



Jahresbericht 2024

Annual Report 2024



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies



Inhaltsverzeichnis/Contents



2	Vorwort
4	Positionierungen
9	Öffentlichkeitsarbeit
14	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa
24	Die Kompetenzen der Europäischen Union in der Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen
30	EuGH-Bericht 2024
39	Jahreschronologie 2024
85	Die Europäische Bausparkassen- vereinigung
86	Personalia der Vereinigung
86	Personalia der Ausschüsse
87	Anhang



44	Foreword
46	Positions
50	Public relations work
55	Housing sector trends in Europe
65	The competences of the European Union in housing policy: Opportunities and limits
71	Court of Justice in 2024
80	2024: the Year in Review
85	The European Federation of Building Societies
86	Officers of the Federation
86	Officers of the Committees
87	Appendix



Liebe Leserinnen und Leser

Die Wohnraumkrise in Europa: Endlich auf der europäischen Agenda

Ob in Berlin, Paris oder Madrid – bezahlbarer Wohnraum ist für viele Menschen zur größten Sorge geworden. Für immer mehr Bürgerinnen und Bürger ist es kaum noch möglich, eine leistbare Wohnung zu finden. Diese Wohnraumkrise ist längst kein isoliertes Problem einzelner Länder mehr – sie betrifft uns alle in Europa. Zwischen 2010 und 2023 sind die durchschnittlichen Mieten in der EU um 22 Prozent gestiegen, während die Immobilienpreise um 48 Prozent zunahmen. Gleichzeitig lebt etwa jede zehnte Person in Städten in Haushalten, die über 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aufbringen müssen. Insbesondere – aber längst nicht mehr nur – junge Menschen und einkommensschwächere Haushalte sehen sich mit einer immer größeren Hürde konfrontiert, wenn es um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum geht. Die Ursachen sind vielfältig: steigende Baukosten, höhere Hypothekenzinsen, strenge Kreditvergabekriterien, eine knappe Verfügbarkeit von Bauland sowie lange Genehmigungsverfahren. Die Herausforderungen für den Bau- und Wohnungssektor sind enorm, und es bedarf koordinierter, nachhaltiger und effektiver Lösungen, auch auf europäischer Ebene.

Dabei sind die Herausforderungen nicht neu. Bereits 2016 wurde mit dem Pakt von Amsterdam die Rolle der Städte in der EU-Politik stärker anerkannt und die EU-Städteagenda ins Leben gerufen. In diesem Rahmen entstand eine Partnerschaft für bezahlbares Wohnen, die 2018 einen Aktionsplan mit Empfehlungen zur Nutzung von staatlicher Beihilfe für sozialen Wohnungsbau, politischen Leitlinien, Überwachungsmechanismen sowie eine Datenbank mit Best-Practice-Beispielen hervorbrachte. Trotz dieser Initiativen hat sich die Lage weiter verschärft.

Der Sonderausschuss des Europäischen Parlaments: Ein klarer Handlungsauftrag

Mit dem dänischen Sozialdemokraten Dan Jørgensen gibt es nun erstmals einen EU-Kommissar für Wohnraum – ein wichtiges Signal. Auch das EU-Parlament geht das Problem an: Ein neuer Sonderausschuss zur Wohnraumkrise, in dem ich Mitglied bin, wird die Ursachen analysieren und konkrete Vorschläge erarbeiten, was Europa dazu beitragen kann, um Wohnen wieder bezahlbar zu machen.

Eine zentrale Fragestellung ist, welche politischen und finanziellen Instrumente auf europäischer Ebene genutzt oder angepasst werden können, um nachhaltige und bezahlbare Wohnraumstrategien zu fördern. Hierzu werden bestehende EU-Förderprogramme und Investitionsmechanismen systematisch überprüft, um Synergien zu identifizieren und eine effizientere Mittelvergabe zu ermöglichen. Insbesondere die Rolle der Europäischen Investitionsbank sowie die Einbindung von Strukturfonds und InvestEU-Initiativen sollen optimiert werden, um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu erleichtern.

Finanzielle und regulatorische Rahmenbedingungen auf dem Prüfstand

Der Ausschuss wird die Möglichkeit gezielter Anpassungen der EU-Beihilferegeln prüfen, um die Förderung von Wohnraum zu erweitern. Neben der Finanzierungsfrage rücken zudem die Auswirkungen von Spekulation und kurzfristigen Wohnraumverknappungen in den Fokus. In zahlreichen Städten haben sich Investitionsstrategien etabliert, bei denen Immobilien primär als Anlageobjekte genutzt werden, statt als Wohnraum für die Bevölkerung zur

Verfügung zu stehen. Zudem hat die verstärkte Nutzung von Plattformen zur Kurzzeitvermietung zu einer Reduzierung des regulären Wohnungsangebots beigetragen. Hier braucht es bessere europäische Regelungen, um diesen Trend zu stoppen und Kurzzeitvermietungen zu begrenzen.

Sozialer Wohnungsbau und Zugang zu Wohnraum: Eine One-Size-Fits-All-Lösung?

Bezahlbarer Wohnraum erfordert eine Vielfalt an Finanzierungsinstrumenten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Denn in den EU-Mitgliedstaaten werden unterschiedliche Modelle zur Förderung von Wohneigentum und Wohnraummodernisierung genutzt. Neben öffentlichen Förderprogrammen und Investitionsanreizen spielen auch langfristige Spar- und Darlehensmodelle eine Rolle. Zudem soll geprüft werden, wie ungenutzter Wohnraum – etwa durch Leerstand oder ineffiziente Nutzung – reaktiviert werden kann. Dazu kommt noch die unterschiedliche soziale Dimension in den einzelnen Mitgliedstaaten: Welche langfristigen Auswirkungen hat die zunehmende Wohnkostenbelastung auf soziale Ungleichheit, Armut und gesellschaftliche Stabilität?

Die Europäische Union steht vor der Herausforderung, nachhaltige, soziale und wirtschaftlich tragfähige Lösun-

gen zur Bewältigung der Wohnraumkrise zu entwickeln. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den EU-Institutionen, den nationalen Regierungen, den Kommunen sowie den Akteuren der Wohnungswirtschaft erforderlich.

Wohnen als gesellschaftliche Aufgabe – was jetzt zu tun ist

Wohnraum ist mehr als nur eine Ware – er ist ein grundlegendes gesellschaftliches Gut und eine Voraussetzung für soziale Sicherheit und wirtschaftliche Entwicklung. Die Herausforderungen der Wohnraumkrise erfordern entschlossenes politisches Handeln und nachhaltige Finanzierungsmechanismen. Der Sonderausschuss zur Wohnraumkrise wird bis Ende 2025 zentrale Handlungsempfehlungen erarbeiten, die die Grundlage für künftige politische Maßnahmen und Regulierungen in der Europäischen Union bilden werden.

Denn die EU muss Rahmenbedingungen schaffen, die nachhaltige Lösungen ermöglichen – nicht nur für unsere Metropolen, sondern für alle Regionen Europas.

Gabriele Bischoff

Mitglied des Europäischen Parlaments und Vizepräsidentin der S&D-Fraktion sowie Mitglied im Sonderausschuss zur Wohnraumkrise in der EU



Positionierungen

Vorschläge zur Schaffung einer europäischen Verbriefungsplattform

Der Bericht „Developing European Capital Markets to Finance the Future“ unter der Leitung des ehemaligen Gouverneurs der französischen Zentralbank Christian Noyer sowie der Bericht „The future of European competitiveness“ unter der Autorenschaft des ehemaligen italienischen Ministerpräsidenten und Präsidenten der EZB Mario Draghi gehen u.a. davon aus, dass eine verstärkte Nutzung von Verbriefungen durch Banken die Kreditvergabekapazitäten für die Realwirtschaft erheblich steigern könnte. In diesem Zusammenhang wird die Schaffung einer europäischen Verbriefungsplattform für relativ homogene Vermögenswerte wie Wohnungsbaudarlehen vorgeschlagen, die von (nationalen) Staatsgarantien profitieren könnten, ähnlich wie die von der US-Regierung geförderten Unternehmen (Government-Sponsored Enterprises, GSEs) Fannie Mae und Freddie Mac, die japanische JHF oder die kanadische CMHC. Mehrere wirtschaftliche, regulatorische und systemrisikobezogene Argumente sprechen jedoch dafür, dass Europa die Schaffung einer solchen Plattform vermeiden sollte. Die Europäische BauSparkassenvereinigung (EuBV) lehnt die Schaffung einer solchen europäischen Verbriefungsplattform klar ab.

Eines der Hauptprobleme bei einer europäischen Verbriefungsplattform wäre das Potenzial für wirtschaftliche Risiken und moral hazard. Die Erfahrungen von Fannie Mae und Freddie Mac während der Finanzkrise 2008 zeigen, wie solche Unternehmen die finanzielle Instabilität verschärfen können. Die staatliche Unterstützung von hypothekenbesicherten Wertpapieren (MBS) kann riskante Kreditvergabepraktiken fördern, da Verluste letztlich vom Staat aufgefangen werden. Dies kann zu einer Erosion der Kreditvergabestandards führen, wie in der Zeit vor der Kri-

se in den USA zu beobachten war. Eine Nachahmung von Fannie Mae und Freddie Mac in Europa könnte die Preisgestaltung bei Hypotheken stören, die Kreditvergabe verzerren und zu Ineffizienzen führen. Dadurch kann es zu einer Fehlallokation von Ressourcen kommen, wodurch möglicherweise Immobilienblasen entstehen und die Anfälligkeit für wirtschaftliche Schocks zunimmt. Darüber hinaus könnten Banken in großen Volkswirtschaften wie Deutschland und Frankreich dominieren und den Binnenmarkt untergraben, wenn die im Noyer-Plan vorgeschlagenen staatlichen Garantien von nationalen Regierungen ohne jegliche Begrenzung gewährt würden. Umgekehrt würde eine Vergemeinschaftung staatlicher Garantien nicht die Zustimmung der Mitgliedstaaten finden.

Die europäischen Hypothekenmärkte sind sehr unterschiedlich, mit erheblichen Unterschieden bei den Präferenzen der Kreditnehmer, den regulatorischen Rahmenbedingungen und den wirtschaftlichen Bedingungen in den einzelnen Mitgliedstaaten. Im Gegensatz zum homogenen US-Markt gibt es in den europäischen Ländern unterschiedliche Hypothekenprodukte und regulatorische Rahmenbedingungen. Eine einheitliche Verbriefungsplattform könnte Schwierigkeiten haben, diese Unterschiede zu berücksichtigen, was zu Ineffizienzen und potenziellen Konflikten mit nationalen Vorschriften führen würde.

Die Schaffung einer zentralisierten europäischen Verbriefungsplattform könnte schließlich das systemische Risiko erhöhen, anstatt es zu mindern. Eine zentralisierte Einheit würde das Hypothekenrisiko auf eine einzige Institution konzentrieren, wodurch möglicherweise ein einziger Schwachpunkt entsteht. Gerät diese Einheit in finanzielle Schwierigkeiten, könnte dies ein erhebliches systemisches Risiko für das gesamte europäische Finanzsystem darstellen. Im Falle einer Krise könnten sich Probleme innerhalb einer europäischen GSE schnell auf die Mitgliedstaaten

ausbreiten und die finanzielle Instabilität verstärken. Die Vernetzung der europäischen Finanzmärkte bedeutet, dass der Ausfall einer zentralisierten Einheit weitreichende Folgen haben könnte.

CMDI-Paket

Nachdem sich sowohl das Europäische Parlament als auch der Rat der Europäischen Union im Laufe des Jahres 2024 zu den Kommissionsvorschlägen vom 18. April 2023 zur Überarbeitung des Sanierungs- und Abwicklungsrahmenwerks sowie des Einlagensicherungsrahmenwerks, kurz CMDI, positioniert hatten, begannen zum Jahreswechsel 2024/ 2025 die Trilogverhandlungen. Im Rahmen der EuBV-Jahrestagung im November 2024 stellte der zuständigen Verhandlungsführer des österreichischen Finanzministeriums als Gastredner des EuBV-Finanzausschusses die Parlaments- und Ratspositionen vor. Dabei arbeitete er Gemeinsamkeiten und Unterschiede der jeweiligen Positionen gegenüber des Kommissionsvorschlags heraus.

Zwar betont die Europäische Kommission, dass es ihr mit dem CMDI-Paket um keine grundsätzliche Revision des Sanierungs- und Abwicklungsrahmenwerks gehe. Gleichzeitig sind die vorgeschlagenen technischen Änderungen aber so weitreichend, dass – bei einer unveränderten Verabschiedung durch die Ko-Gesetzgeber – künftig deutlich mehr kleine und mittlere Institute nach europäischen Vorgaben abgewickelt, statt in die nationale Regelinsolvenz geschickt würden. Zudem plant die Europäische Kommission, dass es künftig leichter möglich sein soll, die Mittel der nationalen Einlagensicherungssysteme (DGS) für Zwecke der europäischen Abwicklung zu verwenden. Während der Rat in seiner Positionierung die weitreichenden Kommissionsvorschläge an entscheidenden Stellen wieder einschränkt, entwickelt das Europäische Parlament die Kommissionsvorschläge noch weiter.

Wie die Europäische Kommission sind auch wir als Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) der Meinung, dass die bestehenden Vorschriften den Behörden bereits einen wirksamen Umgang mit ausfallenden Banken ermöglichen. Dass die Behörden beim Ausfall mittlerer und kleiner Banken in der EU anstelle der vorgeschriebenen Eigenmittel der Banken oder branchenfinanzierter Sicherheitsnetze auf Steuergelder zurückgegriffen haben, zeigt,

dass Abwicklungsstrategien nicht in allen Abwicklungsfällen wirksam und europaweit einheitlich angewendet werden. Für die verbindliche Anwendung des Abwicklungsregimes bedarf es daher aus Sicht der EuBV keiner umfassenden Überarbeitung des Krisenmanagementrahmens, sondern vielmehr einer harmonisierten und konsequenten Anwendung innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen.

Die EuBV ist der Meinung, dass das generelle Bestreben der Europäischen Kommission, den bestehenden Rechtsrahmen zu verbessern zwar grundsätzlich unterstützenswert sei. Die bisherige Trennung zwischen europäischer Abwicklung für große, systemrelevante Institute mit grenzüberschreitendem Geschäft und nationaler Regelinsolvenz als Standardoption für die Vielzahl an kleinen und mittleren Instituten sollte dabei jedoch aufrecht erhalten bleiben.

Die hohen regulatorischen Anforderungen, die mit dem Abwicklungsregime einhergehen, könnten kleine, nicht komplexe Institute überfordern. Die damit einhergehenden hohen finanziellen Kosten und enormen prozessualen Aufwände schwächen diese Institute überproportional und führen somit nicht zu einer Stärkung der Widerstandskraft des europäischen Finanzsystems. Vielmehr würde dies den Trend der Konsolidierung des Bankensektors zu immer größeren Instituten, deren Schieflage erhebliche negative Auswirkungen hätte, – Stichwort „too big to fail“ – weiter verstärken.

Zudem darf eine Reform des Abwicklungsregimes nicht dazu führen, dass über Einlagen der Kunden finanzierte Institute wie Bausparkassen unter das Abwicklungsregime fallen und daraus resultierend Finanzmittel aufgenommen werden müssen, die für den operativen Betrieb grundsätzlich nicht benötigt werden. Gleichzeitig unterliegen Bausparkassen nationalen gesetzlichen Vorgaben, die Anlagebeschränkungen auf der Aktivseite zur Folge haben, die eine „Gegenfinanzierung“ der verhältnismäßig teuren bail-in- bzw. MREL-fähigen Passiva nur dann ermöglichen, wenn im Gegenzug senior non-preferred Anleihen anderer Emittenten auf der Aktivseite gehalten werden. Daher schlagen wir vor, dass bzgl. der Abwicklung bzw. Liquidation von Spezialkreditinstituten, wie z.B. Bausparkassen, auf bestehende nationale Spezialregelungen als gleichwertige Abwicklungsinstrumente zurückgegriffen werden kann und diese gegenüber den europäischen Abwicklungsinstrumenten Vorrang haben sollten.

Europäische Einlagenversicherung (EDIS)

In der letzten Sitzungswoche vor der Europawahl 2024 stimmte der ECON-Ausschuss des Europäischen Parlaments am 24. April 2024 über den Berichtsentwurf von Dr. Othmar Karas (EVP, AT) zur Schaffung eines Europäischen Einlagenversicherungssystems (EDIS) ab. Trotz kontroverser Meinungen im Parlament und ohne ausreichende Rücksprache mit betroffenen Interessenträgern wurde der Bericht zur Abstimmung gestellt und mehrheitlich unterstützt. Zuvor war der Kommissionsvorschlag aus dem Jahr 2015 über einen längeren Zeitraum hinweg auf wenig politischen Rückhalt gestoßen.

Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) vertritt die Auffassung, dass eine ernsthafte Diskussion über die potenzielle Einführung eines europäischen Einlagenversicherungssystems erst nach einer umfassenden Reduzierung der Kreditrisiken im Bankensektor erfolgen kann. Eine übereilte Einführung von EDIS birgt das Risiko unkalkulierbarer Folgewirkungen für die Finanzstabilität. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Haftung für eingegangene Risiken auf risikoaverse, solvente Institute übertragen würde, während die Gewinnchancen bei den risikogegenigten Instituten verblieben. EDIS birgt somit die Gefahr der Trennung von Risiko und Haftung sowie Zwangstransfers zwischen den Bankensystemen der Mitgliedsstaaten mit sich. Dabei ist zu beachten, dass trotz heute niedrigerer NPL-Werte aufgrund der derzeitigen aufsichtsrechtlichen Behandlung von Staatsanleihen weiterhin erhebliche unterschiedliche Risiken in den jeweiligen Bankbilanzen bestehen, die es zunächst abzubauen gilt. Hierbei könnte eine Eigenkapitalunterlegung von entsprechenden Staatsanleihen eine mögliche risikoreduzierende Maßnahme darstellen. Daneben gilt es, Ausnahmen vom allgemeinen Zielwert der nationalen Einlagensicherungstöpfe – dieser liegt bei 0,8 Prozent der gedeckten Einlagen – kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls abzuschaffen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die derzeitige Einlagensicherungsrichtlinie (DGSD; 2014/49/EU) seit dem Jahr 2014 in der gesamten Europäischen Union einen einheitlichen Einlegerschutz bis zu einem Betrag von 100.000 Euro gewährleistet. Dadurch ist bereits ein europaweit einheitlicher Einlegerschutz gewährleistet. Unterschiede in den nationalen Systemen (bspw. bzgl. der Auszahlungsfristen) sind aufgrund dieses einheitlichen Schutz-

niveaus als marginal zu bewerten. Dieser Umstand stellt die Diskussion um eine europäische Vergemeinschaftung des Sparererschutzes generell in Frage. Sollte sich ein technischer Anpassungsbedarf an den bestehenden Einlagensicherungsregelungen ergeben, so bietet das CMDI-Legislativpaket das entsprechende rechtliche Umfeld, um aktiv zu werden, da die Überprüfung der Einlagensicherungsrichtlinie integraler Bestandteil dessen ist. Eine Vergemeinschaftung der nationalen Einlagensicherungssysteme lehnt die EuBV ab.

Europäische Kleinanlegerstrategie

Im Mai 2023 legte die Europäische Kommission ein Paket zur Verbesserung von Anlageprodukten für Kleinanleger vor, das zwei Vorschläge umfasst: eine Sammelrichtlinie zur Anpassung bestehender Regelungen wie MiFID und eine Verordnung zur Änderung der PRIIP-Verordnung. Ziel dieser sogenannten EU-Kleinanlegerstrategie (Retail Investment Strategy (RIS)) ist es unter anderem, einheitliche Transparenz- und Informationsanforderungen festzulegen sowie die Kosteneffizienz von Kleinanlegerprodukten in der EU zu verbessern.

Die EuBV begrüßt, dass im konsolidierten Text von einem vollständigen Provisionsverbot Abstand genommen wurde, wobei auch das teilweise Provisionsverbot von der Mehrheit im Parlament bisher keine Unterstützung erhielt. Durch ein solches Verbot würde die Verfügbarkeit qualifizierter Finanzberatung erheblich eingeschränkt. Das bestehende System der Provisionsberatung hat sich bewährt, da es einen breiten Zugang zu Beratung ermöglicht und durch gesetzliche Regelungen bereits wirksam gegen Interessenkonflikte abgesichert ist.

Der konsolidierte Text sieht die Einführung eines Inducement-Tests vor, um Provisionen und andere Anreize transparenter zu gestalten und sicherzustellen, dass Finanzinstitute und Versicherungsvermittler im besten Interesse der Kunden handeln. Die EuBV wird diesen Prozess aufmerksam verfolgen, um sicherzustellen, dass der regulatorische Rahmen praxistauglich bleibt und übermäßige Bürokratie vermieden wird.

Die EuBV betrachtet den von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Standardisierungsansatz des „Value-for-Money“-Konzepts kritisch, da eine zu starke Vereinheitlichung die Produktvielfalt einschränken und Innova-

tionen hemmen könnte. Als positiv zu bewerten ist daher die Position des Europäischen Parlaments, die die Mitgliedstaaten verpflichtet, sicherzustellen, dass Finanzinstitute und Versicherungsvermittler geeignete Maßnahmen ergreifen, um das Konzept in einer ausgewogenen Weise umzusetzen.

Darüber hinaus unterstützt die EuBV die Abkehr von einer einseitigen Kosten-Benchmark, wie sie ursprünglich von der Kommission vorgeschlagen wurde. So könnte eine starre Orientierung an Kosten als alleinigem Maßstab die Angebotsvielfalt beeinträchtigen und der individuellen Kundenbedarfsanalyse entgegenstehen.

Überprüfung von Verbraucherschutzvorschriften

In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl an EU-Rechtsvorschriften mit Relevanz für den Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen für Privatkunden verabschiedet, wie z.B. die Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie (EU) 2023/2225). Diese sieht eine Neustrukturierung und Erweiterung der Verbraucherkreditrichtlinie aus dem Jahr 2008 vor, wobei einige bisher nicht in dieser Richtlinie vorgesehene Inhalte nunmehr aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Richtlinie 2014/17/EU) übernommen worden sind.

Teilweise ist der europäische Gesetzgeber auch über die bisherigen Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinaus gegangen. Dies trifft z.B. auf die Bestimmungen über die vorvertraglichen Informationen in den Allgemeinen Standardinformationen für Verbraucherkredite zu. Bereits vor der Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde z.B. vielfach kritisiert, dass das in der Verbraucherkreditrichtlinie vorgesehene Merkblatt (SECCI-Merkblatt) eine unübersehbare Flut von vorvertraglichen Informationen beinhaltete, so dass es zur Information der Verbraucher und zur Ermöglichung eines transparenten Vergleichs mit anderen Kreditangeboten praktisch unbrauchbar war. Anstatt diese Informationen zu reduzieren, hat der EU-Gesetzgeber jedoch das SECCI-Merkblatt um zusätzliche Informationen erweitert und lediglich vorgesehen, dass die „wesentlichen Merkmale des Kredits“ in auffällender Art und Weise auf der ersten Seite dieses Formulars enthalten sein müssen, um Verbrauchern das Verständnis und den Vergleich verschiedener Angebote zu erleichtern.

Damit hat der EU-Gesetzgeber anerkannt, dass das SECCI-Merkblatt überwiegend Informationen zu gerade nicht wesentlichen Merkmalen des Kredits beinhaltet. Einige Informationen sind zudem redundant bzw. bereits durch andere europäische Rechtsakte vorgeschrieben. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie könnte nun in der neuen Legislaturperiode auch überarbeitet werden. Die EuBV ist der Meinung, dass die Kommission bei einer Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nach Wegen suchen sollte, hinderliche Bestimmungen zu überdenken und bürokratische Belastungen abzubauen.

Änderung der Richtlinie über die alternative Streitbeilegung

Im Oktober 2023 hatte die Europäische Kommission Vorschläge zur Änderung der Richtlinie 2013/11/EU über die alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten (ADR-Richtlinie) und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 über die Online-Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten (ODR-Verordnung) vorgelegt.

Bereits zuvor hatte sich die EuBV an einer im Frühjahr 2022 durchgeführten öffentlichen und an einer im Spätherbst 2022 durchgeführten und an die Fachkreise gerichteten Konsultation beteiligt und Vorschläge zur Änderung der Richtlinie unterbreitet und sich für die ersatzlose Abschaffung der Online-Streitbeilegungsplattform und damit für die Aufhebung der ODR-Verordnung ausgesprochen.

Ziel der im Oktober 2023 vorgelegten Vorschläge der Europäischen Kommission zur Änderung der ADR-Richtlinie war es vor allem, den Rahmen für die alternative Streitbeilegung an die sich wandelnden Bedürfnisse der Verbraucher im digitalen Zeitalter anzupassen, eine breitere Palette von EU-Verbraucherrechten durch eine Erweiterung des Anwendungsbereichs abzudecken, die Streitbeilegung bei grenzübergreifenden Streitigkeiten zu fördern und die Verfahren für alle beteiligten Parteien zu vereinfachen, insbesondere durch eine Reduzierung von Berichtspflichten. Zudem hat die Europäische Kommission vorgeschlagen, die Verordnung (EU) Nr. 524/2013 über die Online-Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten aufgrund der Ineffizienz dieses Systems und der unverhältnismäßigen Kosten aufzuheben.

Die EuBV hat zu den einzelnen Vorschlägen der Kommission zur Änderung der ADR-Richtlinie Stellung genommen und sich dabei u. a. gegen eine Ausweitung des Anwendungsbereichs ausgesprochen, die vorgesehene Reduzierung der Berichtspflichten und schließlich die vorgesehene Abschaffung der OS-Plattform begrüßt.

Mittlerweile haben sich sowohl das Europäische Parlament als auch der Rat zu den Vorschlägen der Kommission positioniert. Während das Europäische Parlament sich teilweise für eine deutliche Verschärfung der Vorschläge der Kommission zur Änderung der ADR-Richtlinie und insbesondere für eine Erweiterung bestehender Informationspflichten ausgesprochen hat, hat der Rat die ursprünglich moderaten Vorschläge der Kommission im Wesentlichen übernommen und nur an wenigen Stellen Nachbesserungen gefordert. Zudem möchte der Rat den Mitgliedstaaten ein zusätzliches Jahr einräumen, um alle

erforderlichen nationalen Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung durchzuführen. An der Position des Rats hat sich gezeigt, dass die auch auf nationaler Ebene geführten Gespräche Wirkung gezeigt haben.

