in %)

COUNTRY	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgium	1,9	3,6	-1,7	5,0	2,3
Denmark	3,1	5,0	11,1	10,8	-1,0
Germany	2,2	2,0	2,8	0,3	0,2
Finland	2,8	-4,4	-2,8	6,1	5,1
France	1,3	-0,6	-9,1	7,5	2,5
UK	2,3	4,1	-15,1	15,6	4,3
Ireland	20,0	-0,4	-5,7	1,1	24,0
Italy	1,3	1,8	-5,8	25,5	22,5
Netherlands	10,2	4,5	-1,2	4,6	4,0
Norway	-4,5	-0,9	-2,4	3,7	-2,0
Austria	3,2	4,4	-1,2	4,5	-2,1
Portugal	11,3	6,6	3,4	11,8	0,3
Sweden	-5,2	-7,2	-0,3	9,8	-0,5
Switzerland	-1,7	-3,3	-1,6	-4,8	-2,6
Spain	9,1	6,0	-8,8	7,9	3,5
WESTERN EUROPE TOTAL	2,7	1,9	-3,9	7,7	4,7
Poland	13,6	6,9	3,0	7,7	6,0
Slovakia	9,3	4,1	-14,5	-0,6	1,7
Czech Republic	5,6	6,5	-2,5	8,0	-0,7
Hungary	17,0	15,7	-8,0	3,5	2,5
EASTERN EUROPE TOTAL	11,2	7,9	-1,4	6,8	3,2

1) Estimate

Sweden also saw strong growth in the number of newly constructed dwellings: by 20 percent to 45,000 and by 17.6 percent to 73,000 units, respectively. The Czech Republic ranks fourth in terms of relative growth, with 38,200 units, corresponding to an uptick of 10 percent. In terms of the absolute number of completions, France led the field once again with 378,600, but recorded a slight decline compared with the previous year (-1.8 percent). With 230,000 new housing units, Poland has maintained the high level seen in previous years. A massive drop in

completions was observed in Denmark (-10.5 percent), with significant decreases in the number of newly constructed dwellings also seen in Austria (-5.0 percent) and Hungary (-4.5 percent). When it comes to their forecasts for 2023 and 2024, the experts from the research institutes in the Euroconstruct countries remain cautious. As with the residential construction sector, their message is that shortages and, above all, rising costs of finance may require the forecasts to be adjusted downwards – for both 2023 and 2024.

Residential construction volumes in Europe by country

(Absolute figures in million euro)

COUNTRY	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgium	21.699	24.402	23.985	25.194	25.761
Denmark	16.706	17.814	19.788	21.934	21.704
Germany	222.250	236.008	242.531	243.210	243.596
Finland	16.407	16.403	15.948	16.915	17.772
France	108.948	108.306	98.408	105.762	108.448
UK	97.053	106.574	90.433	104.529	109.018
Ireland	7.832	8.591	8.097	8.183	10.143
Italy	86.858	102.653	96.662	121.285	148.623
Netherlands	39.494	42.679	42.154	44.086	45.851
Norway	17.773	20.064	19.583	20.312	19.906
Austria	19.966	22.040	21.784	22.757	22.274
Portugal	10.515	11.000	11.379	12.724	12.761
Sweden	18.892	20.009	19.941	21.887	21.784
Switzerland	30.401	29.918	29.447	28.032	27.300
Spain	60.236	70.162	63.960	69.030	71.463
WESTERN EUROPE TOTAL	775.030	836.623	804.100	865.840	906.404
Poland	14.609	15.252	15.706	16.912	17.926
Slovakia	1.485	1.629	1.394	1.386	1.409
Czech Republic	9.098	10.372	10.109	10.919	10.843
Hungary	3.893	4.918	4.526	4.684	4.801
EASTERN EUROPE TOTAL	29.085	32.171	31.735	33.901	34.979

1) Estimate

Residential property increasingly expensive

In 2022, the year under review, residential property prices (Q1-3 2022 compared with Q1-3 2021) increased throughout Europe. Estonia leads the field with a rise of 24.2 percent, followed by Hungary (22.6 percent) and the Czech Republic (21.3 percent). Even in the countries where residential construction has surged, resulting in a larger supply and therefore potentially more easing of prices, residential property

prices rose sharply: in Ireland, housing cost 13.7 percent more than in the previous year, while the figure for Poland was 12.7 percent. The trends seen in previous years have thus persisted. Luxembourg also saw a double-digit price increase (+11 percent). The 8.6 percent rise in Germany looks fairly modest compared with those observed in other countries mentioned. New and pre-owned housing price trends were significantly lower than general consumer price trends in Cyprus (+2.8 percent) and Finland (+2.3 percent). At the lower end of the scale is Denmark, where the far

Residential construction in Europe by country (Number of completions¹ per 1,000 dwellings)

COUNTRY	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgium	45,9	49,2	44,8	44,1	46,0
Denmark	30,3	36,2	40,3	38,0	34,0
Germany	287,4	293,0	306,4	293,4	310,0
Finland	43,0	42,8	39,0	37,5	45,0
France	411,1	417,1	335,5	385,6	378,6
UK	190,8	206,7	166,8	162,0	165,7
Ireland	17,9	21,1	20,6	20,6	28,0
Italy	83,1	86,5	82,5	87,8	96,0
Netherlands	66,6	71,5	70,0	71,2	78,0
Norway	32,8	30,4	29,6	28,4	30,2
Austria	60,3	61,2	63,4	63,6	60,4
Portugal	10,5	13,1	16,7	18,9	19,4
Sweden	69,2	60,5	55,4	62,1	73,0
Switzerland	53,2	48,3	49,3	46,7	45,6
Spain	64,4	78,8	85,9	91,4	95,0
WESTERN EUROPE TOTAL	1.466,5	1.516,4	1.406,2	1.451,3	1.504,9
Poland	185,1	207,4	220,8	234,7	230,0
Slovakia	19,1	20,2	21,5	20,6	20,3
Czech Republic	33,9	36,4	34,4	34,6	38,2
Hungary	17,7	21,1	28,2	19,9	19,0
EASTERN EUROPE TOTAL	255,8	285,1	304,9	309,8	307,5
EUROPE TOTAL	1.722,3	1.801,5	1.711,1	1.761,1	1.812,4

1) Construction of new residential properties

2) Estimate

more muted price rise of 1.4 percent is a reflection of the ongoing crisis in the residential property market.

Outlook: Number of building permits decreases in Luxembourg but surges in Spain

The 2008/2009 mortgage and financial crisis spilled over from the United States across a range of countries in the

European Union, creating a particularly strong ripple effect in Spain, Portugal and Ireland. The deep recession in the residential property markets was followed by an upturn here, but demand for housing soared in other euro area countries as well: the low interest rates made it easier for private households and investors to obtain finance on favourable terms, and because alternative forms of investment were less attractive, the proverbial flight of capital into “bricks and mortar” occurred. However, sharp rises in the prices of energy and materials and the return of inflation on a broad scale have abruptly ended the re-

Residential property prices in Europe by country

(House price index 2015 = 100)

COUNTRY	2018	2019	2020	2021 Q 1-3	2022 Q 1-3
Belgium	109,4	113,8	118,6	126,2	133,7
Denmark	114,8	117,5	123,5	138,1	140,1
Germany	121,7	128,7	138,7	152,1	165,2
Finland	103,3	103,8	105,6	110,2	112,8
France	107,3	110,9	116,6	122,8	131,3
Ireland	131,3	134,4	134,8	142,9	162,5
Italy	98,6	98,5	100,4	102,6	106,9
Lithuania	123,2	131,6	141,2	160,0	192,2
Luxembourg	119,9	132,0	151,1	169,7	189,4
Netherlands	123,6	132,6	142,8	160,5	186,9
Norway	115,5	120,2	126,1	137,4	146,7
Austria	119,6	126,6	136,3	150,6	170,6
Portugal	129,0	141,9	154,3	166,5	188,3
Sweden	114,4	117,2	122,1	133,1	141,2
Spain	118,6	124,7	127,5	131,1	141,6
Poland	112,7	122,5	135,4	145,3	163,7
Slovakia	121,3	132,4	145,1	151,3	174,2
Czech Republic	130,0	141,9	153,9	178,8	216,8
Hungary	145,5	170,2	178,6	204,1	250,3

Source: Eurostat

covery. Suddenly, housing is no longer affordable, especially following the ECB's rapid succession of interest rate rises and the markets' reaction.

