



Mitglieder DE

Brüssel, 24. September 2025

LW

Europäische Kommission veröffentlicht Studie zu den Auswirkungen einer möglichen Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 14. Juli 2025 veröffentlichte die Europäischen Kommission (GD FISMA) eine an das Beratungsunternehmen ICF in Auftrag gegebene Studie zu den Auswirkungen einer möglichen Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie.

Überblick

Die Studie untersucht die Auswirkungen einer möglichen Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie (Mortgage Credit Directive, MCD, Richtlinie 2014/17/EU). Der Studie zufolge bestehen vier übergeordnete Problemfelder. Diese sind Energieeffizienz, finanzielle Stabilität, Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit des Binnenmarktes sowie Verbraucherschutz. Der Bericht wurde dem Vernehmen nach bereits im November 2024 fertiggestellt, jedoch von der Kommission zunächst zurückgehalten und wohl auf Druck der Verbraucherschützer nun letztendlich veröffentlicht.

Die Studie reiht sich zeitlich in die Initiative „Hypothekarkredite – Überprüfung und Überarbeitung der Richtlinie 2014/17/EU“ ein, die im November 2021 gestartet wurde. Auf eine öffentliche Konsultation zwischen November 2021 und Februar 2022 folgte eine längere Pause; seit Dezember 2024 wurde die Initiative ausgesetzt. Mit der nun erfolgten Veröffentlichung der Studie im Jahr 2025 liegt erstmals eine externe Bewertung für eine mögliche Überarbeitung der Richtlinie vor.

Im Einzelnen

Energieeffizienz

Laut den Studienautoren unterstützt die aktuelle MCD weder den European Green Deal noch die Sustainable-Finance-Agenda. Demnach fehlen Definitionen und Standards für „grüne Hypotheken“. Laut der Studie enthalte die EU-Taxonomie zusammen mit dem EU-Rechtsrahmen zur Energieeffizienz (einschließlich der Energieeffizienzrichtlinie und der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) bereits einige Merkmale, die für die Definition des Begriffs „grüne Hypothek“ als relevant angesehen werden können.

Der von den Studienautoren bevorzugte Lösungsvorschlag sieht vor, Kreditgeber und Kreditvermittler gesetzlich zu verpflichten, Verbraucherinnen und Verbraucher über grüne Hypothekarkredite zu

informieren. Zudem sollen die Mitgliedstaaten verpflichtet werden, den Zugang zu Energieeffizienzausweisen (Energy Performance Certificates, EPC) sicherzustellen.

Laut den Studienautoren bestehe weitgehend Einigkeit darüber, dass harmonisierte Definitionen erforderlich sind, um Greenwashing zu reduzieren und den Wettbewerb zu fördern. Trotzdem lehnen sie eine Definition des Begriffs „grüne Hypothek“ in den EU-Rechtsvorschriften ab, da es schwierig sein könnte, einen EU-weiten Konsens über die Definition dieser zu erzielen.

Finanzielle Stabilität

Als Problem für die Finanzstabilität wird eine unzureichende Qualität von Bonitätsprüfungen hervorgehoben, die das Risiko von Nichtrückzahlungen und Zahlungsausfällen erhöht. Vorgeschlagen wird die Einführung verbindlicher Mindestvorschriften mit Schlüsselindikatoren für die Bonitätsprüfung. Die Mindestvorschriften sollen zudem festlegen, inwiefern makroprudentielle Bedingungen durch die zuständigen Behörden bei der Festlegung der Grenzwerte für die Schlüsselindikatoren herangezogen werden sollen. Ergänzend sollen Mindeststandards für die Arten von Finanz- und Wirtschaftsinformationen festgelegt werden, die in die Bonitätsbeurteilung einfließen dürfen, um ein strengeres und zugleich verlässlicheres Kreditvergabeverhalten sicherzustellen.

Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit des Binnenmarktes

Die Studie stellt fest, dass die derzeitige Definition von Fremdwährungskrediten in Art. 4 Abs. 28 MCD den Zugang zu Fremdwährungs- und grenzüberschreitenden Hypotheken einschränkt. Vorgeschlagen wird eine Einschränkung der Definition auf Kredite, die tatsächlich ein Wechselkursrisiko beinhalten. Hindernisse beim grenzüberschreitenden Angebot ergeben sich zudem aus divergierenden nationalen Anforderungen, die unter anderem durch eine Überregulierung der MCD („gold-plating“) entstehen, sowie aus dem eingeschränkten Zugang zu Kreditinformationen. Hierfür empfiehlt die Studie verbindliche Mindeststandards für Kreditdatenbanken. Allerdings bestehen praktische Einschränkungen, da in einigen Mitgliedstaaten wie Luxemburg keine entsprechenden Datenbanken existieren und in anderen (z. B. Dänemark, Estland, Finnland) die Erhebung positiver Kreditdaten nicht zugelassen ist.

Verbraucherschutz

Besondere Defizite sieht die Studie bei der Regulierung neuer Produkte und Akteure (z. B. Immobilienverrentungsprodukte, Peer-to-Peer-Plattformen). Die MCD soll daher auf diese erweitert werden. Außerdem wird die Verständlichkeit und Praktikabilität der vorvertraglichen Informationen (European Standardised Information Sheet, ESIS) bemängelt. Vorgeschlagen wird eine Anpassung der vorvertraglichen Informationen an verschiedene Werbeformen, eine Verlängerung der Widerrufsfrist auf 14 Tage sowie der kostenlose Zugang zu Vergleichsportalen. Weiterhin soll Diskriminierung bei der Bonitätsprüfung, wie beispielsweise Alter und Elternstatus, explizit untersagt und neue Rechte bei

automatisierten Entscheidungen eingeführt werden, darunter das Recht auf menschliches Eingreifen. Zudem sollen unnötige Kopplungen (z. B. mit Zahlungs-, Spar- oder Versicherungsprodukten) untersagt und voreingestellte Häkchen verboten werden. Dies soll mit der Änderung des Art. 12(2)(a) und 12(2)(b) umgesetzt werden. Für die Vorfälligkeitsentschädigung werden zwei Optionen diskutiert. Eine gesetzliche Obergrenze oder ein vollständiges Verbot. Dabei wird in der Studie auf die möglichen Zielkonflikte zwischen Verbraucherinteressen und den Kosten der Kreditgeber hingewiesen. Schließlich wird auf Defizite im Umgang mit Zahlungsschwierigkeiten eingegangen. Verbrauchervertreter kritisieren fehlende alternative Streitbeilegungssysteme sowie eine unzureichende Umsetzung der Vorgaben aus Art. 28 MCD. Als Lösungsvorschlag nennt die Studie eine mögliche Verpflichtung der Mitgliedstaaten, kostenlose und unabhängige Schuldnerberatung für überschuldete oder anderweitig verletzliche Verbraucher bereitzustellen.

Nächste Schritte

Mit der Veröffentlichung der Studie liegt eine erste Grundlage für die weitere Diskussion über die Reform der Hypothekarkreditrichtlinie vor. Als Europäische Bausparkassenvereinigung stehen wir mit der zuständigen Dienststelle der Europäischen Kommission über weitere mögliche Schritte zur Überarbeitung der MCD in Kontakt. Bitte finden Sie anbei die Studie zu den Auswirkungen einer möglichen Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie. Über den weiteren Verlauf des Dossiers halten wir Sie auf dem Laufenden. Bei Fragen oder Anmerkungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian König
Geschäftsführender Direktor
Europäische Bausparkassenvereinigung

Anlage