Die „Verordnung (EU) 2024/3228 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Dezember 2024 zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 im Hinblick auf die Einstellung der Europäischen Plattform für Online-Streitbeilegung“ ist am 30. Dezember 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden und am 19. Januar 2025 in Kraft getreten. Diese sieht vor, dass die ODR-Verordnung mit Wirkung vom 20. Juli 2025 aufgehoben und die OS-Plattform eingestellt wird. Dies führt durch den Wegfall der entsprechenden Informationspflichten zu einer deutlichen Entlastung der Unternehmen. Die Einreichung von Beschwerden ist bereits ab dem 20. März 2025 nicht mehr möglich.



Öffentlichkeitsarbeit

Gemeinsame Veranstaltung mit den Deutschen Pfandbriefbanken (vdp)

Am 20. November fand eine gemeinsame Veranstaltung der Deutschen Bausparkassen und des Verbandes der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) in der Hessischen Landesvertretung bei der EU in Brüssel statt. Unter dem Titel „Finanzmarktpolitik in der nächsten Legislaturperiode: Künftige Schwerpunkte und Herausforderungen für Baufinanzierer“ diskutierten die Europaabgeordneten Engin Eroglu (Renew Europe) und Stefan Berger (EVP) über zentrale Themen der Bau- und Immobilienfinanzierung. Die geplanten Reformen im Bereich der Finanzmarktpolitik in den nächsten fünf Jahren standen im Mittelpunkt des Gesprächs. Hervorgehoben wurde insbesondere die Europäische Spar- und Investitionsunion, die eine Verschmelzung der Kapitalmarktunion und der Bankenunion vorsieht. Weitere zentrale Themen waren die Einführung einer paneuropäischen Verbriefungsplattform und die Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie. Auch die Förde-

rung nachhaltiger Transitions-Finanzstrukturen für die Bau- und Immobilienmärkte in Europa wurde besprochen.

Die Podiumsdiskussion unter der Moderation von Dr. Detlef Fechtner war gut besucht. Zum Zeitpunkt der Veranstaltung stand Brüssel am Beginn einer neuen, entscheidenden Legislaturperiode. Der Letta- und der Draghi-Bericht sowie die strategische Agenda des Rates und die politischen Leitlinien der Kommissionspräsidentin hatten den groben inhaltlichen Rahmen für das Jahr 2024 bereits abgesteckt. Die Finanzierung der Herausforderungen der Zukunft stand dabei stets im Vordergrund.

Glückwunschsreiben an die Europaabgeordneten

Vom 6. bis 9. Juni 2024 fand die zehnte Direktwahl zum Europäischen Parlament in den 27 Mitgliedstaaten der EU statt. In Deutschland und Österreich wurde sie am Sonntag, den 9. Juni 2024 gehalten. Bei den Europawahlen wurden 720 Abgeordnete gewählt – 15 Abgeordnete mehr als im scheidenden Parlament.

Um den politischen Diskurs in der neuen Legislaturperiode wirksam prägen zu können, hat die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) 2024 neben ihrer Podiumsdiskussion jeweils vor und nach den Europawahlen Broschüren mit den wichtigsten Forderungen der europäischen Bausparkassen in Umlauf gebracht. Angesprochen wurden die neuen Mitglieder des Europäischen Parlaments und der Europäischen Kommission.

Den Abgeordneten des neuen Europäischen Parlaments gratulierte die EuBV außerdem mit persönlichen Schreiben und einem aktuellen Buch: „Angezählt – Warum ein



Von links nach rechts: MdEP Engin Eroglu, MdEP Stefan Berger, Christian König, Jens Tolckmitt, Detlef Fechtner.



Markus Preiß und Christian König

schwaches Deutschland Europa schadet“ des langjährigen Leiters des ARD-Studios Brüssel, Markus Preiß.

Der politische Betrieb in Brüssel hat viele Facetten und selbst langjährigen Vertretern vor Ort fällt es nicht immer leicht, den Überblick zu behalten. Markus Preiß beschreibt in seinem Buch treffend die großen Linien der Macht, die sich in der europäischen Hauptstadt kreuzen. Im Mittelpunkt steht dabei Deutschland auf der Suche nach seiner neuen Rolle. Markus Preiß signierte dankenswerterweise alle Exemplare persönlich vor Ort.

Um die 100 Abgeordnete haben von der EuBV einen persönlichen Brief mit einem Buchexemplar erhalten. Hierauf trafen viele positive Rückmeldungen bei der EuBV ein. In dem Schreiben präsentiert sich die EuBV als Ansprechpartner für Abgeordnete mit Fragen der Wohnungsbaufinanzierung und der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes, aber auch der bankaufsichtsrechtlichen Regulierung. Verknüpft waren die Schreiben mit dem Angebot für ein persönliches Gespräch, welches mehrfach wahrgenommen wurde.

MoC: Wohnungsbaufinanzierung für Kirgisistan

Christian König hat am 12. März 2024 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Mikrofinanzunternehmen Elet-Capital in Kirgisistan unterzeichnet. Elet-Capital gehört zu

den vier größten Mikrofinanzunternehmen in Kirgisistan und verfügt über ein breites regionales Netz von 23 Filialen und 2 Repräsentanzen, in denen mehr als 280 Mitarbeiter beschäftigt sind.

Elet-Capital nahm seine Tätigkeit als Kreditunternehmen im Jahr 2005 auf. Derzeit verfügt das Unternehmen über ein Kreditportfolio von mehr als 3 Mrd. kirgisischen Som (ca. 32 Mio. Euro) und betreut Zehntausende von Kunden, von denen etwa die Hälfte weiblich sind.

Die Vertragspartner vereinbarten, sich nach Kräften um den Kooperationsausbau in Bereichen von gemeinsamem Interesse zu bemühen, und sich gegenseitig über aussichtsreiche Projekte auf dem Laufenden zu halten. Ernest Kamchybekov, Geschäftsführer von Elet-Capital, äußerte sich während des Treffens wie folgt:

„Die Wohnungsbaufinanzierung in Kirgisistan ist durch hohe Kosten und kurzfristige Hypothekendarlehen für die Bevölkerung gekennzeichnet, da es kein nachhaltiges Wohnungsfinanzierungssystem gibt. [...] Wir freuen uns, dass Elet-Capital die dringend benötigten Bausparkenntnisse sammeln [...] und als integralen Bestandteil der breiten Produktpalette von Elet-Capital umsetzen kann.“

Christian König bekräftigte sein Engagement für ein nachhaltiges Wachstum in Zentralasien und sagte: „Mit der Unterzeichnung eines Memorandum of Cooperation haben wir unser Bestreben untermauert, das Potenzial des Bausparens voll auszuschöpfen. Wir sehen Elet-Capital als einen starken Partner, der daran interessiert ist, das Bausparen in Kirgisistan zu etablieren und weiterzuentwickeln.“



Nazgul Aidarova (Elet-Capital) und Christian König



Von links nach rechts: MdEP Martin Schirdewan, MdEP Markus Ferber, Andreas Rogal, MdEP Katrin Langensiepen, Christian König.

TV-Aufzeichnung am 11. Dezember 2024 „Europe up to date“

Wie kann die Krise auf dem europäischen Wohnungsmarkt bewältigt werden? Und welche Maßnahmen sollten die EU und ihre Mitgliedstaaten ergreifen, um den Wohnungsbau anzukurbeln? Diese und weitere Fragen standen im Mittelpunkt der neuesten Folge der Sendung „Europe up to date“ vom 11. Dezember 2024. Moderator Andreas Rogal diskutierte mit Christian König und hochrangigen Europapolitikern über eine alarmierende Entwicklung: Die Zahl der Baugenehmigungen in der Eurozone ist im Jahr 2024 erneut gesunken. In Deutschland sank die Zahl im ersten Halbjahr 2024 sogar um ganze 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

MdEP Markus Ferber (EVP) begrüßte im Rahmen der Sendung daher die Idee eines EU-Kommissars für Wohnungsbau, betonte jedoch, dass das Baurecht in nationaler Verantwortung liege. Er kritisierte überzogene Baustandards und hohe Eigenkapitalanforderungen als Hemmnisse für Investitionen. Europa brauche ein wirtschaftsfreundlicheres Umfeld.

Dem widersprach MdEP Katrin Langensiepen (Grüne), die höhere soziale und ökologische Standards im Wohnungsbau forderte. Sie bemängelte zudem, dass das europäi-

sche Beihilferecht den sozialen Wohnungsbau erschwere. MdEP Martin Schirdewan (Die Linke) warnte vor den dramatischen Folgen steigender Mieten und forderte verstärkte öffentliche Investitionen in den Wohnungsbau.

Christian König plädierte für eine Überprüfung der bestehenden EU-Vorschriften, um die Kreditvergabe zu erleichtern und Baukosten zu senken. Gemeinsam mit den Diskussionsteilnehmern begrüßte er den Vorschlag, eine europaweite Investitionsplattform unter der Europäischen Investitionsbank (EIB) einzurichten, um Wohnungsbauprojekte gezielt zu fördern.

I&F-Artikel: Einblicke in die Zukunft der EU-Finanzmarktregulierung

Christian König hat einen Artikel für die Fachzeitschrift „Immobilien & Finanzierung“ (I&F) verfasst. Unter dem Titel „Quo vadis EU-Finanzmarktregulierung? Signale nach der Europawahl“ analysiert König die aktuellen Entwicklungen und zukünftigen Herausforderungen der EU-Finanzmarktregulierung. Der Artikel erschien in der September-Ausgabe 2024.

König beleuchtet die Auswirkungen der jüngsten Europawahlen auf die Finanzmarktregulierung und stellt eine

zentrale Frage: Was können wir in Zukunft von Brüssel erwarten? Sein Artikel wägt die drei Expertenberichte von Christian Noyer, Enrico Letta und Mario Draghi gegeneinander ab. Noyer schlägt die Schaffung einer europäischen „Savings and Investment Union“ vor, während Letta die Wiederbelebung der europäischen Kapitalmarktunion als zentrales Ziel herausstellt. Draghi, dessen Bericht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht vollständig bekannt war, konzentriert sich auf die Verbesserung der europäischen Wettbewerbsfähigkeit.

König setzt sich kritisch mit der aktuellen Regulierungslandschaft auseinander und fordert eine Kehrtwende hin zu mehr Entbürokratisierung. Um das Versprechen bürokratischer Erleichterungen einzulösen, müsse das regulatorische Pendel in eine andere Richtung ausschlagen. König stellt fest, dass der Green Deal im aktuellen Programm des Rates keine Erwähnung findet, was einen Vorschmack auf die zukünftige Ausrichtung der EU-Finanzpolitik geben könnte. Der Artikel wurde in einem politischen Kontext veröffentlicht, in dem sich die EU mit neuen Herausforderungen konfrontiert sieht.

Die Diskussionen um die Kapitalmarktunion und die Rolle der Finanzmärkte in der europäischen Wirtschaft gewinnen an Dringlichkeit. König plädiert dafür, dass die EU ihre Versprechen einlöst und die tatsächlichen Hindernisse für die Kapitalmarktunion beseitigt.



Europäische Bausparkassenvereinigung wählt neues Präsidium

Das Präsidium der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) wurde im Rahmen der Herbsttagung 2024 neu gewählt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurde Sabine König von der Mitgliederversammlung am 15. November 2024 zur Präsidentin der Vereinigung gewählt. Zuvor bekleidete sie das Amt der Ersten Vizepräsidentin.



Christian König und Sabine König

Ihr Nachfolger wird Mag. Hans-Christian Vallant. Zweiter Vizepräsident wird Zdravko Anđel.

Sabine König war seit 2021 Mitglied des Vorstandes der Landesbausparkasse Hessen-Thüringen (Deutschland). Sie wechselte zum 1. Januar 2025 in den Vorstand der LBS Landesbausparkasse NordOst AG (Deutschland) – zeitgleich mit der Übernahme der Präsidentschaft. Mag. Hans-Christian Vallant ist Mitglied des Vorstandes der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (Österreich). Er ist seit 2016 Vorsitzender des Ausschusses für Wohnungspolitik und Marketing der EuBV. Zdravko Anđel ist Vorstandsvorsitzender der kroatischen Bausparkasse Wüstenrot stambena štedionica, die er 1998 mitbegründet hat.

Die Tagung in Wien erfreute sich einer regen Teilnahme. Gastgeber war die österreichische Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. Im Mittelpunkt der Diskussionen standen vor dem Hintergrund der beginnenden Legislaturperiode zukunftsweisende Entwicklungen wie die CMDI-Revision, der digitale Euro und der Green Mortgage Standard.

Dritter „Dialog Nachhaltigkeit“ in Berlin

Am 25. November 2024 kamen die Vertreter der Landesbausparkassen und der privaten Bausparkassen in Berlin zum dritten „Dialog Nachhaltigkeit“ zusammen. Im Fokus standen die aktuellen politischen Rahmenbedingungen

und Gesetzesinitiativen auf europäischer und nationaler Ebene, die für die Bausparbranche von zentraler Bedeutung sind.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Umsetzung der CSRD-Berichterstattung sowie der EU-Taxonomie – einschließlich der Green Asset Ratio und der Perspektiven für eine soziale Taxonomie. Zudem wurden die Mindeststandards für grüne Baufinanzierungen diskutiert. Ein weiteres Thema bildeten die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von CO₂-Zertifikaten durch Bausparkassen. Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) informierte über aktuelle Entwicklungen in Brüssel, darunter die anstehenden Trilogverhandlungen zur Green Claims-Richtlinie sowie die Prioritäten der neuen Europäischen Kommission.

Veranstaltung zu genossenschaftlichem Wohnen in Europa

Christian König war am 20. März 2024 mit einem Vortrag auf der Konferenz „Cooperatives in the Housing Sector“ in Brüssel vertreten. Die von Housing Europe organisierte Veranstaltung thematisierte die Rolle von Wohnungsbau-

Genossenschaften in Bezug auf die soziale Kohäsion und die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Europa und brachte hierfür Schlüsselakteure zusammen.

Königs Vortrag mit dem Titel „Institutionelle Perspektiven aus dem Finanzsektor: Bausparkassen für die genossenschaftliche Finanzierung“ gab einen umfassenden Überblick über das Bausparmodell. Der Vortrag hob die Vorteile des Bausparens hervor, erläuterte seine Anwendung in der genossenschaftlichen Finanzierung und skizzierte Perspektiven für die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens in Europa. Manche europäische Bausparkassen wenden sich neben Privatpersonen auch an Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Das Bauspardarlehen wird von diesen Einrichtungen für unterschiedliche Projekte eingesetzt, darunter die Sanierung des Wohnungsbestands, der Neubau und die Entwicklung von öffentlicher Infrastruktur.

Um genossenschaftliche Finanzierungen in Europa zu fördern, bedürfe es einer stärkeren staatlichen Unterstützung. König schlug vor, dass die Europäische Investitionsbank (EIB) eine ähnliche Rolle wie die deutsche KfW spielen könnte, indem sie zinsgünstige Kredite und Rückzahlungshilfen für Menschen bereitstellt, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutztes Wohneigentum finanzieren.





Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

Die Krise der europäischen¹ Bauwirtschaft hat sich im Berichtsjahr 2024 fortgesetzt.² In drei Vierteln der betrachteten Staaten lagen die gesamten Bauinvestitionen unter dem Vorjahresniveau, im Durchschnitt um 2,4 Prozent. Nur in vier Ländern expandierte die Bauwirtschaft stärker als im Vorjahr, nämlich in Irland (+1,4 Prozent), Portugal (+1,5 Prozent), Spanien (+2,0 Prozent) und der Schweiz (+0,9 Prozent), wobei sich in den beiden erstgenannten Ländern die Dynamik sogar erhöhte und die Schweiz zum Wachstum zurückkehrte. In Italien drehte die Baukonjunktur deutlich ins Negative (von +3,3 Prozent im Jahr 2023 auf -3,3 Prozent im Jahr 2024). In Frankreich (-4,6 Prozent) und Deutschland (-2,8 Prozent) setzte sich der Abwärtstrend beschleunigt fort. Besonders stark war der Rückgang in der Slowakei (-6,5 Prozent), wo die Bauwirtschaft im vorausgegangenen Jahr noch leicht gewachsen war (+0,5 Prozent) und in den nordischen Ländern Finnland (-5,4 Prozent), Schweden (-5,3 Prozent) und Norwegen (-4,9 Prozent), wobei die Rate nicht ganz so hoch ausfiel wie im Jahr davor. Dasselbe gilt für Österreich (-4,4 Prozent) und Ungarn (-4,3 Prozent). Die Euroconstruct-Expertinnen und -Experten lagen mit ihrer Prognose für das Berichtsjahr richtig. Sind ihre Voraussagen auch für das Jahr 2025 korrekt, ist mit einem leichten Wachstum zu rechnen, das sich auf breiter Front vollzieht und in dem nur noch die größten Volkswirtschaften Europas, nämlich Deutschland, Frankreich und Italien mit einer Schrumpfung ihrer Bauwirtschaft zu kämpfen haben werden.

Voraussetzung für eine Erholung ist aber, dass die Wachstumsbremsen in Europa gelöst werden. Das betrifft in ers-

ter Linie den gesamtwirtschaftlichen Ausblick, der nach gegenwärtigem Stand erheblich eingetrübt ist. Protektionistische Tendenzen in den Vereinigten Staaten sind mit dem Amtsantritt des neuen Präsidenten nochmals verschärft worden. Der Krieg in der Ukraine und seine Folgen tragen zu (Investitions-)Unsicherheit und hohen Energie- bzw. Materialpreisen bei. Die Europäische Kommission hat eine Initiative zum Abbau von Bürokratie gestartet, die in erster Linie eines ist: ein Eingeständnis, dass Vielzahl und Dichte der bisherigen Regulierungsvorhaben die Lasten für die Unternehmen auf ein kaum noch zu schulterndes Maß getrieben hat. Es bleibt zu hoffen, dass globale Konflikte entschärft werden und europäische Initiativen die richtigen Impulse setzen, insbesondere in der Bauwirtschaft.

Nordische Länder drosseln Wohnungsbauinvestitionen deutlich – wird 2025 für Europa besser?

Gegenüber dem Vorjahr sind die Wohnungsbauinvestitionen in Europa nochmals stärker gefallen. Waren die Ausgaben für neue Wohnungen, Bestandserwerbe und Renovierungen 2023 noch um 4,1 Prozent gesunken, ging es im Berichtsjahr 2024 im Schnitt der 19 Euroconstruct-Länder nochmals um 4,8 Prozent nach unten. In Italien schrumpften die Investitionen um 11,8 Prozent. Auch in Frankreich (-7,3 Prozent), der Slowakei (-6,8 Prozent), Deutschland (-4,6 Prozent) und Ungarn (-4,0 Prozent) beschleunigte

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

2) Autor des Artikels: Juri Schudrowitz

sich die Abwärtsbewegung. Obwohl die Dynamik etwas nachgelassen hat, ist der Absturz in Finnland mit -12,2 Prozent nach 17,8 Prozent im Jahr 2023 und in Schweden mit einem Rückgang von -10,8 Prozent nach -29,1 Prozent im Vorjahr und -7,6 Prozent im Jahr 2022 besonders dramatisch. Lediglich in Polen (+4,6 Prozent), Spanien (+2,8 Prozent) und Portugal (+0,7 Prozent) konnten die Ausgaben im Segment Wohnen gegenüber dem Vorjahr ausgeweitet werden. Dass in Irland die Wohnungsbauinvestitionen um 0,3 Prozent sanken lässt aufhorchen, weil hier in den vergangenen Jahren immer zweistellige Wachstumsraten verbucht wurden. Die Prognose für 2025 ist für die grüne Insel positiv, so dass es sich um einen Sondereffekt handeln dürfte. Ohnehin sehen die Euroconstruct-Forscher zuversichtlich aufs Jahr 2025. Treffen ihre Prognosen zu, werden die Investitionen in 15 Ländern ausgeweitet und nur in vier nochmals reduziert – weil zu diesen vier Ländern aber Deutschland, Frankreich und Italien zählen, sinkt das Investitionsvolumen im Schnitt um schätzungsweise 0,8 Prozent.

Abermals ist der Anteil der Ausgaben für Renovierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen gestiegen und liegt bei nunmehr 63,2 Prozent. Spitzenreiter ist erneut Italien mit einem Wert von 85 Prozent, der vor allem auf den erheblichen Rückgang im Neubau zurückgeht. Das gilt auch für Deutschland, das mit einem Anteil von nun 75,1 Prozent ein weiteres Mal auf Platz 3 hinter Dänemark (78,8 Prozent) liegt. Am anderen Ende der Skala ist die Slowakei (27,8 Prozent) vor Tschechien (31,3 Prozent) und Polen (39,6 Prozent) zu finden, das bisher den niedrigsten Anteil an Renovierungen bzw. höchsten Anteil an Neubauinvestitionen hatte.

Fertigstellungen: Wachstum nur in Spanien und Portugal – Aufschwung verzögert sich

Nur in Spanien (+8,5 Prozent auf 95.000 Einheiten) und Portugal (+3,2 Prozent auf 24.400 Einheiten) wurden im Berichtsjahr mehr Wohnungen fertiggestellt als im vorangehenden Jahr 2023. In allen anderen Ländern jenseits der iberischen Halbinsel steht ein negatives Vorzeichen vor der Veränderungsrate der Fertigstellungen: Finnland -50 Prozent auf 20.500 Wohnungen, Schweden -48,2 Prozent auf

27.800, Dänemark -31,1 Prozent auf 26.400. Auch in Deutschland schrumpfte das Volumen zweistellig, nämlich um 15,1 Prozent von 294.400 auf 250.000 Wohnungen, was zugleich den betragsmäßig größten Rückgang (-44.000 Einheiten) bedeutet. Am meisten Wohnungen wurden im Berichtsjahr erneut in Frankreich fertiggestellt (318.300 Einheiten), hier fiel der Rückgang mit -3,1 Prozent noch moderat aus. Nach Deutschland folgt auf Platz drei Polen mit 203.000 neu gebauten Wohnungen, doch auch hier ist der Rückgang erheblich (-8,3 Prozent bzw. -18.300 Einheiten). Über alle Länder hinweg wurden rund 170.000 oder 10 Prozent weniger neue Wohnungen geschaffen als 2023 – ein Viertel des Rückgangs geht mithin auf Deutschland zurück. Deutschland und sein Nachbar Frankreich sind neben Italien die Länder, deren Wachstumsausblick getrübt bleibt. Institutionelle Sklerose, Wachstumsschwäche und Staatsverschuldung sind hier die wesentlichen Ursachen, denn Neubaubedarf gibt es allemal – so wie in den anderen Staaten Europas, deren Wohnungsbaukonjunktur nach Einschätzung der Euroconstruct-Experten perspektivisch wieder anspringen dürfte.

Wohnimmobilienpreise: Überwiegend moderate Erholung auf breiter Front

Im Durchschnitt aller EU-Mitgliedstaaten sind die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum im Berichtsjahr (Q1-3 2023 gegenüber Q1-3 2024) um 3,5 Prozent gestiegen. Einen beschleunigten, zweistelligen Auftrieb gab es in Bulgarien (+15,9 Prozent), Polen (+10,2 Prozent) und Rumänien (+11,7 Prozent), während Kroatien, der Spitzenreiter der Vorperiode im Berichtszeitraum des Jahres 2024 einen verlangsamten Anstieg um 7,4 Prozent registrierte. Unter den westeuropäischen Mitgliedstaaten war der Auftrieb in Spanien (7,8 Prozent) und Portugal (+6,0 Prozent) am höchsten. In Finnland (-1,1 Prozent) und Schweden (-2,6 Prozent) steckt der Wohnungsbausektor in einer schweren Krise, was sich auch bei den Preisen niederschlägt. Am stärksten war die Korrektur in Luxemburg (-4,6 Prozent). Abgesehen davon waren Wohnimmobilien nur in Tschechien im Schnitt billiger als im Vorjahreszeitraum zu erwerben (-0,2 Prozent). Nach einem scharfen Einbruch im vergangenen Jahr erholten sich die Preise in Deutschland (+2,2 Prozent), was Ausdruck einer hohen Nachfrage bei starrem Angebot ist. Auch in Frankreich gingen die Preise nach oben.

Erholung bleibt aus, Baugenehmigungen sinken auch 2024

Im Berichtsjahr 2023 waren die Baugenehmigungen scharf zurückgegangen. Baukosten und Zinsen haben sich stabilisiert, allerdings auf einem Niveau, das für viele Haushalte und Investoren prohibitiven Charakter hat. Die gesamtwirtschaftliche Perspektive in Europa hat sich im

Lichte des andauernden Krieges, des Vertrauensverlusts in die Stabilität der transatlantischen Beziehungen und dem augenscheinlichen Ende einer längeren Phase der Globalisierung mit Wohlstandsgewinnen auf breiter Front inzwischen massiv eingetrübt.

Die Hoffnungen auf eine Belebung der Wohnungsbau nachfrage haben sich deshalb nicht erfüllt, obwohl der Bedarf vorhanden ist. In der EU sind die Genehmi-

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

LAND	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Belgien	-1,3	5,3	0,0	-0,9	-2,1
Dänemark	9,3	15,1	4,9	-14,6	-3,1
Deutschland	3,0	0,1	-2,8	-3,6	-4,6
Finnland	-2,8	7,8	0,1	-17,8	-12,2
Frankreich	-9,2	5,2	2,7	-4,6	-7,3
UK	-16,5	15,5	9,4	-4,5	-1,5
Irland	-5,8	22,0	19,6	13,6	-0,3
Italien	-5,9	24,5	20,8	-2,3	-11,8
Niederlande	-1,2	6,8	3,9	-0,9	-1,4
Norwegen	-1,8	3,8	-2,7	-11,3	-7,4
Österreich	-1,2	3,3	1,5	-8,2	-6,3
Portugal	3,4	16,1	0,3	0,6	0,7
Schweden	-0,7	9,8	-7,6	-29,1	-10,8
Schweiz	-1,6	-1,1	-4,9	-4,4	-0,4
Spanien	-8,9	7,9	3,1	1,3	2,8
WESTEUROPA INSG.	-4,1	7,5	3,8	-4,2	-5,0
Polen	5,0	3,4	6,1	-4,6	4,6
Slowakei	-13,1	-1,0	1,9	-4,7	-6,8
Tschechien	-2,5	5,5	3,3	2,7	-1,4
Ungarn	-8,0	3,5	8,5	-14,2	-4,0
OSTEUROPA INSG.	-2,0	3,7	5,0	-3,2	0,3

1) Schätzung

gungszahlen (Wegen unterschiedlicher Veröffentlichungstermine der Mitgliedstaaten werden hier nur die ersten drei Quartale eines Jahres mit dem Vorjahreszeitraum verglichen.) um durchschnittlich 0,4 Prozent gesunken. Dabei gab es teils erhebliche Unterschiede in der Entwicklung. In Ungarn wurden 29,7 Prozent weniger Genehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum, in Luxemburg belief sich der Einbruch auf 26,8 Prozent. In Deutschland ging es um 12,5 Prozent nach unten und in Frankreich, wo

über Jahre hinweg eine rege Bautätigkeit herrschte, wurden 8 Prozent weniger Einheiten zum Bau genehmigt als 2023. Ähnliches gilt für Irland (-8,7 Prozent). Dagegen expandierte die Genehmigungszahl in Spanien (+25,8 Prozent) und Griechenland (+25,1 Prozent) um mehr als ein Viertel. Auch in Polen und Portugal erteilten die Behörden deutlich mehr Genehmigungen als im Vorjahr (+12,3 Prozent bzw. +14,1 Prozent).