The number of building permits is a classic early indicator: according to reliably calculated future scenarios, once a building permit has been issued, it generally takes around two years to have an effect on the construction industry and ultimately on the number of completions. In that respect, the outlook for spending on residential construction is gloomy, especially bearing in mind that not every

dwelling for which a permit is issued is actually constructed; this may be due to further price rises that make the construction of rental properties unprofitable or because private households are suddenly unable to afford the finance for a house purchase, for example. In Luxembourg and Austria, there was a massive downturn in the number of building permits issued (based on the first three quarters of 2022 compared with the same period the previous year). In these countries, interest in new residential construction declined by 26.8 percent and 20.3 percent, respectively. In the overwhelming majority of countries

Building permits in Europe by country

(Construction permit index 2015 = 100)

COUNTRY	2020		2021				2022			Change Q1-Q3 2021 compared to Q1-Q3 2022
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Belgium ¹	114,7	130,1	131,5	133,4	117,7	117,2	126,4	117,8	105,1	-8,7%
Denmark ¹	138,9	162,7	133,1	180,7	148,3	126,9	165,4	139,4	108,0	-10,7%
Germany	121,3	132,0	128,4	124,0	123,1	131,2	125,0	125,6	113,6	-3,0%
Finland	110,6	144,7	141,2	180,3	113,1	126,6	118,0	171,3	79,2	-15,2%
France	99,5	109,1	104,4	118,8	123,7	113,9	134,2	124,3	121,9	9,7%
Ireland	382,8	292,4	213,5	341,9	350,4	412,5	259,5	348,8	206,8	-10,0%
Italy ¹	116,7	132,2	132,8	142,8	135,2	147,3	148,7	163,7	118,6	4,9%
Lithuania	86,4	138,1	157,9	137,7	130,6	144,6	126,0	140,3	110,3	-11,6%
Luxembourg	119,3	132,7	195,9	122,7	144,8	146,8	108,2	94,0	137,1	-26,8%
Netherlands ¹	119,5	143,2	137,1	150,0	108,4	150,2	126,8	114,6	108,2	-11,6%
Norway	94,7	112,0	94,7	109,0	87,6	109,6	109,9	101,6	88,6	3,0%
Austria ²	140,2	121,4	111,8	111,6	106,5	102,3	83,7	95,8	83,5	-20,3%
Portugal	287,0	306,7	317,8	334,1	326,4	288,2	369,8	356,7	322,7	7,2%
Sweden	111,0	125,4	124,3	176,3	121,6	173,2	124,1	140,8	87,3	-16,6%
Spain	114,4	134,0	156,6	180,8	202,2	242,8	289,7	343,6	306,6	74,2%
Poland	151,3	181,6	184,2	188,4	180,4	186,0	169,0	202,5	142,5	-7,1%
Slovakia	118,9	109,4	92,2	134,2	132,0	161,1	92,8	135,3	104,5	-7,2%
Czech Republic	135,6	127,2	134,8	194,1	203,8	179,4	169,9	188,5	143,6	-5,8%
Hungary	156,7	172,3	232,8	277,5	224,7	245,8	267,0	326,9	277,6	18,6%

1) Provisional

2) Estimate

Source: Eurostat

where the issuing of permits is still increasing, this is occurring at a low level. Only in France (+10.9 percent) and notably Spain, with an impressive uptick of 23.7 percent, are private households and investors still showing a clear willingness to boost their building activity above recent levels.

Fall in savings rates due to inflation

Rising prices have put immense pressure on households' savings capacity. A higher proportion of income must now be spent on consumption, with no increase in the absolute quantity of goods and services purchased. At the peak of the coronavirus pandemic in 2020 and 2021,

Country comparison of savings rates of private households (as % of disposable income)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2008 to 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹
Belgium	7,9	4,6	5,5	13,7	9,9	9,2
Denmark	1,9	5,4	4,7	6,1	5,5	5,3
Germany	10,1	11,0	10,9	16,0	15,3	9,3
Finland	1,0	-0,8	0,4	4,7	2,0	-1,4
France ²	9,8	8,6	9,2	15,5	12,8	10,8
UK ²	3,6	-0,8	-0,7	10,2	6,9	2,4
Ireland	6,5	4,4	5,7	21,8	20,2	16,8
Italy	3,8	2,5	2,4	10,3	7,6	4,0
Luxembourg	7,3	6,6	8,3	19,0	12,4	12,9
Netherlands	8,9	9,8	12,0	18,8	17,6	11,6
Norway	6,4	5,9	7,0	14,2	12,5	8,3
Austria	8,6	7,7	8,6	13,3	12,0	6,1
Portugal ²	1,1	-2,5	-2,2	3,3	1,3	-3,3
Sweden	11,6	13,6	15,7	17,0	15,5	12,0
Switzerland	17,4	15,8	17,4	23,1	24,1	21,9
Spain	4,1	1,4	4,2	10,8	7,0	4,2
Poland	1,1	-0,7	0,7	7,3	0,4	-1,3
Slovakia	1,9	4,8	4,1	5,1	4,9	-2,6
Czech Republic	7,3	7,5	8,5	16,8	15,6	8,6
Hungary	6,5	10,7	9,2	10,5	9,5	6,2
Japan	1,9	1,8	3,2	12,1	8,7	6,1
Canada	3,8	0,6	2,0	14,4	10,8	5,8
USA	7,0	7,8	9,1	17,5	12,4	4,1

1) Estimate

2) Gross savings

households were still compelled to save but are now finding it impossible.

In the European Union, the savings rate in Ireland – last year's frontrunner – fell by 3.4 points to 16.8 percent. In Sweden, it decreased by 3.5 points to 12.0 percent. In the Netherlands and Germany, the propensity to save fell

sharply by 6 percentage points in both cases to 11.6 percent and 9.3 percent, respectively. In Switzerland, households were able to save more than one euro in five, and the propensity to save also remains high in Luxembourg, even exceeding last year's rate (2022: 12.9 percent; +0.5 percentage points). In Finland, Poland and Slovakia, households engaged in a process of dissaving: this means

Country comparison of short-term interest rates¹

(in %)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2008 to 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgium	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Denmark	1,1	-0,3	-0,4	-0,2	-0,2	0,6
Germany	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Finland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
France	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Greece	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
UK	1,2	0,7	0,8	0,3	0,1	2,0
Ireland	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Italy	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Luxembourg	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Netherlands	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Norway	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Austria	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Portugal	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Sweden	1,2	-0,4	0,0	0,1	0,0	1,0
Switzerland	0,1	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7	-0,1
Spain	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
EURO AREA	0,9	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	0,6
Poland	3,5	1,7	1,7	0,6	0,6	6,3
Slovakia	0,9	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,5
Czech Republic	1,2	1,3	2,1	0,9	1,1	6,5
Hungary	4,4	0,0	0,0	0,5	0,9	7,8
Japan	0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Canada	1,2	1,8	1,9	0,6	0,2	2,6
USA	0,7	2,2	2,2	0,6	0,1	2,2

1) In most of the countries, interest rates for three months

2) Estimate

that there was liquidation of assets in order to fund consumption. Countries which use gross calculation (Depreciations on assets of unincorporated enterprises and on owner-occupied homes are not deducted) to determine the savings rate (France, Portugal and the United Kingdom) saw a decline in the propensity to save. Despite

everything, the savings rate remains high in France (10.8 percent), whereas Portugal saw a clear drop into negative figures (-3.3 percent).

According to current forecasts, an end to the high inflation rates cannot be expected any time soon, and in view

Country comparison of long-term interest rates¹

(in %)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2008 to 2017	2018	2019	2020	2021	2022 ²
Belgium	2,5	0,8	0,2	-0,1	0,0	2,0
Denmark	1,9	0,5	-0,2	-0,4	-0,1	1,7
Germany	1,8	0,4	-0,3	-0,5	-0,4	1,4
Finland	2,1	0,7	0,1	-0,2	-0,1	1,9
France	2,3	0,8	0,1	-0,1	0,0	1,9
Greece	9,8	4,2	2,6	1,3	0,9	3,7
UK	2,6	1,5	0,9	0,4	0,8	2,4
Ireland	4,0	1,0	0,3	-0,1	0,1	2,0
Italy	3,6	2,6	2,0	1,2	0,8	3,4
Luxembourg	2,1	0,6	-0,1	-0,4	-0,4	1,9
Netherlands	2,1	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	1,6
Norway	2,7	1,9	1,5	0,8	1,5	2,7
Austria	2,2	0,7	0,1	-0,2	-0,1	1,9
Portugal	5,4	1,8	0,8	0,4	0,3	2,4
Sweden	2,0	0,7	0,1	0,0	0,3	1,6
Switzerland	1,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,2	0,9
Spain	3,6	1,4	0,7	0,4	0,3	2,4
EURO AREA	3,0	1,2	0,5	0,1	0,2	2,1
Poland	4,6	3,2	2,3	1,5	1,9	6,1
Slovakia	3,0	0,9	0,2	0,0	-0,1	2,3
Czech Republic	2,6	2,0	1,5	1,1	1,9	4,5
Hungary	6,0	3,1	2,5	2,2	3,1	7,3
Japan	0,8	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,2
Canada	2,4	2,3	1,6	0,8	1,4	3,5
USA	2,6	2,9	2,1	0,9	1,4	3,1

1) In most of the countries, interest rates for 5 or 10-year government bonds
2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook, Euroconstruct

of the limited scope for wage increases across the board, the propensity to save is likely to be restrained in the coming year as well.