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(absolute Zahlen in Mio. Euro)

LAND	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Belgien	27.382	28.877	28.879	28.607	27.996
Dänemark	20.121	24.018	25.202	21.517	20.848
Deutschland	275.958	295.943	287.632	277.393	264.666
Finnland	17.068	19.360	19.370	15.927	13.980
Frankreich	126.253	182.565	187.553	178.879	165.737
UK	98.938	117.333	128.393	122.642	120.796
Irland	8.768	11.717	14.017	15.919	15.868
Italien	106.887	138.892	167.773	163.839	144.552
Niederlande	42.495	45.312	47.074	46.647	46.002
Norwegen	21.593	22.359	21.752	19.287	17.861
Österreich	26.692	29.058	29.505	27.083	25.372
Portugal	11.041	13.407	13.446	13.522	13.616
Schweden	19.775	23.757	21.959	15.577	13.887
Schweiz	34.184	36.094	34.335	32.816	32.701
Spanien	68.157	78.672	81.109	82.180	84.500
WESTEUROPA INSG.	905.312	1.067.364	1.108.000	1.061.836	1.008.382
Polen	13.834	20.646	21.905	20.906	21.857
Slowakei	4.115	4.787	4.878	4.650	4.332
Tschechien	12.709	18.807	19.430	19.950	19.680
Ungarn	5.162	6.343	6.885	5.907	5.673
OSTEUROPA INSG.	35.820	50.583	53.098	51.413	51.542

1) Schätzung

Sparquoten: Anstieg der Sparleistungen in (fast) ganz Europa

Im Oktober 2022 erreichte die durchschnittliche Inflationsrate in der Eurozone einen Rekordwert von 10,6 Prozent. Seither war die Steigerung der Verbraucherpreise von Monat zu Monat rückläufig, setzte den Haushalten aber gerade im Jahr 2023 heftig zu. Im Jahresdurchschnitt 2024 lag die Teuerung in der Eurozone aber über zwei Prozent. Unterdessen konnten Belegschaften höhere Lohn-

abschlüsse durchsetzen und gestiegene Lebenshaltungskosten kompensieren. In den EU-Staaten ohne Gemeinschaftswährung verlief die Entwicklung ähnlich.

Die Haushalte können wieder mehr sparen und sie tun es auch. Angesichts der globalen Spannungen dürfte das Sicherheitsmotiv hier eine dominierende Rolle spielen. Besonders hoch lag die Sparquote in Schweden (18,5 Prozent) und in Ungarn (17,4 Prozent). In Luxemburg, wo traditionell ein hoher Anteil des verfügbaren Einkommens

Wohnungsbau in Europa nach Ländern

(Zahl der Fertigstellungen¹ in 1.000 Wohnungen)

LAND	2020	2021	2022	2023	2024 ²
Belgien	55,7	56,5	60,7	54,9	49,8
Dänemark	38,3	37,1	40,4	38,3	26,4
Deutschland	306,4	293,4	295,3	294,4	250,0
Finnland	38,4	37,6	41,7	41,0	20,5
Frankreich	335,5	385,6	375,7	328,6	318,3
UK	169,0	202,1	207,9	187,6	172,1
Irland	20,6	20,5	29,7	32,5	32,0
Italien	82,5	87,8	96,0	101,0	97,5
Niederlande	70,0	71,2	74,4	73,6	70,0
Norwegen	29,3	28,4	28,0	28,0	21,7
Österreich	63,7	59,9	58,5	54,3	46,3
Portugal	16,9	19,5	21,0	23,7	24,4
Schweden	56,2	61,1	69,0	53,8	27,8
Schweiz	49,3	45,3	46,5	44,3	44,2
Spanien	85,9	91,4	89,1	87,6	95,0
WESTEUROPA INSG.	1.417,7	1.497,4	1.533,9	1.443,6	1.296,0
Polen	220,8	234,9	238,3	221,3	203,0
Slowakei	22,1	20,6	20,2	20,8	17,8
Tschechien	34,4	34,6	39,4	38,1	37,4
Ungarn	28,2	19,9	20,5	18,6	16,5
OSTEUROPA INSG.	305,5	310,0	318,4	298,9	274,7
EUROPA INSG.	1.723,2	1.807,4	1.852,3	1.742,4	1.570,8

1) Errichtung neuer Wohngebäude

2) Schätzung

Quelle: Euroconstruct

beiseitegelegt wird, lag die Quote bei 13,4 Prozent. In den Niederlanden (12,8 Prozent), Österreich (11,3 Prozent), Belgien (11,2 Prozent) und Deutschland (10,9 Prozent) wurde ebenfalls Konsumverzicht im zweistelligen Bereich geübt. Dasselbe gilt für Tschechien (12,4 Prozent), wo die Sparanstrengungen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Punkte reduziert wurden. Abgesehen davon gab es ansonsten nur in Irland einen Rückgang der Sparquote (von 9,1 auf 8,6 Prozent).

Höhere Sparquoten als im Jahr 2023 verzeichneten 2024 auch die Staaten, die die Sparquote nach der Bruttomethode (Abschreibungen auf Aktiva von Unternehmen ohne eigener Rechtspersönlichkeit und auf selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht abgezogen.) berechnen. In Frankreich erhöhte sie sich um 0,7 Punkte auf 12,5 Prozent. In Portugal fand zum dritten Mal in Folge ein Entsparen statt, die Quote erholte sich aber von -5,0 auf -1,6 Prozent.

Immobilienpreise in Europa nach Ländern

(Hauspreisindex 2015 = 100)

LAND	2020	2021	2022	2023 QUARTAL 1 - 3	2024 QUARTAL 1 - 3
Belgien	112,4	119,2	130,4	136,3	139,2
Dänemark	108,4	112,8	121,1	125,0	127,3
Deutschland	119,3	129,9	147,7	157,0	160,4
Finnland	108,7	115,2	124,0	127,2	125,8
Frankreich	108,6	112,1	118,4	122,6	126,0
Irland	118,7	123,9	134,1	143,4	148,7
Italien	104,1	106,1	109,7	112,4	115,6
Litauen	127,2	144,7	169,4	187,4	205,5
Luxemburg	134,8	149,8	168,0	168,6	160,8
Niederlande	128,2	137,6	150,9	159,0	164,8
Norwegen	121,8	132,4	143,5	148,8	155,0
Österreich	118,0	125,6	142,5	154,8	158,9
Portugal	133,2	141,7	152,6	162,6	172,6
Schweden	124,9	128,3	143,2	149,0	145,1
Spanien	125,4	129,9	139,7	148,0	159,6
Polen	115,0	124,2	142,5	154,4	170,1
Slowakei	116,9	124,3	143,4	148,0	151,0
Tschechien	121,6	131,5	153,7	158,6	158,2
Ungarn	138,3	157,7	190,3	213,7	229,1
Osteuropa insg.	491,8	537,6	629,9	674,7	708,4

Quelle: Eurostat

Kurz- und langfristige Zinsen stabilisieren sich – Ausblick ungewiss

Im gemeinsamen Währungsraum für Geldwertstabilität zu sorgen, das kann nicht oft genug wiederholt werden, ist die Aufgabe der EZB. Alle anderen Ziele sind nachrangige Anliegen der EZB. Insofern war das Handeln der Eu-

ropäischen Zentralbank richtig, auf die massive Teuerung von Waren und Dienstleistungen ab Beginn des Jahres 2022 in rascher Folge mit höheren Leitzinsen zu reagieren. Die Maßnahmen waren erfolgreich, die Preissteigerungen konnten gedrosselt werden. Der Zinssatz für die Einlagefazilität lag zum Jahresende bei 3,0 Prozent, für die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 3,4 Prozent und für Hauptrefinanzierungsgeschäfte 3,4 Prozent. Ihre jünger-

Baugenehmigungen in Europa nach Ländern

(Index der Baugenehmigungen 2021 = 100)

LAND	2020	2021	2022	2023 QUARTAL 1 - 3	2024 QUARTAL 1 - 3
Belgien ¹	93,6	100,0	84,4	239,4	227,2
Dänemark ¹	92,1	100,0	84,7	204,8	206,6
Deutschland ²	98,5	100,0	93,1	208,3	182,2
Finnland	92,2	100,0	81,9	201,0	175,2
Frankreich ²	85,5	100,0	102,7	258,3	237,7
Irland	94,9	100,0	82,9	273,9	250,0
Italien ²	86,3	100,0	103,0	291,8	304,6
Litauen	82,8	100,0	88,6	217,6	300,7
Luxemburg	95,5	100,0	72,5	208,8	152,9
Niederlande ¹	89,4	100,0	85,1	208,1	236,7
Österreich ²	93,4	100,0	80,8	178,7	158,9
Portugal	90,1	100,0	104,3	325,5	371,5
Schweden	79,5	100,0	85,5	175,3	148,1
Spanien ²	61,5	100,0	128,3	402,6	506,4
Polen	79,0	100,0	89,3	212,7	238,9
Slowakei	87,3	100,0	89,5	226,9	246,7
Tschechien ²	81,4	100,0	95,4	248,0	264,2
Ungarn ²	78,7	100,0	106,9	252,6	177,7

1) vorläufig

2) Schätzung

Quelle: Eurostat

ten Höchststände hatten die Zinssätze da schon wieder verlassen, weil nun angesichts nur noch moderater Inflationsraten die konjunkturstabilisierende Komponente in der Strategie der Zentralbank wieder mehr Gewicht erhält.

Im Jahresdurchschnitt lagen die Geldmarktzinsen für auf Euro lautende Einlagen bei 3,6 Prozent. Außerhalb der

Eurozone lagen die kurzfristigen Zinsen etwas niedriger als im Vorjahresschnitt oder stabil, wie im Fall von Dänemark (3,5 Prozent wie 2023) und Schweden (3,5 Prozent nach 3,7 Prozent im Vorjahr). Am höchsten waren die Zinsen im Berichtsjahr in Ungarn mit 6,2 Prozent.

Bei den langfristigen Zinsen (Staatsanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren), die für Immobilienkredite eine

Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich

(in % des verfügbaren Einkommens)

LAND	2010 bis 2019		JAHRESDURCHSCHNITT		2023	2024 ¹
		2020	2021	2022		
Belgien	7,5	15,0	11,9	8,5	10,2	11,2
Dänemark	2,5	5,6	2,5	6,9	7,7	8,9
Deutschland	10,1	15,9	14,1	10,3	10,4	10,9
Finnland	1,7	6,9	4,7	1,3	1,1	1,1
Frankreich ²	9,1	14,8	13,4	11,4	11,8	12,5
UK ²	2,3	11,2	6,9	-0,2	1,1	2,5
Irland	8,4	22,6	18,7	10,3	9,1	8,6
Italien	3,2	10,3	8,1	3,4	2,6	5,4
Luxemburg	7,4	20,7	12,2	11,6	13,0	13,4
Niederlande	9,4	18,8	17,0	12,7	12,7	12,8
Norwegen	6,8	7,1	12,9	13,8	4,9	5,1
Österreich	7,9	13,6	11,4	8,8	8,7	11,3
Portugal ²	-0,5	2,1	0,4	-4,9	-5,0	-1,6
Schweden	12,5	15,2	14,7	11,9	15,3	18,5
Schweiz	17,2	22,0	20,5	19,3	19,5	19,6
Spanien	2,7	12,8	8,8	2,0	5,6	6,0
Polen	2,5	9,5	2,0	-2,9	0,9	3,9
Slowakei	2,5	5,5	4,2	-1,7	-0,1	1,7
Tschechien	5,7	12,5	13,0	11,5	13,1	12,4
Ungarn	8,3	12,7	14,3	11,8	14,4	17,4
Japan	1,7	11,3	7,3	4,0	3,6	4,8
Kanada	3,3	14,1	10,2	5,2	5,4	6,8
USA	6,4	15,7	11,5	3,1	4,9	4,9

1) Schätzung

2) Bruttoersparnis

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

wesentliche Maßgabe darstellen, ergab sich im Jahresdurchschnitt in der Mehrzahl der betrachteten Staaten ebenfalls ein Rückgang (nur in Bulgarien stieg das Niveau, und zwar von 3,8 Prozent auf 3,9 Prozent). In Schweden und Deutschland verzinste sich die Papiere mit jeweils 2,3 Prozent, dahinter folgen die Niederlande (2,6 Prozent) und Luxemburg (2,8 Prozent) sowie Österreich, Belgien

und Finnland mit je 2,9 Prozent Zinsen auf Staatsanleihen. In der Eurozone muss Italien die höchsten Zinsen an Einleger zahlen (3,7 Prozent), während es in Griechenland nur mehr 3,4 Prozent sind. Ungarn (6,4 Prozent) und Rumänien (6,3 Prozent) führen außerhalb der Eurozone die Rangliste der höchsten Zinsen an.

Kurzfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRES DURCHSCHNITT					
	2010 bis 2019	2020	2021	2022	2023	2024 ²
Belgien	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Dänemark	0,3	-0,2	-0,2	0,6	3,5	3,5
Deutschland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Finnland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Frankreich	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Griechenland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
UK	0,6	0,3	0,1	1,9	4,8	5,1
Irland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Italien	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Luxemburg	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Niederlande	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Norwegen	1,7	0,7	0,5	2,1	4,2	4,8
Österreich	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Portugal	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Schweden	0,6	0,1	0,0	1,0	3,7	3,5
Schweiz	-0,4	-0,7	-0,7	-0,2	1,5	1,3
Spanien	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
EURO-GEBIET	0,3	-0,3	-0,4	0,5	3,4	3,6
Polen	2,7	0,6	0,6	6,2	6,5	5,9
Slowakei	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Tschechien	0,9	0,9	1,1	6,3	7,1	5,0
Ungarn	2,7	0,5	0,9	7,9	11,5	6,2
Japan	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Kanada	1,2	0,6	0,2	2,6	5,0	4,5
USA	0,8	0,6	0,1	2,2	5,2	5,1

1) In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

Zum Jahresbeginn 2025 hat die EZB bereits eine Zinssatzsenkung vorgenommen. In künftige Überlegungen dürfte insbesondere der außenpolitische Kurs der Vereinigten Staaten einfließen. Wird die Ankündigung massiver Zollanhebungen tatsächlich umgesetzt, wäre eine entsprechende Reaktion der Europäischen Union die Konsequenz. Ein Handelskonflikt würde in höheren Inflationsraten bei

gleichzeitig schwächerer Konjunktur münden – eine Herausforderung für die Zentralbanken dies- und jenseits des Atlantiks.

Langfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich (in %)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2010 bis 2019	2020	2021	2022	2023	2024 ²
Belgien	1,8	-0,1	0,0	1,7	3,1	2,9
Dänemark	1,2	-0,4	-0,1	1,5	2,7	2,4
Deutschland	1,1	-0,5	-0,4	1,1	2,4	2,3
Finnland	1,4	-0,2	-0,1	1,7	3,0	2,9
Frankreich	1,6	-0,1	0,0	1,7	3,0	3,0
Griechenland	9,5	1,3	0,9	3,5	4,0	3,4
UK	2,0	0,4	0,8	2,4	4,1	4,2
Irland	3,2	-0,1	0,1	1,7	2,9	2,7
Italien	3,2	1,2	0,8	3,2	4,3	3,7
Luxemburg	1,3	-0,4	-0,4	1,7	3,0	2,8
Niederlande	1,3	-0,4	-0,3	1,4	2,8	2,6
Norwegen	2,2	0,8	1,4	2,9	3,4	3,5
Österreich	1,5	-0,2	-0,1	1,7	3,1	2,9
Portugal	4,8	0,4	0,3	2,2	3,2	3,0
Schweden	1,4	0,0	0,3	1,5	2,5	2,3
Schweiz	0,4	-0,5	-0,2	0,8	1,0	0,6
Spanien	3,0	0,4	0,3	2,2	3,5	3,2
EURO-GEBIET	2,4	0,1	0,2	1,9	3,1	2,8
Polen	3,9	1,5	1,9	6,1	5,8	5,5
Slowakei	2,2	0,0	-0,1	2,1	3,6	3,5
Tschechien	2,0	1,1	1,9	4,3	4,4	3,9
Ungarn	4,9	2,2	3,1	7,6	7,5	6,4
Japan	0,5	0,0	0,1	0,2	0,5	0,9
Kanada	2,1	0,8	1,4	2,8	3,4	3,3
USA	2,4	0,9	1,4	3,0	4,0	4,1

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

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick, Euroconstruct



Die Kompetenzen der Europäischen Union in der Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen

Einleitung

Die Wohnungspolitik stellt eine der zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart dar.¹ Steigende Mieten, hohe Baukosten und begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum betreffen viele Menschen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU). Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern die EU über Kompetenzen in diesem Bereich verfügt und welche Maßnahmen sie ergreifen kann, um das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Dieser Aufsatz analysiert die rechtlichen Grundlagen der EU-Kompetenzen in der Wohnungspolitik, zeigt auf, welche konkreten politischen Instrumente der Europäischen Kommission zur Verfügung stehen könnten, um den Wohnungsmarkt zu beeinflussen, und untersucht, inwieweit bestimmte europäische Richtlinien und Verordnungen die Kosten für das Bauen und Wohnen in den letzten Jahren verteuert haben. Zu Beginn beschreibt der Artikel die neuesten politisch-institutionellen Entwicklungen der Wohnungspolitik auf europäischer Ebene.

Aktuelle politisch-institutionelle Entwicklungen

Erstmalige Ankündigung eines eigenen Kommissars zum Thema Wohnen

Mit der Wahl eines neuen Europäischen Parlaments begann im Jahr 2024 ein neuer Politikzyklus, der auch eine neue inhaltliche Ausrichtung mit sich brachte. Am Don-

nerstag, den 18. Juli 2024 – dem Tag ihrer Wiederwahl – kündigte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen vor den Abgeordneten des Europäischen Parlaments in Straßburg die erstmalige Ernennung eines Kommissars für das Wohnungswesen an: *„Europa befindet sich in einer Wohnungskrise, von der Menschen jeden Alters und Familien jeder Größe betroffen sind. Die Preise und Mieten steigen in die Höhe. Die Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund werde ich zum ersten Mal einen Kommissar oder eine Kommissarin mit direkter Verantwortung für das Wohnungswesen ernennen.“*

Im weiteren Umriss von der Leyen die wesentlichen Aufgaben des neuen Kommissars und thematisierte dabei auch das Spannungsfeld zwischen europäischen und nationalen Kompetenzen: *„Wir werden einen europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum entwickeln, um alle Ursachen der Krise zu untersuchen und die erforderlichen privaten und öffentlichen Investitionen freizusetzen. Normalerweise wird der Wohnungsbau nicht als europäisches Thema betrachtet. Manche mögen sagen, wir sollten uns nicht einmischen. Aber ich möchte, dass diese Kommission die Menschen dort unterstützt, wo es am dringendsten ist. Wenn es für die Europäer wichtig ist, ist es auch für Europa wichtig.“*

Mitte September 2024 schlug von der Leyen dann den Dänen Dan Jørgensen (S&D) als Kommissar für Energie und Wohnungswesen vor. Nach anschließender erfolgreicher Anhörung durch die zuständigen Ausschüsse wurde das

1) Autoren des Artikels: Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der privaten Bausparkassen (Berlin) und Geschäftsführender Direktor der Europäischen Bausparkassenvereinigung (Brüssel), Jonathan Pfenning und Pierre Reiner

Kollegium der Kommissare von den Abgeordneten des Europäischen Parlaments bestätigt und die VDL II-Kommission nahm am 1. Dezember 2024 ihre Arbeit auf.

Anhörung des künftigen Kommissars für den Bereich Wohnen

In seiner Anhörung vor dem Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie (ITRE) und dem Ausschuss für Beschäftigung und soziale Angelegenheiten (EMPL) führte der Sozialdemokrat Jørgensen am 5. November 2024 zu seinen Vorstellungen im Bereich Energie und Wohnen aus. So sei es mittlerweile in der EU zu schwierig geworden, ein bezahlbares Zuhause zu finden. Zudem bestehe das Risiko von Energiearmut. Ein Großteil dieser Herausforderungen müsse in den Mitgliedstaaten adressiert werden.

Auf Ebene der EU müsse es darum gehen, bürokratische Vorgaben zu verringern, gleichzeitig aber auch für mehr Energieeffizienz und eine stärkere Verwendung von erneuerbaren Energien zu sorgen. Mit betroffenen Interessenträgern wolle Jørgensen in einen intensiven Dialog treten, um die Elemente eines „Plans für bezahlbaren Wohnraum“ zu diskutieren. Dieser Plan soll eine EU-Finanzierungsplattform, einen Plan zum Wohnungsbau, eine Weiterbildung von Fachkräften sowie eine Plattform zum Wissenstransfer enthalten.

Die Europäische Kommission könne, so der künftige Kommissar, durch eine entsprechende Ausgestaltung der Kohäsionsfondsmittel sowie eine angepasste Definition von förderfähigen Bereichen im Rahmen der beihilferechtlichen Vorgaben dazu beitragen, die Wohnungskrise in der EU abzumildern.

Task Force Wohnen

Um Wohnungskommissar Jørgensen bei seinen Aufgaben zu unterstützen, wurde in der Generaldirektion Energie eine „Task Force Wohnen“ eingerichtet. Diese bündelt seit dem 1. Februar 2025 die Zuarbeiten im Bereich Wohnen aus den verschiedenen Generaldirektionen der Europäischen Kommission. Die Task Force soll sich für die Festlegung wirksamer EU-Strategien zur Bekämpfung der strukturellen Ursachen der Wohnungskrise einsetzen, insbesondere für die Erschließung öffentlicher und privater Investitionen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum und dabei auch wichtige wohnungsbezogene Aspekte wie Obdachlosigkeit angehen. Die Task Force wird ferner eng mit dem Europäischen Parlament und seinem neu eingerichteten Ausschuss zur Wohnungskrise, den Mitgliedstaaten (einschließlich nationaler, regionaler und lokaler Behör-

den), der Europäischen Investitionsbank und anderen Finanzinstitutionen, dem Ausschuss der Regionen und dem Wirtschafts- und Sozialausschuss zusammenarbeiten.

Sonderausschuss „Wohnungskrise in Europa“ des Europäischen Parlaments

Mit großer Mehrheit stimmte das Plenum des Europäischen Parlaments Mitte Dezember 2024 für die Einrichtung eines Sonderausschusses „Wohnungskrise in Europa“. Der Ausschuss, der sich am 30. Januar 2025 in Brüssel konstituierte, besteht aus 33 Mitgliedern. Er arbeitet zunächst für zwölf Monate und wird am Ende dieses Zeitraums einen Abschlussbericht vorlegen. Primäres Ziel des Ausschusses ist es, Lösungen für angemessenen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für alle europäischen Bürger vorzuschlagen.

Die Kompetenz der EU in der Wohnungspolitik

Vertragliche Grundlagen und Kompetenzverteilung

Die Wohnungspolitik ist nach den Verträgen der Europäischen Union in erster Linie eine Angelegenheit der Mitgliedstaaten. Dies ergibt sich aus dem Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung, das in Art. 5 des Vertrags über die Europäische Union (EUV) verankert ist. Die EU kann nur in jenen Bereichen tätig werden, in denen ihr durch die Verträge ausdrückliche Kompetenzen übertragen wurden. Die Wohnungspolitik wird in den Verträgen von Maastricht und Lissabon nicht als eigenständiger Politikbereich genannt, sodass die Hauptverantwortung bei den Mitgliedstaaten liegt. Dennoch gibt es verschiedene Wege, auf denen die EU Einfluss auf diesen Bereich nehmen kann.

Indirekte Einflussmöglichkeiten der EU

Obwohl die Wohnungspolitik nicht in die ausschließliche Kompetenz der EU fällt, ergeben sich indirekte Einflussmöglichkeiten aus anderen Politikfeldern, insbesondere aus dem Binnenmarkt, dem Wettbewerbsrecht, der Umwelt- und Energiepolitik sowie der Regional- und Kohäsionspolitik.

Binnenmarkt und Wettbewerbsrecht

Das Wettbewerbsrecht der EU hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungspolitik, insbesondere in Bezug auf staatliche Beihilfen und Subventionen für den sozialen Wohnungsbau. Die Europäische Kommission prüft, ob na-

tionale Förderprogramme mit den Regeln des Binnenmarktes vereinbar sind.² Beispielsweise müssen Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau so ausgestaltet sein, dass sie nicht zu Wettbewerbsverzerrungen führen. In einigen Fällen hat dies dazu geführt, dass nationale Subventionsprogramme eingeschränkt oder angepasst werden mussten.

Für die aktuelle Legislatur kündigte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen an, staatliche Beihilferegeln überprüfen und weiter auslegen lassen zu wollen. So forderte die Kommissionspräsidentin den Wohnungskommissar Jørgensen in ihrem „Auftragsschreiben“ („mission letter“) auf, aktiv daran mitzuarbeiten, Unterstützungsmaßnahmen im Bereich der Energieeffizienz und des sozialen Wohnungsbaus zu ermöglichen. Ein möglicher Ansatzpunkt wäre hier eine weitergefasste Definition der berechtigten Empfängergruppe im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Kommissar Jørgensen kündigte bei seiner Anhörung im Europäischen Parlament am 5. November 2024 eine entsprechende positive Prüfung der beihilferechtlichen Vorschriften an, gab gleichzeitig aber auch zu bedenken, dass diese Vorschriften nicht grundlos existierten.

Umwelt und Energiepolitik

Die EU verfügt über umfassende Kompetenzen in der Umwelt- und Energiepolitik, die indirekt erhebliche Auswirkungen auf die Baukosten haben. Besonders hervorzuheben sind die dazu bereits erlassenen Rechtsakte wie die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und die Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791), welche strenge Anforderungen an Neubauten und Sanierungen stellen.³ Diese Vorgaben erfordern den Einsatz hochmoderner Technologien und Materialien, die die Baukosten erhöhen.

Ziel der „EU-Gebäuderichtlinie“ – wie die Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Jahr 2024 im allgemeinen Sprachgebrauch genannt wird – ist es, den Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16 Prozent bis 2030 und um 20 bis 22 Prozent bis 2035 zu senken. Diese Regelung stellt bereits einen Kompromiss dar, der von den Verhandlungsführern hart errungen wurde.

Ursprünglich hatte die Europäische Kommission ein System vorgeschlagen, bei dem jeder Mitgliedstaat seinen Gebäudebestand in sieben gleichgroße Gebäudeklassen

hätte einteilen und die energetisch schlechtesten Gruppen innerhalb von starr definierten Zeiträumen durch Renovierungen auf einen höheren Energieeffizienzstandard hätte bringen müssen. Die Folgen wären weitreichend gewesen; bis hin zu der Frage, was jenen Hausbesitzern drohe, die sich eine notwendige Renovierung nicht hätten leisten können.

Auch für die generelle Finanzstabilität hätte der Kommissionsvorschlag Folgen haben können, hätten sich Kreditinstitute in manchen Mitgliedstaaten doch auf einmal einem Kreditsicherungspool von Gebäuden gegenübergesehen, der nicht mehr den europäischen Normen entsprochen hätte. Aber auch die entschärfte Version der EU-Gebäuderichtlinie verursacht in der Form, wie sie 2024 beschlossen wurde, immer noch hohe Kosten, die das Bauen teurer machen, auch wenn die konkrete Umsetzung nun den Mitgliedstaaten überlassen bleibt.

Auch die in der letzten Legislatur beschlossene Überarbeitung der, aus dem Jahr 2012 stammenden Energieeffizienzrichtlinie erhöht die Anforderungen an den Gebäudebestand und trägt somit zu einer Erhöhung der Baukosten bei. Die neue Richtlinie fordert unter anderem eine Reduktion des Primär- und Endenergieverbrauchs um mindestens 11,7 Prozent basierend auf einer aktuellen Referenzentwicklung. Diese Regelungen müssen bis zum 11. Oktober 2027 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Sie sollen zur Erreichung der EU-Klimaziele bis zum Jahr 2030 (sog. „Fit for 55-Paket“) beitragen.

Soziale Kohäsion und Regionalpolitik

Die EU fördert im Rahmen der Kohäsionspolitik Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in benachteiligten Regionen. Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) werden zur Finanzierung sozialer Wohnbauprojekte bereitgestellt.⁴

Wie Kommissionspräsidentin von der Leyen in ihren politischen Leitlinien für die aktuelle Legislatur ausführte, wird als sofortiger erster Schritt vorgeschlagen, dem Markt eine Liquiditätsspritze zu geben, indem es den Mitgliedstaaten ermöglicht wird, die geplanten kohäsionspolitischen Investitionen in erschwinglichen Wohnraum zu verdoppeln. Von zentraler Bedeutung ist dabei eine rasche und wirksame Einführung des Klima-Sozialfonds, der insbesondere bei Renovierungen und beim Zugang zu erschwinglichem und

2) EuGH, Urteil vom 15.03.2017, RS. C 414/15 P (Staatliche Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau)

3) Richtlinie ((EU) 2023/1791) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023

4) Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Verordnung (EU) 2021/1058

energieeffizientem Wohnraum helfen soll. Der Klima-Fonds soll in den Jahren 2026 bis 2032 86,7 Mrd. EUR mobilisieren. Über ihn sollen u.a. Renovierungsmaßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz oder die Installation von Wärmepumpen gefördert werden können.

Maßnahmen zur Verbesserung der Bezahlbarkeit von Wohnraum

Flexibilisierung von Bauvorschriften

Die EU könnte bestehende Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden lockern, um Baukosten zu senken. Eine Reform der Energieeffizienzrichtlinie könnte dazu beitragen, übermäßige regulatorische Anforderungen abzubauen und Investitionen in den Wohnungsbau attraktiver zu machen.⁵

Denkbar wären beispielsweise nationale Ausnahmeregelungen für bestimmte Gebäudetypen (wie kleine Wohnprojekte), um überhöhte Kosten zu vermeiden. Wenn es gelingt, dass die EU ihre Koordinierungskompetenz im Wohnungswesen künftig stärker wahrnimmt, könnten durchaus Erfolge erzielt werden. Europaweit harmonisierte digitale Plattformen für Bauanträge und -genehmigungen – etwa im Rahmen der EU-Digitalstrategie – würden nicht nur zum Bürokratieabbau beitragen, sondern international agierenden Bauunternehmen die Arbeit massiv erleichtern. Allein die Standardisierung von Antragsformularen und -verfahren würde die Bearbeitungszeiten verkürzen.

Darüber hinaus könnte die EU den Austausch von Best Practices hinsichtlich lokaler und nationaler Bauvorschriften fördern und die Harmonisierung lokaler Vorschriften innerhalb der einzelnen Mitgliedstaaten vorantreiben. Denkbar wären die Entwicklung und Verwendung standardisierter Bauelemente, um Kosten zu senken und Bauzeiten zu verkürzen. Die EU könnte ihre Binnenmarktkompetenz nutzen, um Mindestqualitätsstandards für entsprechende standardisierte Bauteile festzulegen. Ziel sollte es sein, die Sicherheit und Langlebigkeit von Gebäuden zu gewährleisten, ohne die Kosten in die Höhe zu treiben.

Brüssel könnte die Mitgliedstaaten auch dazu ermutigen, beschleunigte Genehmigungsverfahren für den sozialen Wohnungsbau und energetische Sanierungen einzuführen. Dies würde sich insbesondere positiv auf die Ziele der sozialen Kohäsion auswirken.

Förderung innovativer Wohnbauprojekte

Durch gezielte Finanzierungsprogramme könnte die EU innovative Bauweisen wie modulares Bauen oder nachhaltige Materialien fördern. Programme wie „Horizon Europe“ könnten verstärkt auf die Entwicklung kostengünstiger und umweltfreundlicher Baukonzepte ausgerichtet werden.⁶

Sinnvoll wäre hier insbesondere die Förderung von Projekten, die auf Prinzipien der Kreislaufwirtschaft setzen (z.B. Recyclingbeton, Holzhybridbauweise) und sich damit in die EU-Kreislaufwirtschaftsstrategie einfügen. Das EU-Finanzierungsprogramm „Digitales Europa“ (DIGITAL) könnte genutzt werden, um Smart-Home-Technologien zu fördern und so digitale Lösungen zur Energieeinsparung und zur Steigerung des Wohnkomforts zu integrieren.

Allgemein mangelt es dem Bausektor an innovativen Lösungen. Um dem entgegenzuwirken, sollten Innovationszentren für den Wohnungsbau eingerichtet werden, in denen neue Technologien und Materialien erprobt und weiterentwickelt werden können. So könnte die Forschung zur Entwicklung nachhaltiger und kostengünstiger Baustoffe wie Holz oder Recyclingmaterialien oder im Bereich des 3D-Drucks im Wohnungsbau finanziell besser unterstützt werden.

Gemeinsam mit den Mitgliedstaaten könnte die EU Modellregionen einrichten, in denen Bauvorschriften vorübergehend gelockert werden, um innovative Lösungen zu testen. Auf diese Weise könnten innovative Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenhäuser oder Tiny Houses in verschiedenen Regionen der EU auf ihre Praxistauglichkeit hin erprobt werden.

Verbesserung des Zugangs zu Finanzierungen

Die Europäische Investitionsbank (EIB) könnte eine zentrale Rolle bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten spielen, indem sie gezielt Kredite für sozialen Wohnungsbau und bezahlbare Mietwohnungen bereitstellt.⁷

Hierfür ist die Einrichtung einer pan-europäischen Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum vorgesehen. Wie von der Leyen in ihrem Auftragschreiben deutlich machte, soll Wohnkommissar Jørgensen diese Investitionsplattform gemeinsam mit der EIB in der aktuellen Legislatur schaffen. Im Rahmen der EIB-Jahreskonferenz vom 5.-7. März 2025 in Luxemburg stellten

5) Europäische Kommission, Mitteilung zum Neuen Europäischen Bauhaus, 2021

6) Europäische Investitionsbank, Bericht zur Finanzierung nachhaltiger Wohnprojekte, 2022

7) Europäische Kommission, Initiative „Affordable Housing Initiative“, 2020

Wohnungskommissar Jørgensen und EIB-Präsidentin Calviño die Grundzüge der Plattform vor.

Ziel der Plattform soll es sein, mehr private und öffentliche Investitionen für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu generieren. Zu erwarten ist eine „EU-Wohnungsbauallianz“, die Investitionsbedarfe ermitteln, Investitionszusagen einholen und Wissen bündeln wird. Zudem soll sie jährlich einen Gipfel organisieren, bei dem Stadtplanungsexperten sowie eine „Koalition zur Finanzierung von Energieeffizienz“ zusammenkommen sollen.

Jenseits ihrer Investitionsplattform könnte die EIB mit einer Reform ihrer Kreditprogramme einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Kreditvergabekriterien der EIB für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, insbesondere in strukturschwachen Regionen, sollten erweitert werden. Dies würde die Finanzierung von Projekten mit geringer Rentabilität begünstigen. Um private Investoren für risikoreiche Wohnungsbauprojekte zu mobilisieren, könnte die EIB-Garantieprogramme auflegen.

EU-Richtlinien und Verordnungen, die das Wohnen verteuert haben

Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ((EU) 2024/1275) und Energieeffizienzrichtlinie ((EU) 2023/1791)

Diese Richtlinien haben Bauherren verpflichtet, hohe Energieeffizienzstandards einzuhalten, was zu erheblichen Mehrkosten geführt hat beziehungsweise zu absehbaren Mehrkosten führen wird.⁸

Wie bereits in Kapitel 2.2.2 umrissen, sieht die Neuauflage der EU-Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2024 verbindliche Primärenergieeinsparungen über den gesamten Gebäudebestand der EU vor. Jeder Mitgliedstaat muss einen nationalen Zielpfad festlegen, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch zu senken. Dabei gilt, dass mindestens 55 Prozent der Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz („worst-performing buildings“) erreicht werden müssen. Dies verlangt die Verwendung entsprechender (Dämm-)Materialien und treibt damit zwangsläufig die Baukosten. Die Mitgliedstaaten müssen ferner Gebäuderenovierungspläne erstellen,

die die nationale Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands enthalten und aufzeigen, wie noch bestehende Hindernisse beseitigt werden sollen. Der derzeitige Rechtstext sieht zudem eine Überprüfungsklausel vor, um abzuwägen, ob die beschlossenen Maßnahmen ausreichen, um das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erfüllen. Hinter solchen Vorgaben darf ein dickes Fragezeichen gesetzt werden. Ggf. müsste der Prüfungsauftrag in die entgegengesetzte Richtung laufen und etwa vor dem Gebot der Wirtschaftlichkeit lauten: „Steht beispielsweise der ökologische Nutzen der zusätzlichen, achtzehnten Zentimeter Dämmung im Verhältnis zu den Kosten? Böten Standardisierung und modulares Bauen nicht einen besseren Hebel, um die explodierten Baukosten abzufedern und das Bauen etwas billiger zu machen?“

Für Kreditinstitute enthält die EU-Gebäuderichtlinie zudem eine weitere Vorgabe: Die Europäische Kommission wird innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Richtlinie einen delegierten Rechtsakt erlassen, um Finanzinstitute anhand eines Hypothekenportfoliostandards zur Erhöhung der Rate thermischer Sanierungen anzuhalten. Dieser zunächst als verpflichtend geplante Ansatz gilt nun – nach langen Verhandlungen – auf freiwilliger Basis. Die exakte inhaltliche Ausgestaltung des Rechtsakts ist der Europäischen Kommission überlassen. Letztlich besteht bei dem Konstrukt die Gefahr, dass die Aufgabe der Energieeffizienzsteigerung von den Hausbesitzern auf das kreditgebende Institut übertragen wird. So hatte das Europäische Parlament ursprünglich beabsichtigt, Darlehensgeber dazu zu verpflichten, die durchschnittliche Energieeffizienz ihrer Hypothekenportfolios kontinuierlich zu steigern.

Die Neuauflage der Energieeffizienzrichtlinie aus dem Jahr 2023 verpflichtet, wie bereits erwähnt, unter dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ eine Verringerung des Energieverbrauchs von mindestens 11,7 Prozent. Die Umsetzung hat durch die Mitgliedstaaten durch nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu erfolgen. Dabei gibt die EU hierzu klare Vorgaben, was bspw. die Vorbildfunktion des öffentlichen Sektors angeht, der künftig jährlich 1,9 Prozent seines Gesamtenergieverbrauchs einsparen muss.

EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852)

Die EU-Taxonomie-Verordnung (2020/852) dient als Klassifizierungssystem, das wirtschaftliche Aktivitäten hin-

8) Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

sichtlich ihrer Umweltverträglichkeit bewertet, um nachhaltige Investitionen zu fördern. Die Verordnung definiert strenge Nachhaltigkeitskriterien für Investitionen und beeinflusst damit Finanzierungen im Immobiliensektor. Kreditvergaben für Wohnprojekte, die nicht als „grün“ klassifiziert werden, könnten erschwert werden.⁹

Im Frühjahr 2025 hat die Europäische Kommission im Rahmen der sogenannten Omnibus-Richtlinie bedeutende Anpassungen vorgeschlagen, um die Anwendung der Verordnung zu erleichtern und den Verwaltungsaufwand für Unternehmen zu reduzieren. Damit ist sie bereits einen Schritt in die richtige Richtung gegangen. Denn: Die mit der Taxonomie-Verordnung verbundenen Transparenzanforderungen bedeuten einen erhöhten bürokratischen Aufwand für Bauherren und Investoren durch die Pflicht zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsdaten. Die Umsetzung der von der Kommission vorgeschlagenen Änderungen hängt von der Zustimmung des Europäischen Parlaments und der EU-Mitgliedstaaten ab.

Ungeachtet dieser positiven Entwicklung gibt es nach wie vor Anlass zur Sorge. Die Nachhaltigkeitskriterien der Taxonomie-Verordnung berücksichtigen beispielsweise keine regionalen Unterschiede. Auch mangelt es an der Anerkennung von Übergangstechnologien, die zu einer schrittweisen Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen. Der Bereich „Transition Finance“ ist in der EU noch unterentwickelt.

Außerdem sollte die EU positive Anreize für die Anwendung der Taxonomie durch Finanzinstitutionen schaffen. Zusammen mit der Bereitstellung einfacherer Leitlinien für finanzielle und nichtfinanzielle Unternehmen zur Anwendung der Taxonomie würde sich dies langfristig positiv auf die Baukosten in Europa auswirken.

Aufsichtsrechtliche Vorschriften bei Kreditvergabe

Schließlich darf auch die Frage der Finanzierung von Baukrediten nicht vergessen werden. Wie bei einer Aussprache im Plenum des Europäischen Parlaments in Straßburger im Oktober 2024 thematisiert wurde, stammen die geltenden Eigenkapitalvorschriften noch aus Zeiten der Finanzkrise und sind als überholt anzusehen. Das aktuelle europäische Regelwerk macht die Kreditvergabe für Baukredite teurer als in anderen Teilen der Welt. Würde man hier die notwendigen Korrekturen vornehmen, würden auch die Kosten für die Kreditnehmer sinken und Bauen

dadurch wieder erschwinglicher werden. Ansatzpunkte hierfür könnten eine Anpassung der Risikogewichte für mit Wohnimmobilien besicherte Risikopositionen im Rahmen der Verordnung (EU) 2024/1623¹⁰ sein. Für bestimmte Kreditinstitute gelten für einen Übergangszeitraum laut Art. 465 Abs. 5 CRR ein Risikogewicht von 10 Prozent (bis 55 Prozent des Immobilienwerts). Ziel der Regelung ist es, diese Banken vor einer, vom Risiko her nicht gerechtfertigten starken Steigerung der Eigenkapitalanforderungen im Rahmen der Berechnung des sogenannten Output-Floors zu schützen. Um eine Entlastung bei den Kosten der Baufinanzierung zu erreichen, sollte dieses Risikogewicht von 10 Prozent für alle Kreditinstitute und zeitlich uneingeschränkt gelten, solange die entsprechenden quantitativen und qualitativen Qualitätskriterien des Art. 465 Abs. 8 CRR erfüllen werden.

Daneben sollte eine Adjustierung des systemischen Risikopuffers, der seine Grundlage in der europäischen Eigenkapitalrichtlinie ((EU) 2013/36/EU)¹¹ hat, erfolgen. In manchen Mitgliedstaaten, wie Deutschland, hat die nationale Aufsicht diesen seit einem längeren Zeitraum für den Immobiliensektor auf 2 Prozent festgelegt. Dadurch wird unnötig das Kapital der Banken für eine weitergehende Kreditvergabe gebunden. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass hierdurch derzeit explizit Neugeschäft erschwert wird.

Fazit

Die Wohnungspolitik ist primär Aufgabe der Mitgliedstaaten, aber die EU beeinflusst diesen Bereich durch Wettbewerbsrecht, Umwelt- und Energiepolitik sowie Finanzierungsprogramme. Einige EU-Richtlinien und Verordnungen haben das Wohnen verteuert. Eine Reform dieser Vorschriften und gezielte Förderprogramme könnten das Wohnen wieder erschwinglicher machen.

9) Verordnung (EU) 2020/852 zur Taxonomie nachhaltiger Investitionen

10) Verordnung (EU) 2024/1623 im Hinblick auf Vorschriften für das Kreditrisiko, das Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung, das operationelle Risiko, das Marktrisiko und die Eigenmitteluntergrenze (Output-Floor), CRR

11) Richtlinie 2013/36/EU über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen; Richtlinie (EU) 2024/1619 im Hinblick auf Aufsichtsbefugnisse, Sanktionen, Zweigstellen aus Drittländern sowie Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsrisiken, CRD



EuGH-Bericht 2024

Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH)

Urteile

Rs. C-755/22: Verbraucherschutz – Richtlinie 2008/48/EG – Verbraucherkreditverträge – Art. 8 – Verpflichtung des Kreditgebers zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers – Heilung eines Verstoßes durch vollständige Erfüllung des Kreditvertrags – Art. 23 – Wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen – Nichtigkeit des Kreditvertrags und Verlust des Anspruchs des Kreditgebers auf Zahlung der vereinbarten Zinsen – Keine nachteiligen Folgen für den Verbraucher – Verantwortlichkeit der Kreditgeber und Verhinderung unverantwortlicher Praktiken bei der Vergabe von Krediten an Verbraucher

(Urteil des EuGH vom 11. Januar 2024)

Der EuGH hat am 11. Januar 2024 in der Rechtssache C-755/22 ein Urteil zu den Rechtsfolgen einer unterlassenen Kreditwürdigkeitsprüfung durch den Kreditgeber gefällt. Demnach ist die Verbraucherkreditrichtlinie (2008/48/EG) so auszulegen, dass der Verstoß gegen diese Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung als Sanktionierung die Nichtigkeitserklärung des Verbraucherkreditvertrags und den Verlust des Anspruchs auf Zahlung der vereinbarten Zinsen zulässt. Das gilt selbst dann, wenn der Vertrag vollständig erfüllt wurde und der Verstoß keine nachteiligen Folgen für den Verbraucher hatte.

Zum Ausgangstreit:

Die Verbraucherkreditrichtlinie sieht vor, dass der Kreditgeber vor der Vergabe eines Kredits die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers bewerten muss. Die entsprechende Umsetzung dieser Verpflichtung in nationales Recht ist durch

die Mitgliedsstaaten erfolgt, weshalb die Sanktionen bei Verstößen gegen die Kreditwürdigkeitsprüfung in der EU nicht einheitlich geregelt ist. Diese reichen in den einzelnen Mitgliedsstaaten von einfachen Schadenersatzansprüchen bis hin zur Nichtigkeit des gesamten Kreditvertrags. In Tschechien ist bei einer mangelhaften Bonitätsprüfung die Nichtigkeit des Kreditvertrags vorgesehen. Dort nahm ein Verbraucher einen Kredit von ungefähr 2000 Euro auf. Vor Abschluss dieses Vertrags machte der Verbraucher eine Reihe von Angaben zu seiner persönlichen und wirtschaftlichen Situation. In der Folge zahlte der Verbraucher den Kredit (ungefähr 3500 Euro) einschließlich der Nebenkosten des Kredits zurück. Dennoch begehrte ein Unternehmen, dem der Verbraucher seine Forderung aus dem Kreditvertrag abgetreten hatte, die Aufhebung des Vertrags, weil die Kreditwürdigkeitsprüfung durch den Kreditgeber mangelhaft gewesen sei. Fraglich war auch, ob die Sanktionen in Hinblick auf eine unvollständige Prüfung der Kreditwürdigkeit auch dann greifen, wenn der Kredit bereits vollständig zurückgezahlt und der Vertrag während der Rückzahlung nicht beanstandet wurde.

Zur Vorlagefrage:

Mit seiner Vorlagefrage wollte deshalb das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob die Art. 8 und 23 der Richtlinie 2008/48 dahin auszulegen sind, dass sie in einem Fall, in dem der Kreditgeber gegenseitige Verpflichtung zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verstoßen hat, der Verhängung einer Sanktion gegen den Kreditgeber nach nationalem Recht, bestehend in der Nichtigkeit des Verbraucherkreditvertrags und dem Verlust seines Anspruchs auf Zahlung der vereinbarten Zinsen, auch dann nicht entgegenstehen, wenn dieser Vertrag von den Partei-

en vollständig erfüllt wurde und der Verstoß für den Verbraucher keine nachteiligen Folgen hatte.

Der EuGH stellte in diesem Zusammenhang nun klar, dass auf die jeweiligen nationalen Rechtsbehelfe auch dann zurückgegriffen werden kann, wenn der Kreditvertrag von den Parteien bereits vollständig erfüllt wurde und der Verstoß für den Verbraucher keine nachteiligen Folgen hatte.

Der EuGH beantwortete daher die Vorlagefrage wie folgt:

„Die Art. 8 und 23 der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates sind dahin auszulegen, dass sie in einem Fall, in dem der Kreditgeber gegen seine Verpflichtung zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verstoßen hat, der Verhängung einer Sanktion gegen den Kreditgeber nach nationalem Recht, bestehend in der Nichtigkeit des Verbraucherkreditvertrags und dem Verlust seines Anspruchs auf Zahlung der vereinbarten Zinsen, auch dann nicht entgegenstehen, wenn dieser Vertrag von den Parteien vollständig erfüllt wurde und der Verstoß für den Verbraucher keine nachteiligen Folgen hatte.“

Rs. C-561/21 und C-484/21: Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Hypothekendarlehensvertrag – Klausel, wonach der Verbraucher die mit dem Vertrag verbundenen Kosten zu tragen hat – Rechtskräftige Gerichtsentcheidung, mit der die Missbräuchlichkeit dieser Klausel festgestellt und diese für nichtig erklärt wird – Klage auf Rückerstattung der aufgrund der missbräuchlichen Klausel gezahlten Beträge – Beginn der Verjährungsfrist für den Erstattungsanspruch

(Urteil des EuGH vom 25. April 2024)

Am 25. April 2024 setzte sich der EuGH auf Vorlage zweier spanischer Gerichte (C-561/21 Banco Santander und C-484/21 Caixabank) mit dem Beginn von Verjährungsfristen aufgrund missbräuchlicher Darlehensklauseln auseinander.

Der EuGH bekräftigte dabei seine ständige Rechtsprechung, wonach Ansprüche von Verbrauchern auf Rückzahlung von auf Basis missbräuchlicher Vertragsklauseln erhobener Entgelte nicht kenntnisunabhängig verjähren dürfen. Gleichzeitig stellte er in beiden Urteilen klar, dass eine fristauslösende, vom Klauselverwender nachzuwei-

sende, Möglichkeit zur Kenntnisnahme durch den jeweils betroffenen Verbraucher, nicht dadurch begründet werden kann, dass in früheren Gerichtsverfahren die Missbräuchlichkeit einer Klausel, die der betroffenen Klausel entspricht, bereits rechtskräftig durch das oberste nationale Gericht festgestellt wurde.

I. Rechtssache C-561/21 (Banco Santander)

In der Rechtssache C-561/21 schlossen die Kläger im Ausgangsverfahren im Jahr 1999 mit der beklagten Banco Santander einen Vertrag über ein Hypothekendarlehen, der eine Klausel enthielt, nach der die Verbraucher zur Zahlung aller durch den Vertrag verursachten Kosten verpflichtet sind. Im Jahr 2017 erhoben die Kläger eine Klage auf Nichtigkeitserklärung dieser Klausel und Rückerstattung der aufgrund dieser Klausel gezahlten Beträge. Nachdem das erstinstanzliche Gericht die Klausel für nichtig erklärte, entschied das Berufungsgericht, dass der Anspruch auf Rückerstattung verjährt sei, da die 15-jährige Verjährungsfrist an dem Tag begonnen habe, an dem die Kläger die rechtsgrundlosen Zahlungen geleistet hätten, d.h. zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dagegen legten die Kläger Beschwerde beim Obersten Gerichtshof Spaniens ein.