Interest rate turnaround in the euro area

For the first time since 2014, the money market interest rate for euro-denominated three-month deposits was back in positive figures (0.5 percent; in 2015, the interest rate averaged 0.0 percent over the year). Over the course of the year, the European Central Bank embarked on a significant change of policy direction in order to tackle inflation – which is, of course, its core task. Under pressure from massive increases in consumer prices, including energy and fuels, but also food and other essentials in all the euro area countries, the ECB made multiple interest rate adjustments in quick succession from midway through the year: the deposit facility rate was initially set at 0 percent and stood at 2 percent at year-end. The main refinancing operations rate was raised, first to 0.5 percent and later, in a third step, to 2.5 percent. An end to inflation is not yet on the horizon; a more likely prospect is that it will stabilise at a level above the 2 percent target. Electricity and fossil fuel prices have dropped back after peaks during the course of 2022; however, second round effects, expectations of higher inflation and supply shortages will continue to exert upward pressure on prices. The possibility of a further reaction from the ECB cannot be ruled out.

In the EU Member States outside the euro area, there was a moderate interest rate turnaround in Denmark and Sweden (from -0.2 percent to 0.6 percent and from 0.0 percent to 1.0 percent, respectively), contrasting with the sharp hike in Poland (from 0.6 percent to 6.3 percent). Switzerland is proving slow to catch up: here, the money market interest rate averaged -0.1 percent over the year (previous year: -0.7 percent) and was therefore still in negative figures.

The interest rate turnaround also made itself felt in long-term rates. Government bond yields returned to clearly positive figures – from -0.4 percent in Luxembourg and Germany to 1.9 percent and 1.4 percent, respectively, for example. In Italy, the public budgets were again unable to obtain negative rates for their refinancing last year, but here too, a significant jump from 0.8 percent to 3.4 percent was observed. Only in Greece was the difference between the 2021 and 2022 rates higher (from 0.9 percent to 3.7 percent). Long-term interest rates rose to 4.5 percent in the Czech Republic and to 6.3 percent in Poland.

Outlook: it will be interesting to see how the ECB's role unfolds. On the one hand, it has clearly signalled, through its words and actions, that it regards tackling inflation as important. On the other, it is unclear whether it intends to resort to bond purchases in order to exert more influence on the long end of the interest rate curve.



New Requirements on the Way to a Climate-Neutral Building Stock

European specifications for the energy efficiency of buildings are nothing new. But the current revision of the corresponding directive is causing a lot of discussion in Brussels and the European capitals. Often neglected in national debates is the fact that far-reaching deliberations on this topic are taking place at the European level, away from the widespread media attention, which can be of great importance for national legislators.

Only recently, for example, the German Federal Minister for Housing, Klara Geywitz, made her opposition to mandatory renovations known to the public and unexpectedly announced her objection to the new directive, even though a representative of the Green Ministry of Economics had already agreed to the Council's position prior.

But just how strict should the new requirements be? What is necessary to contribute sufficiently to meeting the climate targets? And what is excessive when it comes to the renovation requirements for private households?

The following article examines the legislative proposal of the European Commission as well as the positions of the Council of the EU and the European Parliament. It gives an overview of the state of negotiations of the dossier. Finally, it looks at the role of Bausparkassen in the refurbishment of residential property.

Each of the three main players in Brussels – the EU Commission, the Council of the EU and the EU Parliament – is initially concerned with determining which rules should apply regarding a climate-neutral building stock in the EU. One thing is already certain: there is a lot to be expected from homeowners, tenants, landlords, but also from the public sector.

1. Proposal by the European Commission

The EU Commission made the first move a year ago, on 15 December 2021. At that time, it presented its proposal for a directive on the energy performance of buildings. Designed to be in line with the European Green Deal, the new rules should help decarbonise the EU's building stock by 2050. "The proposal," it was explained, "aims to increase the rate of energy retrofits across the EU by targeting barriers to renovations and providing financial support for the upfront investment required." Today, buildings are responsible for 40 per cent of energy consumption and 36 per cent of CO₂ emissions in the EU.

The Commission suggests, for example, that all new buildings must be zero-emission buildings from 2030. For public buildings, this is to apply as early as 2027. Zero-emission means: Buildings may only consume a small amount of energy. They must be powered entirely by renewable energies. Their greenhouse gas potential must also be indicated in their overall energy certificate on the basis of life-cycle emissions. A more than ambitious goal.

For renovations, new minimum standards are proposed. According to these, the worst-performing 15 percent of the building stock in terms of energy performance are to be modernised in such a way that no non-residential building is still classified as class G by 2027 and no residential building by 2030. In the Commission's view, this can only be achieved by means of mandatory renovations. In Germany alone, up to three million buildings would have to be renovated by 2030. What should happen if owners and landlords do not (or cannot) comply with

their renovation obligation was left open by the Commission. It is up to the member states to regulate this.

2. Position of the Council of the EU

On 21 October 2022, the Council of energy ministers agreed on a “general approach” and formulated corresponding proposals for amendments to the Commission’s proposal for a directive. Unlike earlier discussions in the EU Parliament, the Council moved closer to the Commission proposal in terms of content. The core points of the specifications were maintained: namely, that all new buildings should be zero-emission buildings from 2030 and existing buildings should be converted to zero-emission buildings by 2050. The Council also agreed that the target for new buildings owned by public institutions should apply from 2028. Exceptions may be made for historical, religious and military buildings.

For existing buildings, the representatives of the member states agreed to introduce minimum energy performance requirements. These are to correspond to the maximum amount of primary energy that buildings can consume annually per square metre. For existing residential buildings, minimum energy performance targets are proposed based on a “national path”. Two control points are intended for this: The average primary energy consumption of the entire residential building stock must be at least equal to the overall energy efficiency class D by 2033. A specific national value is to be achieved by 2040, resulting from a gradual reduction of the average primary energy consumption from 2033 to 2050 in line with the conversion of the residential building stock into a zero-emission stock.

The 15 percent of the worst performing building stock shall be improved from energy class G to at least energy class F by 2027. For residential buildings, this is to take place three years later, by 2030. By 2033, the overall energy efficiency class E is to be achieved.

The Council proposes that all new buildings be designed to optimise their potential for on-site solar energy generation. Subsequent installations of solar technologies should thus be made possible in a cost-effective manner. For all new public buildings and all new non-residential buildings with a total useful floor area of more than 250 square metres, Member States shall ensure the installation of appropriate solar systems by 31 December 2026. By

31 December 2027, this is to apply to all existing public buildings and all existing non-residential buildings with a total useful floor area of more than 400 square metres that undergo major or more extensive renovation. For all new residential buildings, the Council foresees a solar energy obligation from 31 December 2029.

It is further proposed that by 31 December 2025 each Member State shall establish a system of renovation passports for voluntary use by building owners. A renovation passport shall be issued by a qualified and certified expert on the basis of an inspection of the building, including virtual inspection if necessary. It shall include a renovation roadmap indicating the sequence of successive renovation steps aimed at transforming the building into a zero-emission building by 2050 at the latest.

While the Commission had proposed to introduce a public register of building energy performance certificates, the Council takes things one step further. Member States are to ensure that building owners, tenants and managers have direct access to the energy performance data. Third parties are also to be given access upon request. Any data related to the energy performance of building components, services related to the energy performance of buildings, building automation and control systems as well as meters and charging points for electromobility would be collected.

The Council also proposes that Member States refrain from providing financial incentives for the installation of fossil fuel boilers by 1 January 2025 at the latest. However, they should create incentives for renovations that reduce primary energy consumption by at least 30 percent through higher financial, fiscal, administrative and technical support. These financial incentives would have to benefit both owners and tenants - for example by granting subsidies or introducing caps on rent increases.

3. State of Affairs in the European Parliament

The Commission proposal was the catalyst for controversial discussions in the EU Parliament that lasted for months and have been concluded since March 2023. Originally, it had been scheduled to reach an agreement on a parliamentary position by the end of 2022. This delay

attests to a controversial dossier that also harbours potential for conflict within parliamentary groups.

On 9 February 2023, the lead committee on Industry, Research and Energy (ITRE) had adopted its EPBD report. With the aim of significantly reducing greenhouse gas emissions and energy consumption in the EU buildings sector by 2030 and making them climate neutral by 2050, the committee called for all new buildings to be emission-free from 2028. New buildings owned or operated by the public sector should be emission-free from 2026.

Residential buildings should achieve energy efficiency class E by 2030 and class D by 2033. Non-residential and public buildings would have to achieve the same classes by 2027 and 2030 respectively. The demands of the ITRE report thus went significantly beyond the Commission proposal, which envisages classes F and E for the same time periods.

The report paved the way for the plenary vote on 14 March 2023, in which the Parliament set its final position on the revision of the Directive. The parliamentary report was adopted with 343 votes in favour, 216 against and 78 abstentions and matches the ITRE report in almost all key points. Both the energy efficiency provisions for residential and non-residential buildings were carried over from the ITRE report.

In addition, the Parliament requires that all new buildings be equipped with solar technologies by 2028, provided they are technologically suitable and economically feasible. For residential buildings undergoing major renovation, this should be done by 2032. Member States are mandated to determine the measures necessary to achieve the energy efficiency targets in national renovation plans. These plans should include support programmes to facilitate access to grants and financing. Member states would also have to set up free information points. MEPs also voted for exemptions for monuments, religious buildings and technical buildings, as well as the possibility for member states to exclude social housing under certain conditions.

Regarding the controversial Mortgage Portfolio Standard (MPS), the Parliament wants to define it as binding, but

transfers the responsibility for its implementation to the Commission, which is to adopt a corresponding delegated act 12 months after the EPBD enters into force.

Not all MEPs were satisfied with the outcome of the vote. The plenary voting showed a clear divide between those in favour of more ambitious action on building renovation and those who prefer a cautious approach.

4. Timetable and Role of Bausparkassen

The next step for the EPBD will be the interinstitutional negotiations between the Parliament, the Council and the Commission. Despite the vote, negotiations could become an arduous process for the Parliament – not least due to a number of national governments having recently come out against mandatory renovations for isolated buildings.

Had the work in the European Parliament progressed more quickly, it would have been possible to complete the undertaking under the Swedish Council Presidency by summer 2023. In view of the current timetable and the scope of the EPBD, it is now more likely to be completed in the second half of the year under the Spanish Council Presidency.

The European Bausparkassen will make their contribution to achieving the much-needed climate transition. The potential of the many millions of home loan and savings customers in Europe, who are putting money aside to be able to afford such investments – in energy-efficient new buildings, but above all in the energy-efficient renovation of existing buildings – must be tapped. It is a matter of mobilising more private capital; the community of governments cannot do this on its own. While it is necessary to accompany this process with regulatory measures, policymakers must be careful not to overshoot the mark. Reasonable milestones help to prepare for investment decisions. Excessive renovation obligations, however, harbour social upheaval. The challenge will be to combine ambitious targets with socially balanced instruments.



Court of Justice in 2022

Cases before the Court of Justice of the European Union

Judgments

Case C-319/20: Protection of natural persons with regard to the processing of personal data – Regulation (EU) 2016/679 – Article 80 – Representation of the data subjects by a not-for-profit association – Representative action brought by a consumer protection association in the absence of a mandate and independently of the infringement of specific rights of a data subject – Action based on the prohibition of unfair commercial practices, the infringement of a consumer protection law or the prohibition of the use of invalid general terms and conditions

(Judgment of the Court of 28 April 2022)

In its judgment of 28 April 2022 in Case C-319/20, the Court of Justice of the European Union ruled on the question whether consumer associations have standing to bring proceedings against infringements of data protection law.

In the legal dispute between Meta Platforms Ireland Limited, formerly Facebook Ireland Limited, and Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände – Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Federal Union of Consumer Organisations and Associations, Germany – vzbv), the Bundesgerichtshof (Federal Court of Justice – BGH) of the Federal Republic of Germany had requested a preliminary ruling on the question whether the rules adopted in particular in **Article 80(1) and (2) and Article 84(1) of Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (General Data Protection**

Regulation – GDPR) preclude national rules which empower, on the one hand, competitors and, on the other, associations, entities and chambers entitled under national law, to bring proceedings for breaches of the General Data Protection Regulation, independently of the infringement of specific rights of individual data subjects and without being mandated to do so by a data subject, against the infringer before the civil courts on the basis of the prohibition of unfair commercial practices or breach of a consumer protection law or the prohibition of the use of invalid general terms and conditions.

The Court of Justice of the European Union has now ruled that the GDPR must be interpreted as not precluding national legislation which allows a consumer protection association to bring legal proceedings, in the absence of a mandate conferred on it for that purpose and independently of the infringement of specific rights of the data subjects, where the data processing concerned is liable to affect the rights of identified or identifiable natural persons. The Court thus affirmed consumer protection associations' standing to bring proceedings in such cases in order to enforce consumer interests.

The Court ruled that the provisions of the GDPR are not exhaustive to the extent that they would exclude standing for consumer protection associations, such as the vzbv, to bring proceedings. The GDPR must be interpreted as not precluding national legislation which grants consumer protection associations corresponding standing to bring proceedings.

Furthermore, a specific mandate by a data subject is not required for consumer protection associations to bring

proceedings, according to the Court. The concept of ‘data subject’, within the meaning of Article 4(1) of the GDPR, covers not only an ‘identified person’, but also an ‘identifiable natural person’. It is therefore sufficient to claim that the data processing concerned is liable to affect the rights of identifiable persons; such as the designation of a category or group of persons; there is no requirement for prior individual identification of a person specifically concerned.

The bringing of a representative action is also not subject to the existence of a specific infringement of the rights which a person derives from the GDPR. The lodging of a representative action presupposes only that the entity concerned ‘considers’ that the rights of a data subject have been infringed and therefore alleges the existence of data processing that is contrary to the provisions of the GDPR.

Ultimately, the objective pursued by the GDPR consists in ensuring effective protection of the fundamental rights and freedoms of natural persons and, in particular, the protection of personal data. National legislation authorising consumer protection associations to bring actions seeking to have processing contrary to the provisions of that regulation brought to an end contributes to strengthening the rights of data subjects and ensuring the required high level of protection.

Joined Cases C-80/21 to C-82/21: Directive 93/13/EEC – Unfair terms in consumer contracts – Article 6(1) and Article 7(1) – Mortgage credit agreements – Effects of a finding that a term is unfair – Period of limitation – Principle of effectiveness

(Judgment of the Court of 8 September 2022)

In its judgment of 8 September 2022 in Joined Cases 80/21 to C-82/21, the Court ruled on the interpretation of Article 6(1) and Article 7(1) of Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts.

The facts of the case:

The cases at hand concerned several consumers in Poland who in 2006 and 2008 took out Swiss franc (CHF) denominated mortgages for the purchase of real estate. Those loans were registered in CHF and made available to consumers in Polish zlotys (PLN) with the buying rate for CHF to PLN being used as the conversion price. By contrast,

when the loan instalments were repaid, the conversion price was the selling rate for CHF to PLN.

The consumers brought actions before the court of first instance for a declaration under the Unfair Terms in Consumer Contracts Directive that the terms relating to the above-mentioned conversion mechanism, which formed an integral part of their respective loan contracts, were unfair.

Questions referred for a preliminary ruling:

The proceedings concerned the question whether the directive precludes national case-law according to which the national court may, after having found that an unfair term contained in a consumer contract is void and that the contract as a whole is void, substitute the void term either by interpreting the parties’ wishes or by applying a supplementary provision of national law to the void unfair term, even though the consumer does not wish to maintain the validity of the contract.

A further question at issue was whether, in the context of the removal of an unfair term, the national court may limit itself to removing the effectively unfair part of the term or, on the contrary, must remove the term in its entirety.

Clarification was also requested on the starting point of the limitation period for the consumer’s right to reimbursement following the removal of an unfair term.

With its judgment, the Court replied as follows:

The Court noted that the exceptional possibility for the national court to replace an unfair term with a supplementary national provision is limited to cases where the removal of that unfair term would oblige the court to declare the contract in question void in its entirety, thereby exposing the consumer to particularly harmful consequences. However, where the consumer has been informed of the consequences of the annulment of the contract in its entirety and has consented to such an annulment, the condition that the annulment of the contract in its entirety would expose him or her to particularly detrimental consequences does not appear to be met.

According to the Court, Article 6(1) and Article 7(1) of the directive do not permit the application of national case-law according to which the national court may, after having found that an unfair term contained in a consumer

contract is void and that the contract in its entirety is void, replace the void unfair term with a supplementary provision of national law, even if the consumer objects to such a solution.