Dieser wollte vom EuGH geklärt wissen, wann die Verjährungsfrist für einen Anspruch auf Rückerstattung der Beträge beginnt, die aufgrund einer missbräuchlichen Klausel im Sinne der Klausel-Richtlinie (Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen) gezahlt wurden. Dabei wies der oberste spanische Gerichtshof darauf hin, dass es mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit unvereinbar scheine, wenn für den Fristbeginn auf die Feststellung der Missbräuchlichkeit und der Nichtigkeit der betreffenden Klausel durch ein Gericht abgestellt würde, da dies auf eine faktische Unverjährbarkeit von Ansprüchen hinauslaufen würde (siehe dazu unter 1.). Daran anknüpfend wollte das vorlegende Gericht wissen, ob als Beginn für die Verjährungsfrist nicht eher der Tag festgelegt werden müsse, an dem ein oberstes nationales Gericht Standardklauseln für missbräuchlich erklärt hat, die der betreffenden Vertragsklausel entsprechen (siehe dazu unter 2.). Zudem erkundigte sich das Gericht unter Verweis auf die EuGH-Urteile vom 9. Juli 2020, C-698/18 und C-699/18 sowie vom 16. Juli 2020, C-224/19 und C-259/19 danach, ob die Verjährungsfrist alternativ an dem Tag beginne, an dem der EuGH entschieden hat, dass Erstattungsansprüche grundsätzlich der Verjährung unterliegen können (siehe dazu unter 3.).

1. Zur ersten Frage:

Der EuGH bekräftigte noch einmal, dass es für sich genommen nicht gegen den Effektivitätsgrundsatz verstoße, wenn Rückerstattungsansprüchen von Verbrauchern seitens des Unternehmers eine Verjährungsfrist entgegengehalten werde, sofern deren Anwendung die Ausübung der durch die Klausel-Richtlinie verliehenen Rechte nicht praktisch unmöglich macht oder übermäßig erschwert.

Allerdings sei zu berücksichtigen, dass sich Verbraucher gegenüber Gewerbetreibenden in einer schwächeren Verhandlungsposition befinden und einen geringeren Informationsstand besitzen. Ebenso sei es möglich, dass die Verbraucher die Missbräuchlichkeit einer in einem Hypothekendarlehensvertrag enthaltenen Klausel nicht kennen oder den Umfang ihrer Rechte aus der Klausel-Richtlinie nicht richtig erfassen. Insofern sei die Anwendung einer Verjährungsfrist, die ab Vertragsschluss zu laufen beginnt, geeignet, die Ausübung der einem Verbraucher durch die Klausel-Richtlinie verliehenen Rechte übermäßig zu erschweren und folglich gegen den Effektivitätsgrundsatz in Verbindung mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit zu verstoßen.

Dagegen habe der Verbraucher zu dem Zeitpunkt, zu dem die Missbräuchlichkeit der betreffenden Vertragsklausel rechtskräftig festgestellt wurde, gesicherte Kenntnis von der Rechtswidrigkeit dieser. Somit sei der Verbraucher grundsätzlich ab diesem Zeitpunkt in der Lage, seine ihm durch die Klausel-Richtlinie verliehenen Rechte wirksam geltend zu machen, so dass die Verjährungsfrist für den Erstattungsanspruch, dessen Hauptziel darin besteht, die Sach- und Rechtslage wiederherzustellen, in der sich der Verbraucher ohne diese Klausel befunden hätte, ab dann zu laufen beginnen könne.

Allerdings verwehre die Klausel-Richtlinie dem Unternehmer nicht die Möglichkeit, den Nachweis dafür zu erbringen, dass der Verbraucher Kenntnis von der Missbräuchlichkeit der Klausel hatte oder vernünftigerweise haben konnte, bevor ein Urteil ergeht, mit dem die Nichtigkeit dieser Klausel festgestellt wird. Dazu habe er nach dem geltenden nationalen Beweisrecht spezifische Beweise für seine Beziehungen zu diesem Verbraucher vorzulegen.

Zu dem Hinweis des vorlegenden Gerichts, dass es gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit verstoßen könne, wenn die Verjährungsfrist erst mit einem rechtskräftigen Urteil über die Missbräuchlichkeit einer Klausel zu laufen

beginne, führte der EuGH aus, dass der Gewerbetreibende durch die Verwendung der missbräuchlichen Klausel selbst eine Situation herbeiführe, die durch die Klausel-Richtlinie vermieden werden soll. Denn er nutze seine Überlegenheit aus, um dem Verbraucher einseitig vertragliche Pflichten aufzuerlegen, die nicht mit den Anforderungen der Richtlinie an Treu und Glauben vereinbar seien, und erzeuge dadurch zulasten der Verbraucher ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten der Parteien.

2. Zur zweiten Frage:

Der EuGH stellte klar, dass es grundsätzlich nicht mit dem Effektivitätsgrundsatz vereinbar sei, als Beginn der Verjährungsfrist für einen Anspruch auf Rückerstattung von Entgelten, die aufgrund einer Vertragsklausel gezahlt wurden, deren Missbräuchlichkeit später gerichtlich festgestellt wurde, den Tag festzulegen, an dem das oberste nationale Gericht bereits zuvor Klauseln für missbräuchlich erklärt habe, die jener Vertragsklausel entsprechen oder ähneln. Dies würde dem Gewerbetreibenden in vielen Fällen erlauben, die zum Nachteil des Verbrauchers aufgrund der missbräuchlichen Klausel zu Unrecht vereinnahmten Beträge zu behalten, da der Fristbeginn in diesem Fall unabhängig von der Frage festgelegt werden würde, ob der Verbraucher Kenntnis von der Missbräuchlichkeit der den Erstattungsanspruch begründenden Klausel hatte oder vernünftigerweise haben konnte und der Gewerbetreibenden insoweit keinen Sorgfalts- und Hinweispflicht gegenüber dem Verbraucher nachkommen müsse.

Der EuGH erkannte zwar, dass die Rechtsprechung eines obersten Gerichts bei angemessener Veröffentlichung einem Verbraucher erlaube, Kenntnis von der Missbräuchlichkeit einer Standardklausel zu erlangen. Dennoch könne von einem angemessenen aufmerksamen und verständigen Durchschnittsverbraucher aufgrund seiner schwächeren Position gegenüber dem Unternehmer weder verlangt werden, sich regelmäßig über die Rechtsprechung des obersten Gerichtshofs zu missbräuchlichen Vertragsklauseln zu informieren, noch zu prüfen, ob bestimmte Klauseln in seinen Verträgen im Lichte der höchstrichterlichen Rechtsprechung möglicherweise missbräuchlich sind. Demgegenüber habe der Gewerbetreibende als Finanzinstitut in der Regel eine auf das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Rechtsabteilung, die in der Lage sei, die Entwicklung der einschlägigen Rechtsprechung zu verfolgen. Ein solches Finanzinstitut verfüge zudem meist über ei-

nen Kundenservice, der alle erforderlichen Informationen habe, um problemlos Kontakt zu den betroffenen Kunden aufzunehmen.

Darüber hinaus sei ein solches Grundsatzurteil nicht zwangsläufig geeignet, sämtliche Klauseln dieser Art für missbräuchlich zu erklären. Stattdessen müsse im Einzelfall geprüft werden, inwieweit eine Vertragsklausel der für nichtig erklärten Standardklausel entspricht und aus welchen Gründen diese gegebenenfalls für missbräuchlich zu erklären ist. Ob eine Klausel als missbräuchlich einzustufen sei, könne unter anderem von den spezifischen Umständen beim Vertragsschluss als auch von den besonderen Hinweisen abhängen, die der Gewerbetreibende dem Verbraucher gibt.

3. Zur dritten Frage:

Unter Verweis auf seine Ausführungen zu Frage 2, stellte der EuGH fest, dass Verjährungsfristen auch durch Vorabentscheidungen des Gerichtshofs über die Auslegung des Unionsrechts in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit von Verjährungsfristen nicht in Gang gesetzt werden können. Auch in diesem Fall könne nicht erwartet werden, dass Verbraucher durch die Entscheidungen des EuGH Kenntnis von der Missbräuchlichkeit einer Klausel in einem ihrer mit einem Unternehmer geschlossenen Verträge haben. Außerdem äußere sich der EuGH nicht zur Missbräuchlichkeit bestimmter Klauseln, da für die konkrete Prüfung von Klauseln die nationalen Gerichte zuständig seien. In seinen Urteilen vom 9. Juli 2020 und vom 16. Juli 2020 habe sich der EuGH lediglich auf die Feststellung beschränkt, dass die Verjährungseinrede bei Rückerstattungsansprüchen der Klausel-Richtlinie nicht entgegenstehe, soweit die jeweilige Verjährungsfrist nicht gegen das Äquivalenzprinzip und den Effektivitätsgrundsatz verstoße.

II. Rechtssache C-484/21 (Caixabank)

In der Rechtssache C-484/21 wollte das vorlegende spanische Gericht (erstinstanzliches Gericht Barcelona) wissen, ob die Verjährungsfrist für einen Anspruch auf Rückerstattung von Kosten, die der Verbraucher auf Grundlage einer Klausel, deren Missbräuchlichkeit später rechtskräftig festgestellt wurde, bereits am Tag der Zahlung oder jedenfalls vor der Feststellung der Nichtigkeit der Kostenklausel beginnt. Auch in diesem Fall wollte das Gericht in diesem Zusammenhang wissen, ob es mit der Klausel-Richtlinie vereinbar ist, für den Beginn der Verjährungsfrist auf das Datum abzustellen, an dem das oberste na-

tionale Gericht die Nichtigkeit einer anderen Klausel festgestellt hat, die der streitgegenständlichen Klausel entspricht.

Die Ausführungen des EuGH zu den vorgelegten Fragen, sind im Wesentlichen identisch zu denen in der Rechtssache C-561/21. Darüber hinaus stellte der EuGH klar, dass es auch gegen den Effektivitätsgrundsatz verstoße, wenn die Verjährungsfrist bereits ab Zahlung der aufgrund einer missbräuchlichen Klausel unrechtmäßig erhobenen Kosten beginnt. Andernfalls hätte es zur Folge, dass der Anspruch auf Erstattung verjähren könne, unabhängig davon, ob die Verbraucher Kenntnis von der Missbräuchlichkeit der Kostenklausel hätten haben können.

Rs. C-400/22: Verbraucherschutz – Richtlinie 2011/83/EU – Art. 8 Abs. 2 – Auf elektronischem Wege geschlossene Fernabsatzverträge – Informationspflichten des Unternehmers – Bestellung, die mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist – Bestellung durch Aktivierung einer Schaltfläche oder einer ähnlichen Funktion auf einer Webseite – Pflicht des Unternehmers, diese Schaltfläche oder entsprechende Funktion mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer entsprechenden Formulierung zu versehen – Bedingte Zahlungspflicht (Urteil des EuGH vom 30. Mai 2024)

Am 30. Mai 2024 entschied der EuGH in der Rechtssache C-400/22 über die Frage der Vereinbarkeit eines Bestellbuttons der Conny GmbH mit der Verbraucherkreditrichtlinie.

Der EuGH hat entschieden, dass der Rechtsdienstleister gegen Art. 8 Abs. 2 der Verbraucherrechterichtlinie (Richtlinie 2011/83/EU) verstoßen hat, da er nicht deutlich genug auf eine mögliche Zahlungspflicht seiner Kunden hingewiesen hat. Auf einem Bestellbutton auf der Website von Conny müsse eindeutig auf die Zahlungsverpflichtung hingewiesen werden. Dies gelte auch dann, wenn die Zahlungsverpflichtung der Kunden erst vom Eintritt einer weiteren Bedingung abhängt, wie dem Obiegen in einem späteren Rechtsstreit.

Sachverhalt:

Im zu Grunde liegenden Fall hatte ein Mieter die Conny GmbH damit beauftragt, gegenüber dem Vermieter Ansprüche auf Rückzahlung zu viel gezahlter Mieter aufgrund der Mietpreisbremse geltend zu machen. Hierzu

hatte der Mieter der Conny GmbH die entsprechenden Ansprüche aus dem Mietvertrag abgetreten. Vereinbart wurde eine Zahlung des Mieters an die Conny GmbH nur im Erfolgsfall. Der Mieter beauftragte die Conny GmbH dabei durch einen Klick auf einen Bestellbutton auf der Website des Unternehmens, der mit „Mietsenkung beauftragen“ oder „Mietendeckelersparnis retten“ beschriftet war.

Der EuGH stellte einen Verstoß gegen Art. 8 Abs. 2 der Verbraucherrechtlicherichtlinie fest. Wenn ein Fernabsatzvertrag auf elektronischem Wege durch einen Bestellvorgang geschlossen wird und mit einer Zahlungsverpflichtung des Verbrauchers verbunden ist, müsse der Unternehmer dem Verbraucher zum einen unmittelbar vor der Bestellung die wesentlichen Informationen zum Vertrag zur Verfügung stellen und ihn zum anderen ausdrücklich darüber informieren, dass er durch die Bestellung eine Zahlungsverpflichtung eingeht. Zur letztgenannten Information bedürfe es eines ausdrücklichen und klaren Hinweises auf die Zahlungsverpflichtung des Kunden, die sich aus dem Bestellbutton ergeben müsse. Der Unternehmer müsse den Verbraucher auf dem Bestellbutton über die Zahlungsverpflichtung seiner Bestellung bereits zu dem Zeitpunkt informieren, zu dem der Verbraucher noch auf die Bestellung verzichten kann. Dies gelte auch dann, wenn der Verbraucher erst nach der Erfüllung einer weiteren Bedingung verpflichtet ist, dem Unternehmer die entgeltliche Gegenleistung zu zahlen.

Vorliegend hatte nicht der Mieter, sondern die Vermieterin, einen Verstoß der Conny GmbH gegen Art. 8 Abs. 2 der Verbraucherrechtlicherichtlinie (bzw. gegen § 312j Abs. 3 und 4 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)) gerügt. Die Vermieterin vertrat dabei die Auffassung, dass der Mieter aufgrund des fehlenden Hinweises auf dem Bestell-Button seine Ansprüche nicht wirksam an die Conny GmbH abgetreten habe. Der EuGH stellte jedoch klar, dass der Mieter zwar an die Bestellung der Rechtsdienstleistung durch die Conny GmbH nicht gebunden sei. Jedoch sei der Mieter rechtlich nicht daran gehindert, seinen Vertrag mit der Conny GmbH zu bestätigen und somit den Verstoß letztlich zu „heilen“. Nach „dem Erhalt einer weiteren Information über die Zahlungsverpflichtung“ könne der Mieter entscheiden, die Wirkungen des Vertrags aufrechtzuerhalten, an den er bis dahin nicht gebunden war.

Rs. C-178/23: Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Art. 7 Abs. 1 – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Befugnisse und Pflichten des nationalen Gerichts – Erster Rechtsbehelf des Verbrauchers vor dem Gericht des Gerichtsstands des Gewerbetreibenden ohne Beistand eines Rechtsanwalts und ohne Beteiligung des Verbrauchers an der Verhandlung – Zweiter Rechtsbehelf des Verbrauchers vor dem Gericht seines Wohnsitzes im Beistand eines Rechtsanwalts – Rechtskraft – Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union – Effektiver gerichtlicher Rechtsschutz für den Verbraucher

(Urteil des EuGH vom 7. November 2024)

Am 7. November 2024 entschied der EuGH in der Rechtsache C-178/23 (ERB New Europe Funding II) zur Klauselrichtlinie (Richtlinie 93/13/EWG), das auf die Vorlage eines rumänischen Gerichts ergangen ist. Das Urteil anerkennt, dass nach dem Effektivitätsgrundsatz grundsätzlich keine Durchbrechung der Rechtskraft einer zu Lasten des Verbrauchers ergangenen Entscheidung erforderlich ist.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Ein Verbraucher schloss im Jahr 2007 einen Verbraucherdarlehensvertrag ab. Ohne von einem Rechtsanwalt vertreten zu sein, verklagte er den Darlehensgeber im Jahr 2018 vor dem Gericht am Sitz des Darlehensgebers und machte geltend, dass der Vertrag missbräuchliche Klauseln enthalte. Der Verbraucher nahm nicht an der mündlichen Verhandlung teil. Die Klage wurde abgewiesen. Der Verbraucher legte keine Berufung ein, so dass das zu Gunsten des Darlehensgebers ergangene Urteil rechtskräftig wurde.

Im Jahr 2019 erhob dieser Verbraucher erneut, nunmehr vertreten durch einen Rechtsanwalt, Klage vor einem anderen zuständigen Gericht erster Instanz und rügte im Wesentlichen die Unwirksamkeit derselben AGB-Klauseln des Darlehensvertrages. Gegen das nunmehr der Klage stattgebende Urteil legte der Darlehensgeber Berufung ein und berief sich auf die entgegenstehende Rechtskraft des ersten, zu seinem Gunsten ergangenen Urteils.

Das Berufungsgericht legte dem EuGH die Frage vor, ob Art. 7 Abs. 1 der Klauselrichtlinie im Lichte ihres 24. Erwägungsgrundes, des Effektivitätsgrundsatzes und von Art. 47 der Charta der Grundrechte der EU dahin auszulegen ist, dass ein nationales Gericht verpflichtet ist, die Miss-

bräuchlichkeit von Klauseln eines Verbrauchervertrags zu prüfen, obwohl diese Klauseln bereits von einem anderen nationalen Gericht rechtskräftig als wirksam angesehen worden sind, falls der Verbraucher vor diesem ersten Gericht nicht anwaltlich beraten war, nicht an der Verhandlung teilgenommen hat und wegen seiner begrenzten Kenntnisse oder Informationen von einem ihm offenstehenden Rechtsbehelf keinen Gebrauch gemacht hat.

In den Urteilsgründen hält der EuGH zunächst fest, dass die Klauselrichtlinie nach ihrem Art. 7 Abs. 1 und ihrem 24. Erwägungsgrund die Mitgliedstaaten verpflichte, angemessene und wirksame Mittel vorzusehen, damit der Verwendung missbräuchlicher Klauseln in Verbraucherverträgen ein Ende gesetzt wird.

Jedoch seien die Verfahren zur Prüfung der Missbräuchlichkeit der Vertragsklauseln nicht unionsrechtlich harmonisiert. Die Gestaltung der Verfahren sei nach dem Grundsatz der Verfahrenautonomie vielmehr Sache der innerstaatlichen Rechtsordnung der Mitgliedstaaten, vorausgesetzt, dass sie die Grundsätze der Äquivalenz und der Effektivität wahren.

Der EuGH erkannte den Grundsatz der Rechtskraft, wonach nach Ausschöpfung des Rechtswegs oder nach Ablauf der entsprechenden Rechtsmittelfristen unanfechtbar gewordene Gerichtsentscheidungen nicht mehr in Frage gestellt werden können, als Instrument zur Gewährleistung des Rechtsfriedens sowie einer geordneten Rechtspflege an.

Auch unter Berücksichtigung des Effektivitätsgrundsatzes sei nach Auffassung des EuGH keine Durchbrechung der Rechtskraft geboten. Vielmehr genüge es, dass das zuständige Gericht im ersten gerichtlichen Verfahren die Missbräuchlichkeit der Klauseln geprüft hat und dass der Verbraucher ordnungsgemäß darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass er die etwaige Missbräuchlichkeit dieser Klauseln nicht mehr geltend machen kann, wenn er nicht innerhalb der vom nationalen Recht gesetzten Frist Berufung einlegt.

Auch das aus Sicht des Verbrauchers ungünstige Ergebnis einer wirksam erfolgten gerichtlichen Kontrolle der etwaigen Missbräuchlichkeit von Vertragsklauseln sei für sich genommen kein Gesichtspunkt, der den Grundsatz der Rechtskraft in Frage stellen könnte.

Der EuGH beantwortete daher die Vorlagefrage wie folgt:

„Art. 7 Abs. 1 der RL 93/13 ist im Licht ihres 24. Erwägungsgrundes, des Effektivitätsgrundsatzes und von Art. 47 der Charta dahin auszulegen, dass er ein nationales Gericht nicht verpflichtet, die etwaige Missbräuchlichkeit von Klauseln eines zwischen einem Gewerbetreibenden und einem Verbraucher geschlossenen Vertrags zu prüfen, wenn diese Klauseln bereits von einem anderen nationalen Gericht geprüft worden sind, dessen Entscheidung rechtskräftig geworden ist, und zwar auch dann, wenn der Verbraucher vor diesem ersten Gericht nicht anwaltlich beraten war, nicht an der Verhandlung teilgenommen hat und von einem ihm offenstehenden Rechtsbehelf keinen Gebrauch gemacht hat, sofern diese Entscheidung dem Verbraucher ordnungsgemäß unter Hinweis auf die ihm offenstehenden Rechtsbehelfe zugestellt wurde und es keine anderen besonderen, mit dem Ablauf dieses Verfahrens zusammenhängenden Gründe gibt, wie beispielsweise eine fehlende Begründung dieser Entscheidung die den Verbraucher daran hätten hindern oder davon abhalten können, seine Verfahrensrechte in zweckdienlicher Weise auszuüben.“

Rs. C-646/22: Verbraucherschutz – Richtlinie 2005/29/EG – Art. 2 Buchst. j, Art. 5, 8 und 9 – Begriff „Durchschnittsverbraucher“ – Unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern – Begriff „aggressive Geschäftspraxis“ – Querverkäufe eines persönlichen Darlehens und eines nicht mit dem Darlehen zusammenhängenden Versicherungsprodukts – Ausrichtung der zur Verfügung gestellten Informationen auf den Verbraucher – Begriff „Framing“ – Geschäftspraxis, bei der einem Verbraucher gleichzeitig ein Angebot für ein persönliches Darlehen und ein Angebot für ein nicht mit dem Darlehen zusammenhängendes Versicherungsprodukt unterbreitet wird – Fehlen einer Bedenkzeit zwischen der Unterzeichnung des Darlehensvertrags und der des Versicherungsvertrags – Richtlinie (EU) 2016/97 – Art. 24

(Urteil des EuGH vom 14. November 2024)

Am 14. November 2024 entschied der EuGH in der Rechtssache C-646/22, dass der Vertrieb von einem Kredit zusammen mit einer Versicherung nicht grundsätzlich unzulässig sei. Das gleichzeitige Anbieten eines Darlehens und einer davon unabhängigen Versicherung stellt keine

unter allen Umständen unlautere, bzw. aggressive Geschäftspraxis dar.

Sachverhalt:

Eine in Italien ansässige Bank bot ihren Kunden zwischen den Jahren 2015 und 2018 den Abschluss von verschiedenen persönlichen Darlehen sowie von Versicherungspolicen zur Deckung bestimmter Risiken an, die nicht zwingend mit diesen Darlehen zusammenhängen. Der Abschluss einer Versicherung stellte zwar keine Voraussetzung für die Gewährung des persönlichen Darlehens dar, wurde aber dennoch in Verbindung mit diesem Darlehen angeboten.

2018 leitete die italienische Wettbewerbs- und Marktaufsichtsbehörde (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, AGCM) eine Untersuchung ein, um zu klären, ob diese Geschäftspraxis „unlauter“ im Sinn der Richtlinie 2005/29/EG war.

Im Laufe dieses Untersuchungsverfahrens legte die italienische Bank Verpflichtungsangebote vor. Diese umfassten z.B. Maßnahmen, mit denen Verbrauchern klar gemacht werden sollte, dass der Abschluss einer nicht mit dem persönlichen Darlehen zusammenhängenden Versicherung nicht verpflichtend ist. Das letzte Verpflichtungsangebot der italienischen Bank enthielt etwa die Verpflichtung, ihre Kunden sieben Tage nach Unterzeichnung des Versicherungsvertrags zu kontaktieren, um nachzufragen, ob sie ihren Willen zur Beibehaltung der im Rahmen dieses Vertrags unterschriebenen Versicherungspolice bestätigen wollten, und darauf hinzuweisen, dass sie die Kosten der Versicherungsprämie für den Zeitraum dieser sieben Tage übernehme. Die AGCM wies dieses Verpflichtungsangebot zurück und legte dem obersten italienischen Verwaltungsgericht u.a. die Frage vor, ob die Praxis einer Bank, Verbrauchern gleichzeitig ein persönliches

Darlehen und eine nicht damit verbundene Versicherung anzubieten, als unlautere bzw. aggressive Geschäftspraxis insbesondere gemäß Art. 5 Abs. 2 sowie der Art. 8 und 9 der Richtlinie 2005/29/EG anzusehen sei. Dieses wiederum gab die Frage zur Vorabentscheidung an den EuGH weiter.

Der EuGH stellte klar, dass solche Angebote nicht per se unzulässig sind. Entscheidend sei, ob konkrete Umstände vorliegen, die den Verbraucher in seiner Entscheidungsfreiheit unangemessen beeinflussen. Eine wie im Ausgangsverfahren in Rede stehende Geschäftspraxis, bei der einem Verbraucher gleichzeitig ein Angebot für ein persönliches Darlehen und ein Angebot für ein nicht mit diesem Darlehen zusammenhängendes Versicherungsprodukt unterbreitet wird, stelle keine Praxis dar, die als unter allen Umständen aggressive oder unlautere Geschäftspraxis im Sinne der Richtlinie 2005/29/EG eingestuft werden kann.

Der EuGH betonte auch, dass der „Durchschnittsverbraucher“ als angemessen gut unterrichteter und angemessen aufmerksamer und kritischer Verbraucher zu definieren ist, dessen Entscheidungsfähigkeit jedoch durch kognitive Verzerrungen beeinflusst sein kann. Nationalen Behörden ist es erlaubt, im Falle festgestellter unlauterer oder aggressiver Geschäftspraktiken Maßnahmen zum Verbraucherschutz zu ergreifen, wie etwa die Anordnung einer angemessenen Bedenkzeit zwischen den Vertragsabschlüssen. Dies ergebe sich auch aus Art. 24 der Richtlinie (EU) 2016/97 über den Versicherungsvertrieb. Der EuGH hielt gleichzeitig fest, dass solche Maßnahmen nur gestattet seien, sofern es keine anderen Mittel gibt, die weniger in die unternehmerische Freiheit eingreifen und ebenso wirksam sind, um den „aggressiven“ oder ganz allgemein „unlauteren“ Charakter der in Rede stehenden Geschäftspraxis zu beenden.