Similarly, the directive does not allow a judicial interpretation to be substituted for an unfair term which has been annulled, as national courts are only required to set aside the application of an unfair term, without being empowered to revise its content.

In its judgment, the Court also noted that the directive precludes national case-law which allows the national court to remove only the effectively unfair part of a term while leaving the rest of the term in force, where such removal would be tantamount to revising the content of that term by affecting its substance.

The Court also held that a limitation period relating to the consumer's rights may be compatible with Union law only if the consumer had the opportunity to know his or her rights before that period began to run or expired. The imposition of a limitation period on a claim for restitution brought by the consumer following the removal of an unfair term which begins to run from the date of each payment made by that consumer, even though the consumer was not aware, on those dates, of the unfairness of that term, is not such as to afford the consumer effective protection. It follows that Union law precludes national case-law which allows such a practice.

Case C-633/20: Freedom of establishment and freedom to provide services – Single market in insurance – Directive 2002/92/EC – Definition of ‘insurance intermediary’ – Activity of ‘insurance mediation’ – Directive (EU) 2016/97 – Activity of ‘distribution of insurance’ – Scope of those directives – Membership of a group insurance policy – Assignment of rights under the insurance contract – Insurance benefits in the event of sickness or accident abroad – Remuneration paid by the member in consideration for the insurance cover acquired – Consumer protection – Equal treatment of insurance intermediaries

(Judgment of the Court of 29 September 2022)

On 29 September 2022, the Court ruled that the policyholder under a group insurance scheme may, under certain conditions, be classified as an insurance intermediary.

The concept of ‘insurance intermediary’ and, therefore, that of ‘insurance distributor’ also covers a legal person whose activity consists in offering its customers membership on a voluntary basis, in return for payment which it receives from them, of a group insurance policy to which it has subscribed previously with an insurance company, where that membership entitles those customers to insurance benefits. The offer of membership in a group insurance policy in return for a fee may thus be classified as insurance mediation or insurance distribution.

The dispute in the main proceedings concerned a company which offered consumers membership of a collective insurance scheme in return for a fee. To that end, the company subscribed to a group insurance policy with an insurer, comprising coverage in the event of sickness or accident abroad and coverage for repatriation costs incurred. The company acted as the policyholder and paid the premiums due to the insurance company; the purpose of its activity was to enable consumers to join the group insurance policy to which it had subscribed.

The Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände – Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv) in Germany considered that the company's activity corresponded to that of an insurance intermediary and required a licence under Paragraph 34d of the GewO (Gewerbeordnung: Trade Regulation Code). It therefore brought an action requesting that the company be ordered to cease this activity. The action was upheld by the Landgericht Koblenz (Regional Court, Koblenz, Germany) but was dismissed at second instance by the Oberlandesgericht Koblenz (Higher Regional Court, Koblenz, Germany).

According to previous decisions by the Bundesgerichtshof (Federal Court of Justice – BGH) of the Federal Republic of Germany and the view expressed hitherto by the German legislature, an insurance intermediary can only be a person who, under a commercial agency arrangement, procures, arranges and processes insurance coverage in full or in part for another party without themselves being a policyholder or insurer (*BGH, Judgment of 22 May 1985, Az. IVa ZR 190/83; Government draft of a law on the revision of insurance mediation law, BT Printed Paper XVI/1935, p. 18, left-hand column*).

The BGH considered that the outcome of the dispute in the main proceedings depended on whether the defendant must be classified as an ‘insurance intermediary’

within the meaning of the EU directives and, with its ruling of 15 October 2020 (Az. I ZR 8/19), referred the following question to the Court of Justice of the European Union:

Is an undertaking which maintains, as the policyholder, foreign travel medical insurance and insurance covering foreign and domestic repatriation costs as a group insurance policy for its customers with an insurance undertaking, distributes to consumers memberships entitling them to claim insurance benefits and receives a fee from recruited members for the insurance cover purchased an insurance intermediary within the meaning of Article 2(3) and (5) of Directive 2002/92/EC of the European Parliament and of the Council of 9 December 2002 on insurance mediation (Insurance Mediation Directive – IMD) and Article 2(1)(1), (3) and (8) of Directive (EU) 2016/97 of the European Parliament and of the Council of 20 January 2016 on insurance distribution (Insurance Distribution Directive – IDD)?

In its judgment of 29 September 2022, the Court stated as follows:

The precondition for classification as an ‘insurance intermediary’ or ‘insurance distributor’ is that the activity of insurance mediation or insurance distribution is performed for remuneration.

The concept of ‘insurance mediation’ or ‘insurance distribution’ covers the activities of advising on, introducing, proposing or carrying out other work preparatory to the conclusion of contracts of insurance, of concluding such contracts, or of assisting in the administration and performance of such contracts, in particular in the event of a claim. The introducing of voluntary membership of a group insurance policy is comparable to these activities, whose object is to seek the conclusion, by policyholders, of insurance contracts with an insurer. Whether the legal person is itself a party, as policyholder, to the group insurance policy which it intends to encourage its customers to join is not decisive. The status of insurance intermediary and, therefore, of insurance distributor is not incompatible with that of a policyholder.

The concept of ‘remuneration’ is defined in Article 2(1)(9) of the IDD as any commission, fee, charge or other payment, including an economic benefit of any kind or any other financial or non-financial advantage or incentive offered or given in respect of insurance distribution activ-

ities. Accordingly, it is irrelevant that the payment, with each membership to the group insurance policy, is made by the joining members to the legal person which subscribed to that contract with the insurance company. The condition relating to the existence of remuneration must be regarded as satisfied where every membership of a customer of the legal person which subscribed as a policyholder to the group insurance policy with the insurance company and which pays, on that basis, the insurance premiums to that company, gives rise to a payment to that legal person. The prospect of that remuneration constitutes an economic interest which is such as to encourage that legal person to gain a large number of members.

For the reasons stated, the group insurance policyholder in the main proceedings must be classified as an insurance intermediary or insurance distributor.

Finally, with regard to the said activities of group insurance policyholders, the Court drew explicit attention to the authorisation and registration obligations laid down by the EU directives and to the various ‘professional, financial and organisational’ requirements with which an insurance intermediary must comply, particularly rules of conduct aimed at preventing the risk of a conflict of interest, and obligations to inform and advise consumers.

Joined Cases C-37/20 and C-601/20: Prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing – Directive (EU) 2018/843 amending Directive (EU) 2015/849 – Amendment to Article 30(5), first subparagraph, point (c), of Directive 2015/849 – Access for any member of the general public to the information on beneficial ownership – Validity – Articles 7 and 8 of the Charter of Fundamental Rights of the European Union – Respect for private and family life – Protection of personal data

(Judgment of the Court of 22 November 2022)

On 22 November 2022, the Court of Justice of the European Union ruled that consultation by the public of registers of beneficial ownership is unlawful. The general public’s access to information on beneficial ownership constitutes a serious interference with the fundamental rights to respect for private life and to the protection of personal data.

The facts of Case C-37/20 and legal situation

In accordance with Directive (EU) 2015/849 (5th Anti-Money Laundering Directive), a Luxembourg law (*Loi du 13 janvier 2019 instituant un Registre des bénéficiaires effectifs, Mémorial A 15*) (Law of 13 January 2019 establishing a Register of Beneficial Ownership) adopted in 2019 established a 'registre des bénéficiaires effectifs' (Register of Beneficial Ownership). The Luxembourg law provides that a whole series of information on the beneficial owners of registered entities must be entered and retained in that register. Some of that information is accessible to the general public, e.g. through the Internet. That law also provides that a beneficial owner may request Luxembourg Business Registers (LBR), the administrator of the Register, to restrict access to such information in certain cases.

Real estate companies in Luxembourg lodged an application with LBR under Article 15(1) of the Law, requesting that access to information concerning their beneficial owner be limited solely to the entities mentioned in that provision, to the exclusion of all other persons. In these applications, the beneficial owner maintained that his position as executive officer and beneficial owner of the real estate companies and of a number of commercial companies requires him frequently to travel to countries whose political regime is unstable and where there is a high level of crime, which creates a significant risk of his being kidnapped, abducted, subjected to violence or even killed as a result of the publication of the information under Article 3 of the Law. LBR rejected all the applications. The beneficial owner brought an action against one of these decisions before the district court (the referring court).

The facts of Case C-601/20:

A public limited company, established and having its head office in Luxembourg, made a request to LBR to limit access to information held there concerning its beneficial owner. LBR rejected this application as well, whereupon the public limited company instituted legal proceedings.