Verfahren vor dem Gericht der EU (EuG)

Urteil

Rs. T-395/22: Wirtschafts- und Währungsunion – Bankenunion – Einheitlicher Abwicklungsmechanismus für Kreditinstitute und bestimmte Wertpapierfirmen (SRM) – Einheitlicher Abwicklungsfonds (SRF) – Beschluss des SRB über die Berechnung der für 2022 im Voraus erhobenen Beiträge – Bestimmung der jährlichen Zielausstattung des SRF – Obergrenze nach Art. 70 Abs. 2 Unterabs. 1 und 4 der Verordnung (EU) Nr. 806/2014 – Art. 291 Abs. 2 AEUV – Art. 70 Abs. 7 der Verordnung Nr. 806/2014 – Durchführungsverordnung (EU) 2015/81 – Durchführungsbefugnisse des Rates – Entsprechend begründete Sonderfälle – Umfang der Durchführungsbefugnisse – Zeitliche Beschränkung der Wirkungen des Urteils
(Urteil des EuG vom 29. Mai 2024)

Am 29. Mai 2024 entschied das Gericht der Europäischen Union (EuG) in der Rechtssache T-395/22, dass die Berechnung der im Voraus erhobenen Beiträge zum Einheitlichen Abwicklungsfonds (SRF) für das Jahr 2022 durch den Einheitlichen Abwicklungsausschuss (SRB) rechtswidrig war. Der SRB hat eine jährliche Obergrenze überschritten, die er hätte beachten müssen und sich außerdem auf rechtswidrige Bestimmungen gestützt.

Ein in Österreich niedergelassenes Kreditinstitut stellte vor dem EuG die Rechtmäßigkeit des Beschlusses (SRB/ES/2022/18) des SRB zur Festsetzung der im Voraus erhobenen Beträge zum SRF für 2022 in Frage. Die Einziehung der im Voraus erhobenen Beträge bezweckt insbesondere, in einer auf dem Versicherungsgedanken basierenden Logik sicherzustellen, dass der Finanzsektor dem einheitlichen Abwicklungsmechanismus (SRM) von den Kreditinstituten und bestimmten Wertpapierfirmen ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stellt, damit dieser seine Aufgaben erfüllen kann. Nach Ansicht des österreichischen Kreditinstituts war der Beschluss rechtswidrig, da er auf Rechtsvorschriften gestützt sei, die wiederum rechtswidrig seien. Außerdem habe der SRB im angefochtenen Beschluss eine jährliche Obergrenze überschritten, die er hätte beachten müssen. Der EuG gab der Klage des Kreditinstituts statt und erklärte den angefochtenen Be-

schluss für nichtig, erhielt jedoch seine Wirkung vorläufig aufrecht.

Erstens beruhe der angefochtene Beschluss, wie von dem Kreditinstitut geltend gemacht, auf rechtswidrigen Rechtsvorschriften und sei folglich nicht auf den vorliegenden Fall anwendbar.

Für die Berechnung der für 2022 im Voraus erhobenen Beiträge hat sich der SRB nämlich auf eine Durchführungsverordnung des Rates der Europäischen Union (Durchführungsverordnung (EU) 2015/81) gestützt, die vollumfänglich rechtswidrig sei, da sie auf einer Rechtsgrundlage (Art. 70 Abs. 7 der Verordnung (EU) 806/2014) erlassen wurde, die ebenfalls rechtswidrig ist. Diese Rechtswidrigkeit beruht wieder darauf, dass der Unionsgesetzgeber – also das Europäische Parlament und der Rat – gegen seine Verpflichtung verstoßen hat, darzutun, warum er den Rat zum Erlass des in Rede stehenden Durchführungsrechtsakts ermächtigt und diese Befugnis nicht der Kommission übertragen hat.

Außerdem habe der Rat in seiner Durchführungsverordnung die ihm gewährten Durchführungsbefugnisse überschritten, indem er die im Ermächtigungsrechtsakt vorgesehene Grundlage der Methode zur Berechnung der im Voraus erhobenen Beiträge zum SRF verändert hat. Nach dieser Methode stützt sich die Berechnung des im Voraus erhobenen Beitrags jedes Instituts u.a. auf einen jährlichen Grundbeitrag, bei dessen Berechnung die Daten aller im Hoheitsgebiet teilnehmenden Mitgliedstaaten zugelassenen Institute berücksichtigt werden. Der Rat hat mit seiner Durchführungsverordnung jedoch eine angepasste Berechnungsmethode eingeführt, nach der über weite Strecken der Aufbauphase (2016 bis 2023) ein Teil der jährlichen Grundbeiträge auf einer nationalen Datengrundlage berechnet werden soll.

Zweitens hat der SRB, wie vom EuG bereits in seinem Urteil *Dexia/SRB* (T-411/22) festgestellt, die Anforderung, dass der Betrag der von allen zugelassenen Instituten im Voraus zu entrichtenden Beiträge 12,5 Prozent der prognostizierten endgültigen Zielausstattung nicht übersteigt,

nicht beachtet. Der SRB hatte die endgültige Zielausstattung auf 79 987 450 580 EUR prognostiziert. Bei der Berechnung der im Voraus erhobenen Beiträge für 2022 hatte er sich daher zu vergewissern, dass der Betrag der von allen zugelassenen Instituten im Voraus zu entrichtenden Beiträge 12,5 Prozent dieses Betrags (dh 9 998 431 322,50 EUR) nicht übersteigt. Der SRB setzte die jährliche Zielausstattung für 2022 jedoch auf 14 253 573 821,46 EUR fest.

Der EuG hielt es jedoch für notwendig, die Wirkung des angefochtenen Beschlusses, soweit dieser das österreichi-

sche Kreditinstitut betraf, aufrechtzuerhalten, bis die erforderlichen Maßnahmen getroffen sind, die sich aus dem Urteil ergeben, und zwar innerhalb einer angemessenen Frist, die zwölf Monate ab dem Tag, an dem das vorliegende Urteil rechtskräftig wird, nicht überschreitend darf. Wäre der SRB verpflichtet, den im Voraus erhobenen Betrag mit sofortiger Wirkung zurückzuzahlen, bestünde die Gefahr, dass dem SRF die finanziellen Mittel vorenthalten würden, die sich als erforderlich erweisen könnten, um die Stabilität des Euro-Währungsgebiets und die Finanzstabilität der Union zu gewährleisten.



Jahreschronologie 2024

Januar

01.01.2024

Ratspräsidentschaft

Belgien übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

18.01.2024

Europäischer Rat und Europäisches Parlament

Der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament erzielen in den Trilogverhandlungen eine vorläufige Einigung zur EU-Geldwäscheverordnung und der 6. EU-Geldwäscherichtlinie (AML-Paket).

Europäische Bankenaufsichtsbehörde

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Konsultation zu Leitlinien für das Management von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken (ESG-Risiken) durch Finanzinstitute.

24.01.2024

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission legt einen Bericht zum Überarbeitungsbedarf des makroprudenziellen Aufsichtsrahmenwerks vor.

29.01.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament nimmt den ersten Berichtsentwurf zur Reduzierung von Berichtspflichten in den Bereichen Finanzdienstleistungen an.

30.01.2024

Europäischer Rat und Europäisches Parlament

Der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament erzielen eine Einigung in der Richtlinie zur Plattformarbeit.

Februar

13.02.2024

Rat der Europäischen Union

Der Rat der Europäischen Union veröffentlicht einen ersten Kompromisstext zum Anti-Geldwäsche Paket (AML-Paket).

14.02.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament nimmt einen Bericht zur Green-Claims Richtlinie an.

22.02.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament stimmt mehrheitlich für den Sitz der neuen Anti-Geldwäschebehörde (AMLA) in Frankfurt am Main.

März

12.03.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament einigt sich auf eine Verhandlungsposition zur Green Claims-Richtlinie.

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament bestätigt die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD).

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament bestätigt seine finale Verhandlungsposition zur Verringerung der Meldepflichten für Kreditinstitute durch die Überarbeitung der ESAs-Verordnungen.

13.03.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament nimmt den Bericht über alternative Streitbeilegung (ADR) sowie die Einstellung der Online-Streitbeilegungsplattform bei Verbraucherrechtsstreitigkeiten (ODR) mit großer Mehrheit an.

15.03.2024

Rat der Europäischen Union

Der Rat der Europäischen Union einigt sich auf die EU-Lieferkettenrichtlinie (CSDDD).

20.03.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament nimmt das Maßnahmenpaket zur Überprüfung des Rahmens für das Krisenmanagement im Bankensektor und die Einlagensicherung ((CMDI) Überarbeitung der BRRD, SRMR sowie DGSD) an.

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament nimmt den Berichtsentwurf zur Kleinanlegerstrategie (RIS) an.

April

03.04.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament präsentiert den Bericht der EU-Agentur für Grundrechte zur „Durchsetzung der Verbraucherrechte zur Bekämpfung von Greenwashing“.

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament präsentiert seinen Aktionsplan zum „Arbeitskräfte- und Qualifikationsdefizit“.

-
- 18.04.2024** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament nimmt den Berichtsentwurf zur Europäische Einlagenversicherung (EDIS) an.
- Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union veröffentlicht einen ausführlichen Bericht über den EU-Binnenmarkt von Enrico Letta.
-
- 24.04.2024** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament genehmigt das Gesetzespaket zur Bekämpfung von Geldwäsche (AML-Paket).
- Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament bestätigt seine Verhandlungsposition zu Krisenmanagement und Einlagensicherung (CMDI) sowie finalen Kompromiss zu Basel III (CRRIII).
-
- 25.04.2024** **Französisches Wirtschaftsministerium**
Das französische Wirtschaftsministerium veröffentlicht im Auftrag von Bruno Le Maire einen Bericht des ehemaligen französischen Nationalbank-Präsidenten Christian Noyer zur Kapitalmarktunion.

Mai

- 24.05.2024** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union bestätigt das Ergebnis der Trilogverhandlungen zum EU-Lieferketten-gesetz (CSDDD).
-
- 30.05.2024** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union genehmigt das von der Europäischen Kommission initiierte und vom Europäischen Parlament mehrheitlich beschlossene Gesetzespaket zur Bekämpfung von Geldwäsche (AML-Paket).

Juni

- 04.06.2024** **Europäische Aufsichtsbehörden (ESAs)**
Die drei Europäischen Aufsichtsbehörden (EBA, ESMA und EIOPA) veröffentlichen ihre Abschlussberich-te zu Greenwashing im Finanzsektor.
-
- 06.06.2024 -
09.06.2024** **Europäisches Parlament**
Die zehnte Direktwahl zum Europäischen Parlament wird durchgeführt.
-
- 12.06.2024** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union stimmt dem konsolidierten Text des Europäischen Parlaments zur EU-Strategie für Kleinanleger (RIS) zu.

17.06.2024 **Europäischer Rat**

Der Europäische Rat verabschiedet seine allgemeine Ausrichtung über die Green Claims-Richtlinie.

19.06.2024 **Europäischer Rat**

Der Europäische Rat legt seine allgemeine Ausrichtung über die Überarbeitung des Rahmens für die Sanierung und Abwicklung sowie die Einlagensicherung (CMDI) vor.

Europäischer Rat

Der Europäische Rat legt seine Verhandlungsposition zur Verringerung der Meldepflichten für Kreditinstitute durch die Überarbeitung der ESAs-Verordnungen fest.

28.06.2024 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht infolge der Änderungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Änderungen zu den EBA-Leitlinien zu Zahlungsrückständen und Zwangsvollstreckung vom 1. Juni 2015.

Juli

01.07.2024 **Ratspräsidentschaft**

Ungarn übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

16.07.2024 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ein Konsultationspapier zur „Änderung der Durchführungsverordnung über das gemeinsame Entscheidungsverfahren für die Zulassung interner Modelle im Rahmen der Eigenkapitalverordnung“ (CRR).

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament wählt Roberta Metsola (EVP, MT) zur Parlamentspräsidentin.

17.07.2024 **Europäisches Parlament**

Das Europäische Parlament veröffentlicht eine Studie zur Übersicht über die europäische Gesetzgebung zum Binnenmarkt und Verbraucherschutz.

18.07.2024 **Europäisches Parlament und Europäische Kommission**

Das Europäische Parlament bestätigt Ursula von der Leyen in ihrem Amt als Kommissionspräsidentin.

August

07.08.2024 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht einen Bericht über die „Praxis von Kreditwürdigkeitsprüfungen von Nichtbanken-Kreditgebern“.

September

09.09.2024

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission veröffentlicht den Bericht von Mario Draghi über die „Zukunft der europäischen Wettbewerbsfähigkeit“.

Oktober

08.10.2024

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission veröffentlicht eine Konsultation zum Hypotheken-Portfoliostandard zur Vorbereitung einer delegierten Verordnung.

10.10.2024

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission veranstaltet den EU Sustainable Finance Day 2024.

23.10.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament stimmt für die Annahme des Dringlichkeitsverfahren für eine mögliche Verschiebung der Entwaldungsverordnung (EUDR).

November

27.11.2024 -
28.11.2024

Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament

Der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament bestätigen die neue EU-Kommission.

Dezember

04.12.2024

Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament

Der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament erzielen eine vorläufige Einigung über das Rahmenwerk zum Zugang zu Finanzdaten (FIDA).

18.12.2024

Europäisches Parlament

Das Europäische Parlament stimmt für die Einrichtung eines Sonderausschusses zur „Wohnungskrise in Europa“.



Dear Readers

The housing crisis in Europe: finally on the European agenda

Be it in Berlin, Paris or Madrid – affordable housing has become many people's biggest worry. More and more citizens are finding it almost impossible to access housing at a reasonable price. This housing crisis is no longer an isolated problem facing individual countries – it affects all of us in Europe. From 2010 to 2023, average rents in the EU increased by 22 percent, while property prices surged by 48 percent. At the same time, around 10 percent of people in cities live in households with housing costs of over 40 percent of their income. It is particularly – although no longer exclusively – young people and lower-income households who face an ever-increasing barrier to accessing affordable housing. There are many reasons for this: rising construction costs, higher mortgage interest rates, tough lending criteria, poor availability of building land, and lengthy approval processes. The construction and housing sector faces immense challenges, requiring coordinated, sustainable and effective solutions, including at European level.

And yet these challenges are nothing new. With the Pact of Amsterdam back in 2016, the role of cities in EU policy was given more recognition and the Urban Agenda for the EU was launched. Within this framework, a partnership for affordable housing emerged which, in 2018, delivered an action plan that included recommendations on the use of state aid for social housing, policy guidance, monitoring mechanisms and a good practice database. Despite these initiatives, the situation has deteriorated further.

The European Parliament's Special Committee: a clear mandate to act

With the Danish Social Democrat Dan Jørgensen, the EU now has its first-ever Commissioner for Housing. This sends an important message. The European Parliament is addressing the problem as well: a new Special Committee on the Housing Crisis, of which I am a member, will analyse the causes and develop specific proposals on the action that Europe can take to help make housing affordable again.

A key issue is which political and financial instruments at European level can be deployed or adapted to support sustainable and affordable housing strategies. Existing EU funding programmes and investment mechanisms will therefore be systematically reviewed in order to identify synergies and allow more efficient allocation of funds. The role of the European Investment Bank, in particular, and the involvement of the Structural Funds and InvestEU initiatives should be optimised in order to facilitate affordable housing provision.

Financial and regulatory frameworks under scrutiny

The Committee will look at the option of targeted adjustments to the EU state aid rules in order to expand the scope to fund housing provision. Alongside the financing issue, there is also a stronger focus on the impacts of speculation and short-term housing shortages. In many cities, there are now investment strategies in place which use real estate primarily as a form of investment instead of providing housing to meet the public's needs. The in-

creased use of short-term rental platforms has also played a part in reducing the regular housing supply. Better European rules are needed here to curb this trend and limit short-term rentals.

Social housing and access to housing: a one-size-fits-all solution?

Affordable housing requires a diverse range of financing instruments in order to meet the public's diverse needs. In practice, the EU Member States deploy a variety of models to support home ownership and modernisation of the housing stock. Alongside public funding programmes and investment incentives, long-term savings and loan schemes have a role to play here. It is also worth considering how unused housing capacity – due to properties standing empty or inefficient use, for example – can be reactivated. In addition, there is the social dimension, which differs across the Member States. What are the long-term impacts of the increasing burden of housing costs on inequality, poverty and social stability?

The challenge facing the European Union is to develop sustainable, equitable and economically viable solutions to manage the housing crisis. Close cooperation between

the EU institutions, national governments, local authorities and housing sector stakeholders is essential here.

Housing as a social responsibility – what action is needed now

Housing is more than just a commodity – it is a fundamental social asset and a prerequisite for social welfare and economic development. The challenges posed by the housing crisis require resolute political action and sustainable financing mechanisms. By the end of 2025, the Special Committee on the Housing Crisis will draw up key recommendations for action that will form the basis for future policy measures and regulation in the European Union.

The fact is that the EU must create conditions that enable sustainable solutions – not only for our major cities but for all the regions of Europe.

Gabriele Bischoff
Member of the European Parliament, Vice-Chair of the S&D Group and member of the Special Committee on the Housing Crisis in the European Union



Positions

Proposals for the creation of a European securitisation platform

The report ‘Developing European Capital Markets to Finance the Future’ led by Christian Noyer, former Governor of the Bank of France, and the report ‘The future of European competitiveness’ by Mario Draghi, former Prime Minister of Italy and President of the European Central Bank, assume, among other things, that increased use of securitisation by banks could significantly increase lending capacity for the real economy. In this context, the creation of a European securitisation platform for relatively homogenous assets such as residential mortgages is proposed, which could benefit from (national) state guarantees, similar to the US government-sponsored enterprises (GSEs) Fannie Mae and Freddie Mac, the Japanese JHF or the Canadian CMHC. However, several economic, regulatory and systemic risk arguments suggest that Europe should avoid the creation of such a platform. The European Federation of Building Societies (EFBS) is firmly opposed to the creation of such a European securitisation platform.

One of the main problems with a European securitisation platform would be the potential for economic risk and moral hazard. The experiences of Fannie Mae and Freddie Mac during the 2008 financial crisis show how such companies can exacerbate financial instability. Government support for mortgage-backed securities (MBS) can encourage risky lending practices because losses are ultimately absorbed by the state. This can lead to an erosion of lending standards, as seen in the US in the period leading up to the crisis. Emulating Fannie Mae and Freddie Mac in Europe could disrupt mortgage pricing, distort lending and create inefficiencies. This can lead to a misallocation of resources, potentially creating real estate bubbles and increasing vulnerability to economic shocks. Fur-

thermore, if the state guarantees proposed in the Noyer plan were granted by national governments without any limit, credit institutions in large economies such as Germany and France could dominate and undermine the single market. Conversely, mutualisation of state guarantees would not find the approval of the member states.

European mortgage markets are very diverse, with significant differences in borrower preferences, regulatory frameworks and economic conditions across member states. In contrast to the more homogenous US market, European countries have different mortgage products and regulatory frameworks. A unified securitisation platform could have difficulty taking these differences into account, leading to inefficiencies and potential conflicts with national regulations.

The creation of a centralised European securitisation platform could ultimately increase systemic risk rather than reduce it. A centralised entity would concentrate mortgage risk in a single institution, potentially creating a single point of failure. If this entity were to experience financial difficulties, this could pose a significant systemic risk to the entire European financial system. In the event of a crisis, problems within a European GSE could quickly spread to the member states and increase financial instability. The interconnectedness of European financial markets means that the failure of a centralised entity could have far-reaching consequences.

CMDI package

After both the European Parliament and the Council of the European Union had positioned themselves in the course of 2024 on the Commission proposals of 18 April 2023 to revise the recovery and resolution framework and

the deposit insurance framework, or CMDI for short, trilogue negotiations began at the turn of the year 2024/2025. At the EFBS Annual Conference in November 2024, the responsible negotiator of the Austrian Ministry of Finance presented the positions of the Parliament and the Council as a guest speaker of the EFBS Finance Committee. He highlighted the similarities and differences between the respective positions and the Commission proposal.

The European Commission emphasises that the CMDI package is not intended to fundamentally revise the recovery and resolution framework. At the same time, however, the proposed technical changes are so far-reaching that – if adopted by the co-legislators without amendment – significantly more small and medium-sized institutions would be wound up under European rules in the future instead of being sent to national insolvency proceedings. In addition, the European Commission plans to make it easier in the future to use the funds of national deposit guarantee schemes (DGS) for European resolution purposes. While the Council's position limits the far-reaching Commission proposals in crucial areas, the European Parliament is taking the Commission proposals even further.

Like the European Commission, we at the European Federation of Building Societies (EFBS) believe that the existing rules already allow authorities to deal effectively with failing banks. The fact that authorities have resorted to taxpayers' money instead of the prescribed capital of the banks or industry-financed safety nets in the event of the failure of medium-sized and small banks in the EU shows that resolution strategies are not being applied effectively and consistently across Europe in all resolution cases. In the EFBS's view, the binding application of the resolution regime does not require a comprehensive revision of the crisis management framework, but rather a harmonised and consistent application within the existing framework.

The EFBS believes that the European Commission's general efforts to improve the existing legal framework are fundamentally worthy of support. However, the existing distinction between European resolution for large, systemically important institutions with cross-border business and national regular insolvency as the default option for the large number of small and medium-sized institutions should be maintained.

The high regulatory requirements associated with the resolution regime could overwhelm small, non-complex in-

stitutions. The high financial costs and enormous procedural efforts associated with this would disproportionately weaken these institutions and thus not lead to a strengthening of the resilience of the European financial system. Rather, this would further intensify the trend towards consolidation of the banking sector into ever larger institutions, whose distress would have a significant negative impact – the keyword here being 'too big to fail'.

Furthermore, a reform of the resolution regime must not result in institutions financed by customer deposits, such as building societies, falling under the resolution regime and, as a result, having to raise funds that are not needed for their operations. At the same time, building savings institutions are subject to national legal requirements that result in investment restrictions on the assets side, which only allow 'counter-financing' of the relatively expensive bail-in or MREL-eligible liabilities if senior non-preferred bonds from other issuers are held on the assets side in return. We therefore propose that, with regard to the resolution or liquidation of specialised credit institutions, such as building savings institutions, existing national specialised arrangements can be used as equivalent resolution tools and that these should take precedence over European resolution tools.

European Deposit Insurance Scheme (EDIS)

On 24 April 2024, during the last plenary session before the 2024 European elections, the ECON Committee of the European Parliament voted on the draft report by Dr. Othmar Karas (EPP, AT) on the creation of a European Deposit Insurance Scheme (EDIS). Despite controversial opinions in Parliament and without sufficient consultation with affected stakeholders, the report was put to the vote and supported by a majority. The Commission proposal from 2015 had previously met with little political support for quite some time.

The European Federation of Building Societies (EFBS) believes that a serious discussion about the potential introduction of a European Deposit Insurance Scheme can only take place after a comprehensive reduction of credit risks in the banking sector. A hasty introduction of EDIS entails the risk of incalculable consequences for financial stability. This is due to the fact that liability for risks incurred

would be transferred to risk-averse, solvent institutions, while the opportunities for risk-taking would remain with the risk-prone institutions. EDIS thus carries the risk of a separation of risk and liability as well as forced transfers between the banking systems of the member states. It should be noted that despite the currently low NPL values, there are still significant differences in the risks on the respective banks' balance sheets due to the current regulatory treatment of government bonds, which need to be reduced first. In this context, a possible risk-reducing measure could be to set capital requirements for the corresponding government bonds. In addition, exceptions to the general target value of the national deposit guarantee funds – which is 0.8 percent of covered deposits – should be critically scrutinised and, if necessary, abolished.

Furthermore, it should be noted that the current Deposit Guarantee Scheme Directive (DGSD; 2014/49/EU) has ensured uniform depositor protection up to an amount of EUR 100,000 throughout the European Union since 2014. This has already ensured uniform deposit protection throughout Europe. Differences in the national systems (e.g. with regard to payout deadlines) are considered marginal due to this uniform level of protection. This fact calls into question the discussion about a European mutualisation of depositor protection in general. Should there be a need for technical adjustments to the existing deposit guarantee schemes, the CMDI legislative package provides the appropriate legal environment to take action, since the review of the Deposit Guarantee Schemes Directive is an integral part of this. The EFBS rejects the mutualisation of national deposit guarantee schemes.

EU Retail Investment Strategy

In May 2023, the European Commission presented a package of measures to improve investment products for retail investors, comprising two proposals: a directive to amend existing regulations such as MiFID and a regulation to amend the PRIIPs Regulation. The aim of this so-called EU Retail Investment Strategy (RIS) is, among other things, to establish harmonised transparency and information requirements and to improve the cost efficiency of retail investment products in the EU.

The EFBS welcomes the fact that the consolidated text refrains from a complete ban on commission, although the partial ban on commission has also not received the

support of the majority in parliament so far. Such a ban would significantly reduce the availability of qualified financial advice. The existing system of commission-based advice has proven itself, as it enables broad access to advice and is already effectively protected against conflicts of interest by legal regulations.

The consolidated text provides for the introduction of an inducement test to make commissions and other inducements more transparent and ensure that financial institutions and insurance intermediaries act in the best interests of customers. The EFBS will closely monitor this process to ensure that the regulatory framework remains practical and avoids excessive bureaucracy.

The EuBV critically views the European Commission's proposed standardization approach to the "Value-for-Money" concept, as excessive uniformity could limit product diversity and hinder innovation. The position of the European Parliament, which obliges the member states to ensure that financial institutions and insurance intermediaries take appropriate measures to implement the concept in a balanced way, is therefore to be welcomed.

Furthermore, the EFBS supports the move away from a one-sided cost benchmark, as originally proposed by the Commission. A rigid orientation towards costs as the sole criterion could impair the diversity of offers and stand in the way of an individualised customer needs analysis.

Review of consumer protection rules

In recent years, a large amount of EU legislation has been adopted that is relevant for the single market for retail financial services, such as the Consumer Credit Directive (Directive (EU) 2023/2225). This provides for a restructuring and expansion of the Consumer Credit Directive from 2008, with some content not previously provided for in this directive now being taken from the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU).

In some cases, the European legislator has also gone beyond the previous provisions of the Mortgage Credit Directive. This applies, for example, to the provisions on pre-contractual information in the Standardised Consumer Credit Information. Even before the revision of the Consumer Credit Directive, there had been widespread criticism that the information sheet provided for in the Con-

sumer Credit Directive (SECCI information sheet) contained an unmanageable flood of pre-contractual information, making it practically unusable for informing consumers and enabling a transparent comparison with other credit offers. Instead of reducing this information, however, the EU legislator has expanded the SECCI to include additional information and has merely stipulated that the 'essential characteristics of the credit' must be displayed in a prominent manner on the first page of this form in order to make it easier for consumers to understand and compare different offers.