Questions referred:

The referring courts considered that the disclosure of such information is capable of entailing a disproportionate risk of interference with the fundamental rights of the beneficial owners concerned and therefore referred a series of questions to the Court of Justice for a preliminary ruling

concerning the interpretation of certain provisions of the 5th Anti-Money Laundering Directive (validity and interpretation of Article 30(5) and (9) of Directive (EU) 2015/849) and their validity in the light of the Charter of Fundamental Rights of the European Union (the right to respect for private and family life; the right to protection of personal data; Articles 7 and 8).

Judgment of the Court:

The Court held that, in the light of the Charter of Fundamental Rights of the European Union, the provisions of the 5th Anti-Money Laundering Directive whereby **Member States** must ensure that the information on the beneficial ownership of corporate and other legal entities incorporated within their territory **is accessible in all cases to any member of the general public is invalid.**

According to the Court, the general public's access to information on beneficial **ownership** constitutes **a serious interference with the fundamental rights to respect for private life and to the protection of personal data**, enshrined in Articles 7 and 8 of the Charter, respectively. Indeed, the information disclosed enables a potentially unlimited number of persons to find out about the material and financial situation of a beneficial owner. Furthermore, the potential consequences for the data subjects resulting from possible abuse of their personal data are exacerbated by the fact that, once those data have been made available to the general public, they can not only be freely consulted, but also retained and disseminated.

That said, the Court found that, by the measure at issue, the EU legislature seeks to prevent money laundering and terrorist financing by creating, by means of increased transparency, an environment less likely to be used for those purposes. The Court held that the legislature thereby pursues **an objective of general interest** capable of justifying even serious interferences with the fundamental rights enshrined in Articles 7 and 8 of the Charter, and that the general public's access to information on beneficial ownership is **appropriate for contributing to the attainment of that objective.**

The Court held, however, that the interference entailed by that measure is **neither limited to what is strictly necessary nor proportionate to the objective pursued.** In addition to the fact that the provisions at issue allow for data to be made available to the public which are not sufficient-

ly defined and identifiable, the regime introduced by the Anti-Money Laundering Directive amounts to a **considerably more serious interference** with the fundamental rights guaranteed in Articles 7 and 8 of the Charter than the former regime (which provided, as well as access by the competent authorities and certain entities, for access by any person or organisation capable of demonstrating a legitimate interest), **without that increased interference being capable of being offset by any benefits** which might result from the new regime as compared against the former regime, in terms of combating money laundering and terrorist financing. In particular, the fact that it may be **difficult to provide a detailed definition of the circumstances and conditions under which such a legitimate interest exists**, relied upon by the Commission, **is no reason** for the EU legislature to provide for the general public to access the information in question.

The Court added that the optional provisions which allow Member States to **make information on beneficial ownership available on condition of online registration and to provide**, in exceptional circumstances, **for an exemption from access to that information by the general public**, are **not**, in themselves, **capable of demonstrating either a proper balance** between the objective of general interest pursued and the fundamental rights enshrined in Articles 7 and 8 of the Charter, **or the existence of sufficient safeguards** enabling data subjects to protect their personal data effectively against the risks of abuse.

Case C-555/21: Consumer protection – Directive 2014/17/EU – Credit agreements for consumers relating to residential immovable property – Article 25(1) – Early repayment – Consumer’s right to a reduction in the total cost of the credit, consisting of the interest and the costs for the remaining duration of the contract – Article 4(13) – Concept of ‘total cost of the credit to the consumer’ – Costs that are independent of the duration of the agreement (Judgment of the Court of 9 February 2023)

The Court of Justice of the European Union ruled on 9 February 2023 that the consumer’s right, in the event of early repayment of his or her mortgage credit, to a reduction in the total cost of the credit does not include costs that are not dependent on the duration of the agreement. The consumer can therefore claim only a reduction in interest and in costs that are dependent on the duration of the agreement.

Facts of the case:

On 9 September 2021, the Oberster Gerichtshof (Supreme Court, Austria) referred a question on early repayment of credit relating to residential immovable property to the Court of Justice of the European Union. In its judgment of 11 September 2019 (*Lexitor*, C-383/18), the Court of Justice had ruled that Article 16 of Directive 2008/48/EC on credit agreements for consumers (Consumer Credit Directive) must be interpreted as meaning that the proportional reduction of the total costs to which consumers are entitled in the event of early repayment includes both costs that are dependent and those that are not dependent on the duration of the agreement (e.g. processing fees). In the specific proceedings referred by Austria’s Supreme Court, the question at issue was which costs are to be proportionally reduced by the credit institution in the event of early repayment and whether this interpretation applies also to credit relating to residential immovable property.

The applicant was an association for enforcing consumer interests with legal standing to institute proceedings according to Austrian law (Verein für Konsumenteninformation – VKI). The defendant was a credit institution (Uni-Credit Bank Austria). In 2020, the defendant included the following clause in its credit agreements: *‘It is clarified that the processing costs that are not dependent on the duration of the agreement will not be reimbursed, not even on a pro-rata basis.’* The legality of this clause was the subject matter of the request for a preliminary ruling. The arguments of the parties concerning the legality of the clause:

The applicant

The applicant claimed that the clause contradicts Article 25(1) of the Mortgage Credit Directive 2014/17/EU (MCD), according to which, in the event of early repayment, the consumer is entitled to a reduction in the total cost of the credit, such reduction consisting of the interest and the costs for the remaining duration of the agreement. As regards the broadly identical provision of Article 16(1) of the Consumer Credit Directive 2008/48/EC (CCD), the Court of Justice of the European Union, in its judgment in Case C-383/18 (*Lexitor*), ruled that both costs that are dependent and those that are not dependent on the duration of the agreement should be reduced. This case-law is also to be applied to residential immovable property loans. The provision of Paragraph 20(1) of the Austrian Law on Mort-

gage and Immovable Property Loans (*Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG*) enacted in implementation of the MCD is based on the provision of Paragraph 16(1) of the Austrian Law on Consumer Credit (*Verbraucher-kreditgesetz – VKrG*) created in implementation of the CCD. Both provisions similarly provide for a proportional reduction of the sum of interest to be paid by the borrower and the costs that are dependent on the duration of the agreement in the event of early repayment, whereas no mention is made of costs that are not dependent on the duration of the agreement. Both provisions are to be interpreted in conformity with the relevant directives, within the meaning of the *Lexitor* judgment of the Court of Justice, as meaning that costs that are not dependent on the duration of the agreement are also to be reduced.

Defendant

The defendant argued that the Court of Justice's judgment in the *Lexitor* case was issued only in relation to the Consumer Credit Directive and should not be applied to residential immovable property loans. Even though the provisions of the directives and the laws implementing them are virtually identical, a distinction had to be made due to the particular features of mortgage agreements and in consideration of the fact that the directives define the total cost of the credit differently. Residential property loans incur significantly higher costs that are not dependent on the duration of the agreement. The disputed clause is thus not affected by the *Lexitor* judgment. Even if one wished to view this differently, Paragraph 20(1) of the HIKrG would not, due to its clear wording and the unambiguous will of the legislature, be amenable to such an interpretation in conformity with the relevant directives, as there is no unintended oversight.

Old vs. new legal situation:

In the version applicable until 31 December 2020, Paragraph 20(1), final sentence of the Austrian Law on Mortgage and Immovable Property Loans (HIKrG) read as follows: *'In the event of early repayment of the amount of credit, the sum of interest to be paid by the borrower decreases proportional to the reduced receivable and, where appropriate, proportional to the reduced term of the agreement; costs that are dependent on the duration of the agreement decrease proportionally.'* This provision was amended with effect from 1 January 2021, and the final clause of the sentence now reads as follows: *'the*

costs decrease proportionally.' The question referred for a preliminary ruling solely concerned the legal situation applicable until 31 December 2020.

Austria's Supreme Court of Justice (Oberster Gerichtshof) took the view that there were arguments both for and against an interpretation of Article 25(1) of the Mortgage Credit Directive according to the criteria of the Court of Justice's *Lexitor* judgment:

The fact that Article 16(1) of the CCD and Article 25(1) of the MCD have virtually identical wordings **favours an interpretation within the meaning of the *Lexitor* judgment.** The only difference is that Article 16(1) talks about 'the total cost of the credit', while Article 25(1) uses the term 'the total cost of the credit to the consumer'; however, in the view of the referring court, no dogmatic differences should be inferred from this, as the definitions in both directives use the phrase 'total cost of the credit to the consumer'. The objective of the Consumer Credit Directive, emphasised in the *Lexitor* judgment, namely that of guaranteeing a high level of consumer protection, also applies in respect of the Mortgage Credit Directive.

However, there are also solid arguments against such an interpretation. In accordance with Article 2(2)(a) and (b) of the Consumer Credit Directive, which had already been adopted in 2008, this directive does not apply to credit agreements which are secured either by a mortgage or by another comparable security commonly used in a Member State on immovable property or secured by a right related to immovable property, nor credit agreements the purpose of which is to acquire or retain property rights in land or in an existing or projected building. The application of Article 16(1) of the Consumer Credit Directive to cases involving early repayment of such immovable property loans has thus always been excluded. The Mortgage Credit Directive, which was first adopted in 2014, regulated for the first time certain aspects of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning agreements covering credit for consumers secured by a mortgage or otherwise relating to residential immovable property (Article 1 of the Mortgage Credit Directive). The recitals to that directive refer multiple times – in different contexts – to the specific characteristics of credit agreements relating to immovable property (recitals 7, 22, 23, 24). One of the specific characteristics of mortgage and immovable property credit agreements, in the view of the Austrian Supreme Court, is that this type of

loan agreement is typically associated with a series of costs that are not dependent on the duration of the agreement and the amount of which are mostly beyond the control of the credit institution, which costs do not exist at all in the case of ‘simple’ consumer credit agreements subject to the Consumer Credit Directive. They may include the costs for valuation, attestation of signatures for entering the mortgage in the land register, costs of applying for priority notices for intended sale or pledging, or filing fees for the request for the mortgage to be entered in the land register. In a structural sense, ‘simple’ consumer credit agreements subject only to the Consumer Credit Directive therefore differ fundamentally from mortgage and immovable property credit agreements, which are subject to the MCD.

Since, according to the definition given in Article 4(13) of the Mortgage Credit Directive, ‘total cost of the credit to the consumer’ also includes the one-off costs for valuation, entering the mortgage in the land register or attestation of signatures that are typically incurred in relation to such agreements but do not ultimately accrue to the creditor, the referring court takes the view that an interpretation of Article 25(1) of the Mortgage Credit Directive to the effect that it was not intended to grant a right of reduction in relation to costs that are not dependent on the duration of the agreement in the area of immovable property loans cannot be ruled out.

The question referred was therefore as follows:

‘Is Article 25(1) of Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 to be interpreted as precluding national legislation that provides for the sum of interest to be paid by the borrower and the costs that are dependent on the duration of the agreement to be proportionally reduced in the event that the borrower exercises the right to repay the amount of credit, either fully or partially, prior to the expiry of the agreed term, with no corresponding rule for costs that are not dependent on the duration of the agreement?’

Judgment of the Court:

In reply to this question, the Court ruled that Directive 2014/17/EU does not preclude such national legislation.

According to the Court, the aim of the right to reduction provided for in Article 25(1) of the directive is to adapt the credit agreement according to the circumstances of the early repayment. It does not aim to place the consumer in the situation in which he or she would have been if the credit had originally been granted for a shorter period, were for a smaller sum or, more generally, had been granted under different conditions. That right to reduction therefore cannot cover costs which, irrespective of the duration of the contract, are payable by the consumer to either the creditor or third parties for services previously rendered in their entirety at the time of early repayment.

For contracts under the Mortgage Credit Directive, in accordance with Article 14(1) and (2) of that directive, the creditor is required to provide pre-contractual information through the ESIS, which includes a standardised breakdown of all the charges payable by the consumer on the basis of whether they are regular or one-off payments. This significantly reduces the degree of flexibility available to credit institutions in terms of invoicing and internal organisation, and makes it possible for the consumer and for the national court to ascertain whether a type of fee is objectively linked to the duration of the contract. Consequently, the risk of abusive conduct on the part of the creditor cannot justify costs that are independent of the duration of the agreement being included in the right to reduction in the total cost of the credit provided for in Article 25(1) of the Mortgage Credit Directive. The Court’s considerations as stated in the grounds of the *Lexitor* judgment of 11 September 2019, C-383/18, are therefore not applicable to contracts falling within the scope of the Mortgage Credit Directive.

With its judgment, however, the Court also held that under Article 41(b) of the directive, it is for the national courts to satisfy themselves that the costs which are imposed on the consumer, irrespective of the duration of the credit agreement, do not objectively constitute remuneration of the creditor for temporary use of the capital or for services which, at the time of early repayment, had not yet been provided to the consumer. The creditor is, in that connection, required to show whether the costs concerned are one-off or regular payments.



2022: the Year in Review

January

01.01.2022

Council Presidency

France takes over the Presidency of the Council of the European Union.

12.01.2022

European Parliament

The rapporteur in the ECON Committee publishes his draft report “Banking Union – Annual Report 2021”.

21.01.2022

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) publishes a consultation on draft guidelines for comparing pay and the gender pay gap in credit institutions.

31.01.2022

European Parliament

MEP Konečná finalizes her IMCO draft report on the new Consumer Credit Directive (CCD).

February

10.02.2022

European Central Bank

The ECB announces its SREP results for 2021. It certifies that the institutions inspected have a good capital and liquidity basis.

11.02.2022

European Systemic Risk Board

The European Systemic Risk Board (ESRB) issues a report on vulnerabilities in the housing sector.

21.02.2022

European Commission

The European Commission publishes a consultation on the Retail Investment Strategy.

23.02.2022

European Commission

The European Commission publishes a proposal for a corporate sustainability due diligence law.

- 23.02.2022** **European Commission**
Under the title “Data act “ the European Commission proposes new rules for the data economy. These are intended to regulate who may use and access data generated in the EU.
-
- 24.02.2022** **European Commission**
The Commission informs the European Banking Authority (EBA) of its intention to adopt revised regulatory technical standards (RTS) for own funds and eligible liabilities.
-
- 28.02.2022** **Platform for Sustainable Finance**
The final report of the Platform for Sustainable Finance (PSF) on the social taxonomy is published and presented by its rapporteur.

March

- 02.03.2022** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes a report analysing recent developments and challenges in introducing sustainability into the EU securitization market.
-
- 30.03.2022** **Platform for Sustainable Finance**
At the request of the Commission, the Platform for Sustainable Finance (PSF) presents two new reports on the taxonomy. The first PSF report advocates an extension of the environmental taxonomy. The second report formulates recommendations for four environmental goals.

April

- 04.04.2022** **European Commission**
The European Commission launches a public consultation on out-of-court dispute resolution and online dispute resolution.
-
- 05.04.2022** **European Commission**
The European Commission (DG FIMSA) launches a public consultation on the Digital Euro.
-
- 19.04.2022** **European Supervisory Authorities**
The three European Supervisory Authorities (ESAs) present their joint annual report for 2021.
-
- 20.04.2022** **European Parliament**
A first exchange on the legislative proposal for the implementation of the final Basel III framework in European law takes place in the European Parliament.

May

-
- 10.05.2022** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) presents voluntary reporting forms for the reporting requirements of the sanctions regime against Russia.
-
- 11.05.2022** **European Commission**
The European Commission presents a legislative proposal for a distance selling directive for financial services. The new proposal aims to simplify and modernize the existing legal framework.
-
- 20.05.2022** **European Parliament**
The Economic and Monetary Affairs Committee (ECON) of the European Parliament publishes its long-awaited report on the EU Commission's proposal to create a European green bond standard.

June

-
- 01.06.2022** **European Parliament**
MEP Fernández publishes his draft reports on CRR III/ CRD VI.
- European Supervisory Authorities**
The European Supervisory Authorities (ESAs) present a joint report containing a comprehensive analysis of the applicable laws and practices for the withdrawal of (banking) licenses for serious breaches of anti-money laundering and countering terrorist financing regulations.
-
- 06.06.2022** **European Parliament**
MEP Ciarán Cuffe publishes his draft report on the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), increasing the environmental ambition of the Commission proposal.
-
- 10.06.2022** **Council of the European Union**
Member States agree in the Council on a general approach on the Consumer Credit Directive (CCD).
-
- 15.06.2022** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) presents its annual report in view of its 10th anniversary.
-
- 21.06.2022** **European Parliament**
The Council and MEPs reach a tentative agreement on the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

July

01.07.2022

Council Presidency

The Czech Republic takes over the Presidency of the Council of the European Union.

06.07.2022

European Parliament

In a plenary vote, MEPs approve the supplementary taxonomy delegated act on climate change mitigation and adaptation, which includes certain gas and nuclear activities.

12.07.2022

European Parliament

The Committee on Internal Market and Consumer Protection (IMCO) votes by a large majority in favour of the previously negotiated compromise on the revised Consumer Credit Directive (CCD). The committee members give the negotiating mandate for the forthcoming trilogue to the rapporteur MEP Konečná.