In doing so, the EU legislator has recognised that the SECCI information sheet mainly contains information on non-essential characteristics of the credit. Furthermore, some information is redundant or already required by other European legislation. The Mortgage Credit Directive could now also be revised in the new legislative period. The EFBS believes that the Commission should seek ways to reconsider obstructive provisions and reduce bureaucratic burdens when revising the Mortgage Credit Directive.

Amendment of the Alternative Dispute Resolution Directive

In October 2023, the European Commission presented proposals to amend Directive 2013/11/EU on alternative dispute resolution in consumer matters (ADR Directive) and to repeal Regulation (EU) No. 524/2013 on online dispute resolution for consumer disputes (ODR Regulation).

The EFBS had already participated in a public consultation conducted in spring 2022 and a consultation conducted in late autumn 2022 and addressed to specialist circles, and submitted proposals for amending the directive and spoke out in favour of the abolition of the online dispute resolution platform without replacement and thus for the repeal of the ODR regulation.

The main aim of the European Commission's proposals to amend the ADR Directive, presented in October 2023, was to adapt the framework for alternative dispute resolution to the changing needs of consumers in the digital age, to cover a wider range of EU consumer rights by extending the scope of application, promote dispute resolution in cross-border disputes and simplify procedures for all parties involved, in particular by reducing reporting require-

ments. Furthermore, the European Commission proposed repealing Regulation (EU) No. 524/2013 on online dispute resolution for consumer disputes due to the inefficiency of the system and its disproportionate costs.

The EFBS has commented on the individual proposals of the Commission for amending the ADR Directive and, among other things, has spoken out against an extension of the scope of application, welcomed the planned reduction of reporting requirements and finally welcomed the planned abolition of the ODR platform.

Meanwhile, both the European Parliament and the Council have taken positions on the Commission's proposals. While the European Parliament has in some cases spoken out in favour of a significant tightening of the Commission's proposals for amending the ADR Directive and in particular for an extension of existing information requirements, the Council has essentially adopted the Commission's originally moderate proposals and only called for improvements in a few places. Additionally, the Council wants to grant member states an extra year to complete all necessary national legislative procedures for implementation. The Council's position demonstrates that discussions at the national level have had an impact.

Regulation (EU) 2024/3228 of the European Parliament and of the Council of 19 December 2024 repealing Regulation (EU) No 524/2013 with regard to the termination of the European Online Dispute Resolution Platform' was published in the Official Journal of the EU on 30 December 2024 and entered into force on 19 January 2025. It stipulates that the ODR Regulation will be repealed and the ODR platform terminated with effect from 20 July 2025. This will significantly reduce the burden on businesses by eliminating the corresponding information requirements. It will no longer be possible to submit complaints from 20 March 2025.



Public relations work

Joint event with the German Pfandbrief Banks (vdp)

On 20 November, a joint event was held by Deutsche Bausparkassen and the German Pfandbrief Banks (vdp) at the State Representation of Hessen to the EU in Brussels. Under the title „Financial services policy in the next legislature. Future priorities and challenges for real estate financiers” MEPs Engin Eroglu (Renew Europe) and Stefan Berger (EPP) discussed key issues in construction and real estate financing. The planned reforms in financial services policy over the next five years were at the centre of the discussion. The European Savings and Investment Union, which provides for a merger of the Capital Markets Union and the Banking Union, was emphasised. Other key topics were the introduction of a pan-European securitisation platform and the revision of the Mortgage Credit Directive. The promotion of sustainable transitional financial structures for the construction and real estate markets in Europe was also discussed.



From left to right: MEP Engin Eroglu, MEP Stefan Berger, Christian König, Jens Tolckmitt, Detlef Fechtner.

The panel discussion, moderated by Detlef Fechtner (Börsen-Zeitung), was well attended. At the time of the event, Brussels was at the start of a new, decisive legislative period. The Letta and Draghi reports, the Council's strategic agenda and the political guidelines from the Commission President had already set out the rough framework for 2024. A key focus of these discussions was the financing of future challenges.

Congratulations to the MEPs

The tenth direct elections to the European Parliament were held in the 27 EU Member States from 6 to 9 June 2024. In Germany and Austria, it was held on Sunday, 9 June 2024. 720 MEPs were elected in the European elections – 15 more than in the outgoing Parliament.

To effectively shape the political discourse in the new legislative period, the European Federation of Building Societies (EFBS) 2024 circulated brochures with the most important demands of the European Bausparkassen in addition to its panel discussion before and after the European elections. The new members of the European Parliament and the European Commission were addressed.

The EFBS also congratulated the members of the new European Parliament with personal letters and a current book: “Angezählt – Warum ein schwaches Deutschland Europa schadet” by Markus Preiß, long-time head of the ARD studio in Brussels.

The political business in Brussels has many facets and even long-serving representatives on the ground do not always find it easy to maintain an overview. In his book, Markus Preiß aptly describes the major lines of power



Markus Preiß and Christian König

that intersect in the European capital. Germany's search for its new role takes centre stage. Markus Preiß kindly signed all copies personally.

About 100 MEPs received a personalised letter from the EFBS with a copy of the book. Many positive responses were received by the EFBS. In the letter, the EFBS presents itself as a point of contact for MEPs with questions relating to housing finance and the energy-efficient refurbishment of existing buildings, as well as banking regulation. The letters were linked to the offer of a personal meeting, which was taken up several times.

MoC: Housing finance for Kyrgyzstan

On 12 March 2024, Christian König signed a cooperation agreement with the microfinance company Elet-Capital in Kyrgyzstan. Elet-Capital is one of the four largest microfinance companies in Kyrgyzstan and has a broad regional network of 23 branches and 2 representative offices, employing more than 280 people.

Elet-Capital started its activities as a credit company in 2005. The company currently has a loan portfolio of more than 3 billion Kyrgyz som (approx. 32 million euros) and serves tens of thousands of customers, around half of whom are female.

The parties agreed to make every effort to expand co-operation in areas of mutual interest and to keep each other

informed about promising projects. Ernest Kamchybekov, Managing Director of Elet-Capital, made the following comments during the meeting: *"Housing finance in Kyrgyzstan is characterised by high costs and short-term mortgage loans for the population, as there is no sustainable housing finance system. [...] We are pleased that Elet-Capital can gather the much-needed Bausparkassen expertise [...] and implement it as an integral part of Elet-Capital's broad product range."*

Christian König reaffirmed his commitment to sustainable growth in Central Asia and said: *"By signing a Memorandum of Cooperation, we have underpinned our endeavours to fully exploit the potential of Bausparen. We see Elet-Capital as a strong partner who is interested in establishing and further developing Bausparen in Kyrgyzstan."*



Nazgul Aidarova (Elet-Capital) and Christian König

TV recording on 11 December 2024 "Europe up to date"

How can the crisis in the European housing market be overcome? And what measures should the EU and its member states take to boost housing construction? These and other questions were the focus of the latest episode of the programme "Europe up to date" on 11 December 2024, in which moderator Andreas Rogal discussed an alarming development with Christian König and high-ranking European politicians: the number of building permits in the eurozone fell again in 2024. In Germany, the number even fell by as much as 21 percent in the first half of 2024 compared to the previous year.



From left to right: MEP Martin Schirdewan, MEP Markus Ferber, Andreas Rogal, MEP Katrin Langensiepen, Christian König.

MEP Markus Ferber (EPP) welcomed the idea of an EU Commissioner for Housing but emphasised that building legislation was a national responsibility. He criticised excessive building standards and capital requirements as barriers to investment. Europe needs a more business-friendly environment, he said.

MEP Katrin Langensiepen (Greens) disagreed, calling for higher social and ecological standards in housing construction. She also criticised the fact that European state aid rules were making social housing construction more difficult. MEP Martin Schirdewan (Die Linke) warned of the dramatic consequences of rising rents and called for increased public investment in housing construction.

Christian König argued in favour of a review of existing EU regulations to facilitate lending and reduce construction costs. Together with the panellists, he welcomed the proposal to set up a Europe-wide investment platform under the European Investment Bank (EIB) to promote housing construction projects in a targeted manner.

I&F-Article: Insights into the future of EU financial market regulation

Christian König has written an article for the trade journal “Immobilien & Finanzierung” (I&F). Entitled “Quo vadis EU financial market regulation? Signals after the European elections”, König analyses the current developments and future challenges of EU financial market regulation. The article appeared in the September 2024 issue.

König examines the impact of the recent European elections on financial market regulation and asks a key question: What can we expect from Brussels in the future? His article weighs up the three expert reports by Christian Noyer, Enrico Letta and



Mario Draghi. Noyer proposes the creation of a European “Savings and Investment Union”, while Letta emphasises the revitalisation of the European Capital Markets Union as a central goal. Draghi, whose report was not yet fully known at the time of publication, focusses on improving European competitiveness.

König takes a critical look at the current regulatory landscape and calls for a turnaround towards more bureaucratisation. To fulfil the promise of bureaucratic simplification, the regulatory pendulum must swing in a different direction. König notes that the Green Deal is not mentioned in the Council’s current programme, which could give a foretaste of the future direction of EU financial policy. The article was published in a political context in which the EU is facing new challenges.

The discussions surrounding the Capital Markets Union and the role of the financial markets in the European economy are becoming increasingly urgent. König argues in favour of the EU keeping its promises and removing the actual obstacles to the Capital Markets Union.

European Federation of Building Societies Elects New Board

At its autumn meeting, the European Federation of Building Societies (EFBS) elected a new Board. Sabine König was elected President of the Federation by the General Assembly on 15 November 2024 and with effect from 1 January 2025. Prior to this, she served as First Vice President. Her successor will be Hans-Christian Vallant. Zdravko Anđel will become Second Vice President.

Sabine König has been a member of the Executive Board of Landesbausparkasse Hessen-Thüringen (Germany) since 2021. On 1 January 2025 – i.e. in tandem with assuming the presidency – she will move to the Management Board of LBS Landesbausparkasse NordOst AG (Germany). Hans-Christian Vallant is a member of the Management Board of Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (Austria). He has been chairman of the EFBS Housing Policy and Marketing Committee since 2016. Zdravko Anđel is Chief Executive Officer of the Croatian Wüstenrot stambena štedionica, which he helped to establish in 1998.



Christian König und Sabine König

The conference in Vienna was well attended and graciously hosted by the Austrian Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. Future-oriented developments such as the CMDI revision, the digital euro and the standard for green mortgages were discussed against the background of the emerging legislative term.

Third „Sustainability dialogue“ in Berlin

On 25 November 2024, representatives of the Landesbausparkassen and the Association of Private Bausparkassen met in Berlin for the third “Dialogue on Sustainability”. The focus was on the current political framework and legislative initiatives at European and national level, which are of key importance to the Bausparkassen sector.

A particular focus was placed on the implementation of CSRD reporting and the EU taxonomy – including the green asset ratio and the prospects for a social taxonomy. The minimum standards for green construction financing were also discussed. Another topic was the legal framework for the acquisition of CO₂ certificates by Bausparkassen. The European Federation of Building Societies (EFBS) provided information on current developments in Brussels, including the upcoming trilogue negotiations on the Green Claims Directive and the priorities of the new European Commission.

Event on cooperative housing in Europe

Christian König gave a presentation at the “Cooperatives in the Housing Sector” conference in Brussels on 20 March 2024. The event, organised by Housing Europe, focused on the role of housing cooperatives in terms of social cohesion and housing affordability in Europe and brought together key stakeholders.

König’s presentation entitled “Institutional perspectives from the financial sector: Bausparkassen for co-operative financing” provided a comprehensive overview of the Bauspar model. The presentation emphasised the advantages of Bausparen, explained its application in coopera-

tive financing and outlined prospects for the future of cooperative housing in Europe. In addition to private individuals, some European Bausparkassen also target co-operatives and municipal housing companies. The Bauspar loan is used by these organisations for various projects, including the renovation of existing housing stock, new construction and the development of public infrastructure.

To promote co-operative financing in Europe, more government support is needed. König suggested that the European Investment Bank (EIB) could play a similar role as the German KfW by providing low-interest loans and repayment assistance for people who finance co-operative shares for owner-occupied housing.





Housing sector trends in Europe

The crisis in the European¹ construction industry continued in 2024, the year under review.² In three-quarters of the countries investigated, total construction investment was below the previous year's level, on average by 2.4 percent. Only four countries saw stronger expansion of the construction industry compared with the previous year: Ireland (+1.4 percent), Portugal (+1.5 percent), Spain (+2.0 percent) and Switzerland (+0.9 percent); indeed, in the first two countries mentioned, the momentum increased, while Switzerland returned to growth. In Italy, the construction industry took a clearly negative turn (from +3.3 percent in 2023 to -3.3 percent in 2024). In France (-4.6 percent) and Germany (-2.8 percent), the downward trend continued and gathered pace. The downturn was particularly marked in Slovakia (-6.5 percent), where the construction industry had still grown slightly in the previous year (+0.5 percent), and in the Nordic countries of Finland (-5.4 percent), Sweden (-5.3 percent) and Norway (-4.9 percent), although the rate was not quite as high as in the previous year. The same applies to Austria (-4.4 percent) and Hungary (-4.3 percent). The Euroconstruct experts were correct in their forecast for the year under review. If their predictions for 2025 are also correct, slight growth can be expected across the board, and only Europe's largest economies, i.e. Germany, France and Italy, will still have to contend with a contracting construction sector.

As a prerequisite for recovery, however, the brakes on growth in Europe must be released. This mainly concerns the general economic outlook, which, as things stand, is decidedly gloomy. Protectionist tendencies in the United States have intensified further with the new President's

entry into office. The war in Ukraine and its impacts are contributing to (investment) uncertainty and high prices of energy and materials. The European Commission has launched an initiative to reduce bureaucracy – in essence, an admission that the volume and complexity of the existing regulations have increased the burdens on businesses to an almost unmanageable level. The hope remains that global conflicts will be defused and European initiatives provide the correct stimuli, particularly in the construction industry.

Nordic countries cut back significantly on residential construction investment – will 2025 be better for Europe?

Residential construction investment in Europe again fell more sharply than in the previous year. After a 4.1 percent decrease in spending on new dwellings, acquisitions within the existing stock and renovations in 2023, there was a further 4.8 percent drop, averaged across the 19 Euroconstruct countries, in 2024, the year under review. In Italy, investment shrank by 11.8 percent. The downturn also accelerated in France (-7.3 percent), Slovakia (-6.8 percent), Germany (-4.6 percent) and Hungary (-4.0 percent). Despite some slackening of the pace, the collapse was particularly dramatic in Finland (-12.2 percent, after 17.8 percent in 2023) and Sweden (-10.8 percent, after -29.1 percent the previous year and -7.6 percent in 2022). Only Poland (+4.6 percent), Spain (+2.8 percent) and Portugal (+0.7 percent) saw an expansion of spending in the hous-

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

2) Author: Juri Schudrowitz

ing segment compared with the previous year. In Ireland, residential construction investment contracted by 0.3 per cent – giving pause for thought, since double-digit growth rates were consistently recorded here in previous years. The 2025 forecast is positive for the Emerald Isle, so this is likely to have been a one-off. In any case, the Euroconstruct researchers are confident in their outlook for 2025. If their forecasts are correct, investment will be expanded in 15 countries and reduced again in only four. However, as these four countries include Germany, France and Italy, the investment volume will decrease by an estimated 0.8 percent on average.

Spending on renovations of existing buildings, as a share of total investment in residential construction, increased once more and currently stands at 63.2 percent. Italy leads the field again with a figure of 85 percent, mainly due to the substantial decline in new construction. The same applies to Germany, which, with a current share of 75.1 percent, is once again in third place behind Denmark (78.8 percent). At the other end of the scale are Slovakia (27.8 percent) and the Czech Republic (31.3 percent), as well as Poland (39.6 percent), which previously had the lowest share of renovations and the highest share of investment in new construction.

Residential construction volume in Europe by country

(Real change compared to previous year in %)

COUNTRY	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Belgium	-1,3	5,3	0,0	-0,9	-2,1
Denmark	9,3	15,1	4,9	-14,6	-3,1
Germany	3,0	0,1	-2,8	-3,6	-4,6
Finland	-2,8	7,8	0,1	-17,8	-12,2
France	-9,2	5,2	2,7	-4,6	-7,3
UK	-16,5	15,5	9,4	-4,5	-1,5
Ireland	-5,8	22,0	19,6	13,6	-0,3
Italy	-5,9	24,5	20,8	-2,3	-11,8
Netherlands	-1,2	6,8	3,9	-0,9	-1,4
Norway	-1,8	3,8	-2,7	-11,3	-7,4
Austria	-1,2	3,3	1,5	-8,2	-6,3
Portugal	3,4	16,1	0,3	0,6	0,7
Sweden	-0,7	9,8	-7,6	-29,1	-10,8
Switzerland	-1,6	-1,1	-4,9	-4,4	-0,4
Spain	-8,9	7,9	3,1	1,3	2,8
WESTERN EUROPE TOTAL	-4,1	7,5	3,8	-4,2	-5,0
Poland	5,0	3,4	6,1	-4,6	4,6
Slovakia	-13,1	-1,0	1,9	-4,7	-6,8
Czech Republic	-2,5	5,5	3,3	2,7	-1,4
Hungary	-8,0	3,5	8,5	-14,2	-4,0
EASTERN EUROPE TOTAL	-2,0	3,7	5,0	-3,2	0,3

¹) Estimate

Completions: Growth only in Spain and Portugal – upturn delayed

Only in Spain (+8.5 percent to 95,000 units) and Portugal (+3.2 percent to 24,400 units) were more dwellings completed in the year under review than in the previous year 2023. In all other countries outside the Iberian Peninsula, the rate of change in completions is in minus figures: Finland: -50 percent to 20,500 dwellings; Sweden: -48.2 percent to 27,800; Denmark: -31.1 percent to 26,400. There was double-digit shrinkage in Germany too, namely by 15.1 percent from 294,400 to 250,000 dwellings; this is

also the largest decrease in absolute terms (-44,000 units). In the year under review, the largest number of dwellings were completed, yet again, in France (318,300 units); here, the decline was still moderate (-3.1 percent). After Germany, Poland follows in third place, with 203,000 newly constructed dwellings, but here too, the decrease is substantial (-8.3 percent and -18,300 units). Across all the countries, around 170,000 fewer new dwellings were constructed than in 2023, amounting to a 10 percent reduction; Germany thus accounts for a quarter of the decrease. Germany and its neighbour France, along with Italy, are the countries whose growth outlook remains gloomy.

Residential construction volume in Europe by country

(Absolute figures in million euros)

COUNTRY	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Belgium	27.382	28.877	28.879	28.607	27.996
Denmark	20.121	24.018	25.202	21.517	20.848
Germany	275.958	295.943	287.632	277.393	264.666
Finland	17.068	19.360	19.370	15.927	13.980
France	126.253	182.565	187.553	178.879	165.737
UK	98.938	117.333	128.393	122.642	120.796
Ireland	8.768	11.717	14.017	15.919	15.868
Italy	106.887	138.892	167.773	163.839	144.552
Netherlands	42.495	45.312	47.074	46.647	46.002
Norway	21.593	22.359	21.752	19.287	17.861
Austria	26.692	29.058	29.505	27.083	25.372
Portugal	11.041	13.407	13.446	13.522	13.616
Sweden	19.775	23.757	21.959	15.577	13.887
Switzerland	34.184	36.094	34.335	32.816	32.701
Spain	68.157	78.672	81.109	82.180	84.500
WESTERN EUROPE TOTAL	905.312	1.067.364	1.108.000	1.061.836	1.008.382
Poland	13.834	20.646	21.905	20.906	21.857
Slovakia	4.115	4.787	4.878	4.650	4.332
Czech Republic	12.709	18.807	19.430	19.950	19.680
Hungary	5.162	6.343	6.885	5.907	5.673
EASTERN EUROPE TOTAL	35.820	50.583	53.098	51.413	51.542

¹) Estimate

Sclerotic institutions, weak growth and national debt are the main causes, for there is certainly a need for new construction – likewise in the other European countries, where there is the prospect of the residential construction sector bouncing back, according to the Euroconstruct experts.

Residential property prices: Generally modest recovery across the board

In the year under review (Q1-3 2023 compared with Q1-3 2024), prices of owner-occupied residential property increased by 3.5 percent, averaged across all the EU Member States. An accelerated double-digit price surge was seen in Bulgaria (+15.9 percent), Poland (+10.2 percent) and Ro-

Residential construction in Europe by country

(Number of completions¹ in 1,000 dwellings)

COUNTRY	2020	2021	2022	2023	2024 ²
Belgium	55,7	56,5	60,7	54,9	49,8
Denmark	38,3	37,1	40,4	38,3	26,4
Germany	306,4	293,4	295,3	294,4	250,0
Finland	38,4	37,6	41,7	41,0	20,5
France	335,5	385,6	375,7	328,6	318,3
UK	169,0	202,1	207,9	187,6	172,1
Ireland	20,6	20,5	29,7	32,5	32,0
Italy	82,5	87,8	96,0	101,0	97,5
Netherlands	70,0	71,2	74,4	73,6	70,0
Norway	29,3	28,4	28,0	28,0	21,7
Austria	63,7	59,9	58,5	54,3	46,3
Portugal	16,9	19,5	21,0	23,7	24,4
Sweden	56,2	61,1	69,0	53,8	27,8
Switzerland	49,3	45,3	46,5	44,3	44,2
Spain	85,9	91,4	89,1	87,6	95,0
WESTERN EUROPE TOTAL	1.417,7	1.497,4	1.533,9	1.443,6	1.296,0
Poland	220,8	234,9	238,3	221,3	203,0
Slovakia	22,1	20,6	20,2	20,8	17,8
Czech Republic	34,4	34,6	39,4	38,1	37,4
Hungary	28,2	19,9	20,5	18,6	16,5
EASTERN EUROPE TOTAL	305,5	310,0	318,4	298,9	274,7
EUROPE TOTAL	1.723,2	1.807,4	1.852,3	1.742,4	1.570,8

1) Construction of new residential properties

2) Estimate

Source: Euroconstruct

mania (+11.7 percent), while Croatia, which led the field in the same period in the 2024 reporting year, recorded a slower increase of 7.4 percent. Among the Western European Member States, price buoyancy was highest in Spain (7.8 percent) and Portugal (+6.0 percent). In Finland (-1.1 percent) and Sweden (-2.6 percent), the residential construction sector is in deep crisis, which is also reflected in prices. The strongest adjustment was seen in Luxem-

bourg (-4.6 percent). Apart from that, only in the Czech Republic could residential property be purchased more cheaply, on average, than in the same period the previous year (-0.2 percent). After a sharp drop in the previous year, prices recovered in Germany (+2.2 percent) – a reflection of high demand and inflexible supply. There was upward price movement in France as well.

Residential property prices in Europe by country

(House price index 2015 = 100)

COUNTRY	2020	2021	2022	2023 Q 1-3	2024 Q 1-3
Belgium	112,4	119,2	130,4	136,3	139,2
Denmark	108,4	112,8	121,1	125,0	127,3
Germany	119,3	129,9	147,7	157,0	160,4
Finland	108,7	115,2	124,0	127,2	125,8
France	108,6	112,1	118,4	122,6	126,0
Ireland	118,7	123,9	134,1	143,4	148,7
Italy	104,1	106,1	109,7	112,4	115,6
Lithuania	127,2	144,7	169,4	187,4	205,5
Luxembourg	134,8	149,8	168,0	168,6	160,8
Netherlands	128,2	137,6	150,9	159,0	164,8
Norway	121,8	132,4	143,5	148,8	155,0
Austria	118,0	125,6	142,5	154,8	158,9
Portugal	133,2	141,7	152,6	162,6	172,6
Sweden	124,9	128,3	143,2	149,0	145,1
Spain	125,4	129,9	139,7	148,0	159,6
Poland	115,0	124,2	142,5	154,4	170,1
Slovakia	116,9	124,3	143,4	148,0	151,0
Czech Republic	121,6	131,5	153,7	158,6	158,2
Hungary	138,3	157,7	190,3	213,7	229,1
Eastern Europe total.	491,8	537,6	629,9	674,7	708,4

Source: Eurostat

Recovery still awaited, building permits decrease again in 2024

In the 2023 reporting year, the number of building permits issued decreased sharply. Construction costs and interest rates have stabilised, albeit at a level that is prohibitive for many households and investors. In light of the ongoing war, loss of trust in the stability of transatlantic relations,

and the apparent end of a longer phase of globalisation that yielded prosperity gains on a broad scale, the general economic outlook in Europe is now decidedly gloomy.

Hopes of a revival of demand for housing construction have therefore not been fulfilled, although the need is there. In the EU, the number of building permits (Due to different publication dates in the Member States, here, only the first three quarters of a given year are compared

Building permits in Europe by country (Construction permit index 2021 = 100)

COUNTRY	2020	2021	2022	2023 Q 1-3	2024 Q 1-3
Belgium ¹	93,6	100,0	84,4	239,4	227,2
Denmark ¹	92,1	100,0	84,7	204,8	206,6
Germany ²	98,5	100,0	93,1	208,3	182,2
Finland	92,2	100,0	81,9	201,0	175,2
France ²	85,5	100,0	102,7	258,3	237,7
Ireland	94,9	100,0	82,9	273,9	250,0
Italy ²	86,3	100,0	103,0	291,8	304,6
Lithuania	82,8	100,0	88,6	217,6	300,7
Luxembourg	95,5	100,0	72,5	208,8	152,9
Netherlands ¹	89,4	100,0	85,1	208,1	236,7
Austria ²	93,4	100,0	80,8	178,7	158,9
Portugal	90,1	100,0	104,3	325,5	371,5
Sweden	79,5	100,0	85,5	175,3	148,1
Spain ²	61,5	100,0	128,3	402,6	506,4
Poland	79,0	100,0	89,3	212,7	238,9
Slovakia	87,3	100,0	89,5	226,9	246,7
Czech Republic ²	81,4	100,0	95,4	248,0	264,2
Hungary ²	78,7	100,0	106,9	252,6	177,7

1) Provisional

2) Estimate

Source: Eurostat

with the same period in the previous year.) issued has fallen by 0.4 percent on average. However, there were some significant differences in the trajectory. In Hungary, 29.7 percent fewer permits were issued compared with the same period the previous year; Luxembourg saw a 26.8 percent drop. There was a 12.5 percent decrease in Germany, while in France, where construction activity was buoyant for years, building permits were issued for 8 percent fewer units than in 2023. The same applies to Ireland

(-8.7 percent). By contrast, the number of permits expanded by more than a quarter in Spain (+25.8 percent) and Greece (+25.1 percent). In Poland and Portugal too, the authorities issued substantially more permits compared with the previous year (+12.3 percent and +14.1 percent, respectively).