September

14.09.2022

European Commission

The European Commission publishes its legislative proposal for a regulation banning all goods manufactured through forced labour in the EU or imported from third countries.

29.09.2022

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) presents its work programme for 2023.

30.09.2022

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) publishes a report examining the impact of the full implementation of the final Basel III framework on European credit institutions.

October

18.10.2022

European Commission

The European Commission presents its work programme for 2023.

November

08.11.2022 **Council of the European Union**

At the ECOFIN in Brussels, the ministers of the economy and finance agree on a general approach for the finalization of Basel III.

10.11.2022 **European Central Bank**

The European Central Bank (ECB) presents the results of its Thematic Review.

15.11.2022 **European Supervisory Authorities**

The European Supervisory Authorities (ESAs) publish a Call for Evidence on Greenwashing.

22.11.2022 **European Banking Authority**

The European Banking Authority publishes new guidelines on the application of anti-money laundering and countering the financing of terrorism (AML/CFT) in the case of “remote customer onboarding”.

European Commission

The European Commission sends its Call for Advice (CfA) on green loans and mortgages to the European Banking Authority (EBA).

European Court of Justice

The ECJ decides in the context of a preliminary ruling procedure in the joined cases C-37/20 and C-601/20 that public inspection of registers of beneficial owners is inadmissible.

25.11.2022 **Council of the European Union**

The Council of the European Union confirms the appointment of Dominique Laboureix as Chair of the Single Resolution Board (SRB).

28.11.2022 **Council of the European Union**

The Council adopts the Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

December

02.12.2022

Council of the European Union

The Council reaches a political agreement with the European Parliament on the Consumer Credit Directive (CCD) in the third trilogue.

06.12.2022

Council of the European Union

The Council reaches a political agreement with the European Parliament on the Deforestation Regulation.

13.12.2022

European Banking Authority (EBA)

The European Banking Authority (EBA) publishes its new Sustainable Finance Roadmap.

Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)/ The European Federation of Building Societies (EFBS)

Die Europäische Bausparkassenvereinigung, die am 29. August 1962 gegründet wurde, ist ein Zusammenschluss von Kreditinstituten und Einrichtungen, die die Finanzierung von Wohneigentum fördern und unterstützen.

Sie verfolgt den Zweck, in einem politisch und wirtschaftlich zusammenwachsenden Europa den Gedanken des Erwerbs von Wohneigentum zu fördern, die Interessen der Mitglieder gegenüber den Institutionen der Europäischen Union wahrzunehmen, die Mitglieder über den Fortgang der europäischen Einigung und die dazu von den Institutionen der Europäischen Union ergriffenen Maßnahmen zu informieren und den gegenseitigen Informations- und Erfahrungsaustausch der Mitglieder untereinander auf den Gebieten der Wohnungsfinanzierung und der Wohnungspolitik zu unterstützen und zu intensivieren.

Die Bausparkassen leisten in weiten Teilen Europas und außerhalb einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung von Neubau, Kauf oder Modernisierung von Wohneigentum.

The European Federation of Building Societies, which was founded on 29 August 1962, is an association of credit and other institutions promoting and supporting the financing of home ownership.

Its aim is to promote the idea of home ownership in a politically and economically converging Europe, to look after the interests of its members in relation to the European Union institutions, to inform its members about progress in European unification and the measures taken to this end by the European Union institutions and to support and intensify mutual exchange of information and experience among its members in the fields of housing finance and housing policy.

The Bausparkassen make a key contribution in large parts of Europe and beyond to the financing of the construction, purchase or modernisation of owner-occupied housing.

Personalia der Vereinigung/Officers of the Federation



Bernadett Tátrai
(Ungarn/Hungary)
Präsidentin/President



Sabine König
(Deutschland/Germany)
Erste Vizepräsidentin/First Vice-President



Mag. Hans-Christian Vallant
(Österreich/Austria)
Zweiter Vizepräsident/Second Vice-President



Christian König
(Deutschland/Germany)
Geschäftsführender Direktor/Managing Director

Personalia der Ausschüsse/Officers of the Committees

**Rechtsausschuss/
Legal Affairs Committee**
Jens Riemer
(Deutschland/Germany)
Vorsitzender/Chairman

**Ausschuss für Wohnungspolitik
und Marketing/
Housing Policy and Marketing
Committee**
Mag. Hans-Christian Vallant
(Österreich/Austria)
Vorsitzender/Chairman

**Finanzausschuss/
Financial Affairs Committee**
Rainer Kaschel
(Ungarn/Hungary)
Vorsitzender/Chairman

Anhang/Appendix

Dezember/December 2022

Verzeichnis der Mitglieder der Europäischen Bausparkassenvereinigung/ List of Members of the European Federation of Building Societies

🌐 ordentliches Mitglied/participating member

★ korrespondierendes Mitglied/corresponding member

DEUTSCHLAND/GERMANY

- 🌐 Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
- ★ LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover
- ★ LBS Hessen-Thüringen
- ★ LBS Landesbausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
- ★ LBS Bayerische Landesbausparkasse
- ★ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
- ★ LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
- ★ LBS Landesbausparkasse Saar
- ★ LBS Landesbausparkasse Südwest

- 🌐 Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
- ★ ALTE LEIPZIGER Bauspar AG
- ★ Bausparkasse Mainz AG
- ★ Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
- ★ BHW Bausparkasse AG
- ★ BSQ Bauspar AG
- ★ Debeka Bausparkasse AG
- ★ Deutsche Bausparkasse Badenia AG
- ★ start:bausparkasse AG
- ★ SIGNAL IDUNA Bauspar AG
- ★ Wüstenrot Bausparkasse AG

BELGIEN

- ★ International Union for Housing Finance

KASACHSTAN

- ★ JSC „Otbasy bank” house construction savings bank

KROATIEN/CROATIA

- ★ Wüstenrot stambena štedionica d.d.

LUXEMBURG

- 🌐 BHW Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg

- ★ Oeuvre CGFP d'Epargne-Logement
- ★ Wüstenrot – Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg

ÖSTERREICH/AUSTRIA

- 🌐 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
- 🌐 Bausparkasse Wüstenrot AG
- 🌐 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
- 🌐 start:bausparkasse AG

RUMÄNIEN/ROMANIA

- 🌐 BCR Banca pentru Locuinte S.A.
- ★ Aedificium Banca pentru Locuințe

SLOWAKISCHE REPUBLIK/SLOVAK REPUBLIC

- 🌐 Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
- 🌐 Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.
- ★ ČSOB stavebná sporiteľňa a.s.

SLOWENIEN/SLOVENIA

- ★ Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

TSCHECHISCHE REPUBLIK/CZECH REPUBLIC

- 🌐 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
- 🌐 Modra Pyramida stavební spořitelna, a.s.
- 🌐 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- 🌐 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- 🌐 MONETA Stavební spořitelna

UNGARN/HUNGARY

- 🌐 Fundamenta-Lakássza Bausparkasse AG
- ★ Hungarian Banking Association

ZYPERN/CYPRUS

- ★ Housing Finance Corporation

IMPRESSUM

Herausgeber:

Europäische Bausparkassenvereinigung
Rue Montoyer 25 · 1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 231 03 71 · Fax: +32 3 230 82 45
e-mail: info@efbs-bausparkassen.org
www.efbs.org

Bildnachweise:

Cover: symbiot/Shutterstock.com
S.2: Michael Clauß; jorisvo/123rf.com
S.4: ingimage.com
S.8: Europäische Bausparkassenvereinigung
S.9: Europäische Bausparkassenvereinigung
S.10: foxaon1987/Shutterstock.com
S.20: anweber/Shutterstock.com
S.24: peterschreiber.media/stock.adobe.com
S.32: Wellnhofer Designs/stock.adobe.com
S.74: Europäische Bausparkassenvereinigung

IMPRINT

Editor:

European Federation of Building Societies
Rue Montoyer 25 · 1000 Brussels, Belgium
Tel.: +32 2 231 03 71 · Fax: +32 3 230 82 45
e-mail: info@efbs-bausparkassen.org
www.efbs.org

Copyright:

Cover: symbiot/Shutterstock.com
p.38: Michael Clauß; jorisvo/123rf.com
p.40: ingimage.com
p.44: European Federation of Building Societies
p.45: European Federation of Building Societies
p.46: foxaon1987/Shutterstock.com
p.56: anweber/Shutterstock.com
p.59: peterschreiber.media/stock.adobe.com
p.67: Wellnhofer Designs/stock.adobe.com
p.74: European Federation of Building Societies



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies

Rue Montoyer 25
B-1000 Bruxelles
Tel. 0032 (0)2 – 2310371
Fax 0032 (0)2 – 2308245
e-mail: info@efbs-bausparkassen.org
www.efbs.org