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

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2010 to 2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Belgium	7,5	15,0	11,9	8,5	10,2	11,2
Denmark	2,5	5,6	2,5	6,9	7,7	8,9
Germany	10,1	15,9	14,1	10,3	10,4	10,9
Finland	1,7	6,9	4,7	1,3	1,1	1,1
France ²	9,1	14,8	13,4	11,4	11,8	12,5
UK ²	2,3	11,2	6,9	-0,2	1,1	2,5
Ireland	8,4	22,6	18,7	10,3	9,1	8,6
Italy	3,2	10,3	8,1	3,4	2,6	5,4
Luxembourg	7,4	20,7	12,2	11,6	13,0	13,4
Netherlands	9,4	18,8	17,0	12,7	12,7	12,8
Norway	6,8	7,1	12,9	13,8	4,9	5,1
Austria	7,9	13,6	11,4	8,8	8,7	11,3
Portugal ²	-0,5	2,1	0,4	-4,9	-5,0	-1,6
Sweden	12,5	15,2	14,7	11,9	15,3	18,5
Switzerland	17,2	22,0	20,5	19,3	19,5	19,6
Spain	2,7	12,8	8,8	2,0	5,6	6,0
Poland	2,5	9,5	2,0	-2,9	0,9	3,9
Slovakia	2,5	5,5	4,2	-1,7	-0,1	1,7
Czech Republic	5,7	12,5	13,0	11,5	13,1	12,4
Hungary	8,3	12,7	14,3	11,8	14,4	17,4
Japan	1,7	11,3	7,3	4,0	3,6	4,8
Canada	3,3	14,1	10,2	5,2	5,4	6,8
USA	6,4	15,7	11,5	3,1	4,9	4,9

1) Estimate

2) Gross savings

Savings rates: More saving across (almost) the whole of Europe

In October 2022, the average inflation rate in the euro area reached a record high of 10.6 percent. Consumer price inflation then decreased month on month, but put households under great pressure, particularly in 2023. In

2024, the euro area annual inflation rate averaged just over 2 percent. Meanwhile, workforces have been able to negotiate higher wage deals and offset cost-of-living increases. Developments in the EU Member States that have not adopted the single currency took a similar turn.

Households can now save more again – and they are doing so. In view of the global tensions, security likely plays

Country comparison of short-term interest rates¹ (in %)

COUNTRY	2010 to 2019	2020	ANNUAL AVERAGE		2023	2024 ²
			2021	2022		
Belgium	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Denmark	0,3	-0,2	-0,2	0,6	3,5	3,5
Germany	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Finland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
France	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Greece	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
UK	0,6	0,3	0,1	1,9	4,8	5,1
Ireland	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Italy	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Luxembourg	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Netherlands	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Norway	1,7	0,7	0,5	2,1	4,2	4,8
Austria	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Portugal	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Sweden	0,6	0,1	0,0	1,0	3,7	3,5
Switzerland	-0,4	-0,7	-0,7	-0,2	1,5	1,3
Spain	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
EURO AREA	0,3	-0,3	-0,4	0,5	3,4	3,6
Poland	2,7	0,6	0,6	6,2	6,5	5,9
Slovakia	0,2	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6
Czech Republic	0,9	0,9	1,1	6,3	7,1	5,0
Hungary	2,7	0,5	0,9	7,9	11,5	6,2
Japan	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
Canada	1,2	0,6	0,2	2,6	5,0	4,5
USA	0,8	0,6	0,1	2,2	5,2	5,1

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

2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook

a major role as a motivating factor here. The savings rate was particularly high in Sweden (18.5 percent) and Hungary (17.4 percent). In Luxembourg, where a high proportion of disposable income is traditionally put by as savings, the rate was 13.4 percent. Double-digit consumer restraint was also practised in the Netherlands (12.8 percent), Austria (11.3 percent), Belgium (11.2 percent) and Germany (10.9 percent). The same applies to the Czech Republic

(12.4 percent), where saving efforts decreased by 0.7 points compared with the previous year. Apart from that, a decline in the savings rate was otherwise observed only in Ireland (from 9.1 percent to 8.6 percent).

In 2024, higher savings rates than in 2023 were also recorded in the countries which use gross calculation (Depreciations on assets of unincorporated enterprises and

Country comparison of long-term interest rates¹

(in %)

COUNTRY			ANNUAL AVERAGE		2023	2024 ²
	2010 to 2019	2020	2021	2022		
Belgium	1,8	-0,1	0,0	1,7	3,1	2,9
Denmark	1,2	-0,4	-0,1	1,5	2,7	2,4
Germany	1,1	-0,5	-0,4	1,1	2,4	2,3
Finland	1,4	-0,2	-0,1	1,7	3,0	2,9
France	1,6	-0,1	0,0	1,7	3,0	3,0
Greece	9,5	1,3	0,9	3,5	4,0	3,4
UK	2,0	0,4	0,8	2,4	4,1	4,2
Ireland	3,2	-0,1	0,1	1,7	2,9	2,7
Italy	3,2	1,2	0,8	3,2	4,3	3,7
Luxembourg	1,3	-0,4	-0,4	1,7	3,0	2,8
Netherlands	1,3	-0,4	-0,3	1,4	2,8	2,6
Norway	2,2	0,8	1,4	2,9	3,4	3,5
Austria	1,5	-0,2	-0,1	1,7	3,1	2,9
Portugal	4,8	0,4	0,3	2,2	3,2	3,0
Sweden	1,4	0,0	0,3	1,5	2,5	2,3
Switzerland	0,4	-0,5	-0,2	0,8	1,0	0,6
Spain	3,0	0,4	0,3	2,2	3,5	3,2
EURO AREA	2,4	0,1	0,2	1,9	3,1	2,8
Poland	3,9	1,5	1,9	6,1	5,8	5,5
Slovakia	2,2	0,0	-0,1	2,1	3,6	3,5
Czech Republic	2,0	1,1	1,9	4,3	4,4	3,9
Hungary	4,9	2,2	3,1	7,6	7,5	6,4
Japan	0,5	0,0	0,1	0,2	0,5	0,9
Canada	2,1	0,8	1,4	2,8	3,4	3,3
USA	2,4	0,9	1,4	3,0	4,0	4,1

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

2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook, Euroconstruct

on owner-occupied homes are not deducted.) to determine the savings rate. In France, the savings rate increased by 0.7 points to 12.5 percent. In Portugal, there was dissaving for the third time in succession; however, there was a recovery of the rate from -5.0 percent to -1.6 percent.

Short- and long-term interest rates stabilise – outlook uncertain

Ensuring monetary stability in the single currency area – and this cannot be repeated often enough – is the task of the European Central Bank (ECB). All other goals are secondary concerns for the ECB. To that extent, the ECB acted correctly when it responded to the massive increase in the prices of goods and services from the start of 2022 with a rapid succession of key interest rate rises. The measures were successful and the price increases were contained. At year-end, the deposit facility rate was 3.0 percent, while rates of 3.4 percent applied to both the marginal lending facility and main refinancing operations. Since their recent peaks, interest rates have fallen again: in view of the now moderate inflation rates, the component of the ECB's strategy that aims to stabilise the economy weighs more heavily once more.

The money market interest rates for euro-denominated deposits averaged 3.6 percent over the year. Outside the euro area, short-term interest rates were somewhat lower

than the previous year's average or remained stable; this was the case for Denmark (3.5 percent, as in 2023) and Sweden (3.5 percent, after 3.7 percent the previous year). In the year under review, interest rates were highest in Hungary, at 6.2 percent.

Annual average long-term interest rates (government bonds issued for a 10-year term), which are a key metric for property loans, also decreased in the majority of the countries investigated (with the rate increasing only in Bulgaria, namely from 3.8 percent to 3.9 percent). In both Sweden and Germany, the interest rate on bonds is 2.3 percent, followed by the Netherlands (2.6 percent) and Luxembourg (2.8 percent), while in Austria, Belgium and Finland, the interest rate on government bonds is 2.9 percent. In the euro area, Italy has to pay the highest interest to depositors (3.7 percent), whereas the figure is now just 3.4 percent in Greece. Hungary (6.4 percent) and Romania (6.3 percent) lead the field with the highest interest rates outside the euro area.

The ECB has already taken action by reducing interest rates at the start of 2025. The foreign policy course pursued by the United States will likely be a key factor in future deliberations. If the announcement of massive tariff increases is indeed acted upon, a corresponding reaction from the European Union will be the consequence. A trade conflict would lead to higher inflation rates and, simultaneously, a weaker economy – a challenge for central banks on both sides of the Atlantic.



The competences of the European Union in housing policy: Opportunities and limits

Introduction

Housing policy is one of the main challenges facing society today.¹ Rising rents, high construction costs and limited availability of housing affect large numbers of people in the Member States of the European Union (EU). Against this background, the question which arises is to what extent the EU has competences in this sector and what measures it can take to make housing affordable again. This paper analyses the legal bases of the EU's competences in housing policy, shows which specific policy instruments may be available to the European Commission for influencing the housing market, and investigates to what extent certain European directives and regulations have increased the costs of construction and housing in recent years. The article starts by describing the most recent political and institutional developments in housing policy at European level.

Recent political and institutional developments

Announcement of the first-ever Commissioner for Housing

With the election of a new European Parliament, a new policy cycle began in 2024, which was accompanied by a

new substantive agenda. On Thursday, 18 July 2024 – the day of her re-election – Commission President Ursula von der Leyen announced the first-ever appointment of a Commissioner for Housing to Members of the European Parliament in Strasbourg: *“Europe faces a housing crisis, with people of all ages and families of all sizes affected. Prices and rents are soaring. People are struggling to find affordable homes. This is why, for the first time, I will appoint a Commissioner with direct responsibility for housing.”*

Von der Leyen then outlined the new Commissioner's main tasks and also addressed the tension between European and national competences: *“We will develop a European Affordable Housing Plan, to look at all the drivers of the crisis and to help unlock the private and public investment needed. Typically, housing is not seen as a European issue. Some might say we should not get involved. But I want this Commission to support people where it matters the most. If it matters to Europeans, it matters to Europe.”*

In mid-September 2024, von der Leyen then proposed the Danish politician Dan Jørgensen (S&D) as Commissioner for Energy and Housing. After successful hearings before the competent committees, the College of Commissioners was approved by the Members of the European Parliament. The VDL II Commission started work on 1 December 2024.

¹) Authors: Christian König, Managing Director of the Association of Private Bausparkassen (Berlin) and the European Federation of Building Societies (Brussels), Jonathan Pfenning and Pierre Reiner

Hearing of the Commissioner-designate for Housing

At his hearing before the Committee on Industry, Research and Energy (ITRE) and the Committee on Employment and Social Affairs (EMPL) on 5 November 2024, Jørgensen, a Social Democrat, outlined his vision for the energy and housing portfolio. In the EU, he said, it has become too difficult to find an affordable place to live. There is also the risk of energy poverty. Many of these challenges need to be addressed in the Member States.

At the EU level, it is essential to cut red tape and bureaucracy while increasing energy efficiency efforts and deploying more renewable energy. Jørgensen stated his intention to enter into intensive dialogue with relevant stakeholders in order to discuss the elements of an “affordable housing plan”. This plan should include a pan-European investment platform, a strategy for housing construction, upskilling and reskilling of workers, and a platform for knowledge-sharing.

According to the Commissioner-designate, by providing appropriate resources in the Cohesion Fund and redefining sectors eligible for support under state aid rules, the European Commission can make a contribution to mitigating the housing crisis in the EU.

Housing Task Force

To assist Housing Commissioner Jørgensen in his duties, a Housing Task Force was set up in the Directorate-General for Energy. The Task Force, which started work on 1 February 2025, will coordinate housing policy work across the various directorates-general of the European Commission. It aims to set out effective EU strategies to address the structural causes of the housing crisis and, in particular, to unlock public and private investment for affordable and sustainable housing, thereby also addressing important housing-related aspects such as homelessness. The Task Force will also work closely with the European Parliament and its newly established Special Committee on the Housing Crisis, the Member States (including national, regional and local authorities), the European Investment Bank and other financial institutions, the Committee of the Regions, and the Economic and Social Committee.

The European Parliament’s Special Committee on the Housing Crisis in the European Union

In mid-December 2024, the plenary session of the European Parliament voted by a large majority to establish a

Special Committee on the Housing Crisis in the European Union. The Committee, comprising 33 members, held its constitutive meeting in Brussels on 30 January 2025. It will operate with an initial 12-month mandate and will present a final report at the end of its term. The Committee’s primary objective is to propose solutions for decent, sustainable and affordable housing for all European citizens.

The EU’s competence in housing policy

Treaty bases and division of competences

Under the European Union treaties, housing policy is primarily a matter for the Member States. This derives from the principle of conferral enshrined in Article 5 of the Treaty on European Union (TEU). The EU may act only in those areas in which explicit competences have been conferred upon it in the treaties. Housing is not mentioned as a separate policy area in the Maastricht and Lisbon Treaties, so the main responsibility lies with the Member States. Nevertheless, there are various ways in which the EU can exert influence on this area.

The EU’s indirect opportunities to exert influence

Although housing policy does not fall within the exclusive competence of the EU, indirect opportunities for exerting influence arise from other policy fields, notably the internal market, competition law, environmental and energy policy, and regional and cohesion policy.

The internal market and competition law

EU competition law has significant implications for housing policy, particularly in relation to state aid and subsidies for social housing. The European Commission assesses whether national aid schemes are compatible with internal market rules.² For example, aid schemes for social housing must be designed in such a way that they do not cause distortions of competition. In some cases, this has resulted in national subsidy programmes having to be restricted or modified.

For the current legislative term, Commission President Ursula von der Leyen announced that she wants state aid rules to be reviewed and interpreted more broadly. In her mission letter, she therefore requested Housing Commissioner Jørgensen to work actively to enable support meas-

2) CJEU, Judgment of 15.03.2017, Case C-414/15 P (Aid schemes for social housing).

ures for energy efficiency and social housing. A possible entry point here is a broader definition of the group of eligible beneficiaries in the social housing sector. At his hearing in the European Parliament on 5 November 2024, Commissioner Jørgensen accordingly announced a positive review of state aid rules, but pointed out at the same time that these rules are there for a reason.

Environment and energy policy

The EU has wide-ranging environmental and energy policy competences which, indirectly, have substantial impacts on building costs. Particularly noteworthy in this context are the legal acts which have already been adopted, such as Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings and the Energy Efficiency Directive ((EU) 2023/1791), which establish stringent requirements for new builds and renovations.³ These provisions entail the use of ultramodern technologies and materials that increase construction costs.

The Buildings Directive – as the new version of the Directive on the energy performance of buildings, adopted in 2024, is commonly known – aims to reduce primary energy use in the residential building stock by 16 percent by 2030 and by 20–22 percent by 2035. This provision is already a compromise that was hard-won by negotiators.

The European Commission had originally proposed a system which would have required each Member State to categorise its building stock in seven building classes of equal size and bring the worst-performing groups up to a higher energy efficiency standard by means of renovations within rigidly defined timeframes. This would have had far-reaching consequences, up to and including the question of what action property owners would have faced if they had been unable to afford the necessary renovations.

The Commission's proposal may also have had implications for general financial stability if credit institutions in some Member States had suddenly been confronted with a pool of collateral consisting of buildings that no longer conformed to European standards. However, even the watered-down version of the Buildings Directive in the form adopted in 2024 creates high costs that make construction more expensive, although its practical implementation is now a matter for Member States.

The Energy Efficiency Directive – which dates back to 2012 and whose revision was adopted in the last legislative term – also establishes more stringent requirements for the building stock and thus adds to construction costs. Among other things, the new Directive calls for a reduction in primary and final energy consumption by at least 11.7 percent based on a current reference scenario. These provisions must be transposed into national law by the Member States by 11 October 2027 and are intended to make a contribution towards achieving the EU's climate targets for 2030 (the “Fit for 55 package”).

Social cohesion and regional policy

Within the framework of cohesion policy, the EU supports measures to improve the housing situation in deprived regions. Resources are provided from the European Regional Development Fund (ERDF) and the European Social Fund (ESF) to finance social housing projects.⁴

As Commission von der Leyen stated in her Political Guidelines for the current legislative term, as an immediate first step, it is proposed to inject liquidity into the market by allowing Member States to double the planned cohesion policy investments in affordable housing. Central to this will be a swift and effective roll-out of the Social Climate Fund, which will notably help with renovations and access to affordable and energy-efficient housing. The Social Climate Fund will mobilise 86.7 billion euros between 2026 and 2032. It should be possible to access support via the Fund for measures such as energy performance renovations and installation of heat pumps.

Measures to improve affordability of housing

More flexible building regulations

The EU could ease existing requirements relating to the energy efficiency of buildings in order to reduce construction costs. A reform of the Energy Efficiency Directive could help to lower excessive regulatory demands and make investing in housing construction a more attractive prospect.⁵

One option, for example, is to introduce national exemption provisions for certain types of building (such as

3) Directive (EU) 2023/1791 of the European Parliament and of the Council of 13 September 2023.

4) European Regional Development Fund (ERDF), Regulation (EU) 2021/1058.

5) European Commission, Communication, New European Bauhaus, 2021.

small-scale housing projects) in order to avoid excessively high costs. If the EU is able to more use of its coordinating powers in the housing sector in future, successes could undoubtedly be achieved. Harmonised EU-wide digital platforms for planning applications and approvals – for example, within the framework of the EU’s digital strategy – would not only help to cut red tape but would also greatly facilitate the workflows of building firms that operate internationally. Standardisation of application forms and procedures alone would shorten processing times.

Furthermore, the EU could promote the exchange of best practice on local and national building regulations and promote harmonisation of local rules within the individual Member States. One option is the development and use of standardised components to reduce costs and shorten construction periods. The EU could make use of its internal market competence in order to establish minimum quality standards for these standardised components. The aim should be to guarantee the safety and longevity of buildings without driving up costs.

Brussels could also encourage Member States to introduce fast-track approval procedures for social housing and energy upgrading. This would have a particularly positive effect on social cohesion objectives.

Funding for innovative housing projects

With targeted funding programmes, the EU could support innovative building methods, such as modular construction, or sustainable materials. Programmes such as Horizon Europe could be oriented more strongly towards the development of cost-effective and eco-friendly construction concepts.⁶

Here, it would be particularly beneficial to provide funding for projects that are based on closed-loop principles (e.g. recycled concrete, hybrid-timber construction) and are thus aligned with the EU’s circular economy strategy. The EU’s Digital Europe Programme (DIGITAL) could be used to support smart home technologies and thus integrate digital solutions for energy-saving and increased home comfort.

Overall, the construction sector lacks innovative solutions. In order to address this issue, innovation centres for hous-

ing construction should be established where new technologies and materials can be tested and refined. For example, improved financial support could be provided for research on the development of sustainable and cost-effective building materials such as timber or recycled materials, or for 3D printing in housing construction.

Together with the Member States, the EU could establish model regions where building regulations are temporarily eased in order to test innovative solutions. In this way, innovative housing concepts such as multi-generational homes or tiny houses could be trialled to assess their viability in various regions of the EU.

Improving access to finance

The European Investment Bank (EIB) could play a key role in the financing of housing projects by providing loans specifically for social housing and affordable rental accommodation.⁷

To that end, the establishment of a pan-European investment platform for affordable and sustainable housing is proposed. As von der Leyen made clear in her mission letter, Housing Commissioner Jørgensen, together with the European Investment Bank, should set up this investment platform during the current legislative term. Commissioner Jørgensen and EIB President Nadia Calviño outlined the basic principles of the platform during the EIB Group Forum in Luxembourg on 5-7 March 2025.

The platform should aim to generate more private and public investment for affordable and sustainable housing. An “EU housing alliance” is anticipated, tasked with identifying investment needs, securing investment pledges and pooling knowledge. It will also organise an annual summit, bringing together urban planning experts and an Energy Efficiency Financing Coalition.

Beyond the investment platform, the EIB could make a major contribution by reforming its lending programmes. The EIB’s lending criteria for social and affordable housing, particularly in structurally weak regions, should be expanded. This would boost the financing of projects with low profitability. In order to mobilise private investors for high-risk housing projects, the EIB could set up guarantee programmes.

6) European Investment Bank, Report on the Financing of Sustainable Housing Projects, 2022.

7) European Commission, Affordable Housing Initiative, 2020.

EU directives and regulations that have increased housing costs

Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings and the Energy Efficiency Directive (EU/2023/1791)

These directives have imposed an obligation on property developers to comply with stringent energy efficiency standards. This has generated substantial additional costs or will foreseeably add to the costs in future.⁸

As outlined already in Section 2.2.2, the EU's revised Energy Performance of Buildings Directive, adopted in 2024, provides for mandatory primary energy reductions across the EU's entire building stock. Each Member State must establish a national trajectory for reducing average primary energy use. At least 55 percent of the decrease in the average primary energy use must be achieved through the renovation of the worst-performing buildings. This requires the use of appropriate (insulating) materials, which inevitably drives up construction costs. Furthermore, the Member States must draw up national building renovation plans, which include the national strategy for decarbonisation of the building stock and also identify how any barriers that continue to exist should be removed. Additionally, the current legal text includes a review clause to assess whether the agreed measures deliver sufficient progress towards achieving the overarching goal of climate neutrality by 2050. A big question mark should be placed over provisions such as these. Arguably, the review mandate should take the opposite approach and, in view of the need for economic efficiency, should ask, for example, whether the environmental benefits of an additional 18 cm of insulation are genuinely in proportion to the costs. Wouldn't standardisation and modular construction offer more effective leverage to mitigate soaring costs and make construction rather more affordable?

For credit institutions, the Energy Performance of Buildings Directive includes a further stipulation. Within 12 months of the Directive's entry into force, the European Commission will adopt a delegated act that encourages financial institutions to increase the rate of energy performance renovations by means of mortgage portfolio standards. This approach, initially planned as mandatory,

will now – after lengthy negotiations – apply on a voluntary basis. The precise content of the legal act is a matter for the European Commission. Ultimately, there is a risk, with this construct, that the task of increasing energy efficiency will be shifted from the property owner to the lender. The European Parliament, for example, had originally intended to oblige lenders to continuously increase the average energy efficiency of their mortgage portfolios.

As already mentioned, the revised Energy Efficiency Directive adopted in 2023 stipulates a reduction of energy consumption of at least 11.7 percent in line with the energy efficiency first principle. Member States are required to adopt national laws, regulations and administrative provisions for its transposition. The EU provides clear guidelines here, e.g. on the exemplary role of the public sector, which must in future achieve an annual 1.9 percent reduction of its total energy consumption.

EU Taxonomy Regulation (2020/852)

The EU Taxonomy Regulation (2020/852) provides a classification system for assessing whether economic activities are environmentally sustainable, in order to promote sustainable investment. The Regulation defines strict sustainability criteria for investments and thus influences financing in the property sector. Lending for housing projects that are not classified as "green" could thus become more challenging.⁹

In spring 2025, the European Commission proposed significant amendments within the framework of the Omnibus Directive in order to facilitate the application of the Regulation and reduce the administrative burden for companies. By doing so, it has already taken a step in the right direction – for the transparency requirements associated with the Taxonomy Regulation mean more red tape for property developers and investors, due to the obligation to disclose sustainability data. Transposition of the Commission's proposed amendments will be contingent on approval by the European Parliament and the Member States.

Despite this positive development, there is still cause for concern. The sustainability criteria set forth in the Taxonomy Regulation do not take regional differences into account, for example. Also lacking is recognition of transi-

8) Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings.

9) Regulation (EU) 2020/852 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment.

tion technologies that contribute to a stepwise improvement of sustainability. The “Transition Finance” sector is still underdeveloped in the EU.

In addition, the EU should create positive incentives for the application of the taxonomy by financial institutions. Along with the provision of simplified guidelines for financial and non-financial companies on the use of the taxonomy, this would have a positive effect on construction costs in Europe in the long term.

Prudential rules on lending

Lastly, the issue of the financing of building loans should not be forgotten. As noted in a plenary debate in the European Parliament in Strasbourg in October 2024, the existing provisions on capital requirements date back to the time of the financial crisis and may be considered obsolete. Due to the current European rules, the costs of lending for building purposes are higher than in other parts of the world. If the necessary adjustments were made here, the costs for borrowers would also decrease and construction would become more affordable again. Potential entry points here are adjustment of the risk weights for exposures secured by residential property under Regulation (EU) 2024/1623¹⁰. For certain credit institutions, a risk weight of 10 percent applies for a transitional period, up to 55 percent of the property value, under Article 465(5) CRR. The aim of this provision is to protect these banks

from a sharp increase in capital requirements, which cannot be justified by the risk, during the calculation of the output floor. In order to ease the cost situation for mortgage lending, this risk weight of 10 percent should apply to all credit institutions on a non-time-limited basis, as long as the corresponding quantitative and qualitative criteria stipulated in Article 465(8) CRR are met.

In parallel, the systemic risk buffer, which is based on the EU’s Capital Requirements Directive (2013/36/EU)¹¹, should be adjusted. In some Member States, such as Germany, the national supervisor set this at 2 percent for the property sector some time ago. As a result, banks’ capital for further lending is tied up unnecessarily. As practical experience shows, this currently makes new business, in particular, more challenging.

Conclusion

Housing policy is primarily a matter for the Member States, but the EU influences this sector through its competition law, environmental and energy policy, and funding programmes. Some EU directives and regulations have increased the price of housing. A reform of these provisions, along with targeted aid schemes, could make housing more affordable again.

¹⁰) Regulation (EU) 2024/1623 as regards requirements for credit risk, credit valuation adjustment risk, operational risk, market risk and the output floor (CRR).

¹¹) Directive 2013/36/EU on access to the activity of credit institutions and the prudential supervision of credit institutions and investment firms; Directive (EU) 2024/1619 as regards supervisory powers, sanctions, third-country branches, and environmental, social and governance risks.



Court of Justice in 2024

Cases before the Court of Justice of the European Union (CJEU)

Judgments

Case C-755/22: Consumer protection – Directive 2008/48/EC – Credit agreements for consumers – Article 8 – Obligation of a creditor to check a consumer’s creditworthiness – Regularisation of a breach due to full performance of the credit agreement – Article 23 – Effective, proportionate and dissuasive penalties – Credit agreement void and creditor’s entitlement to payment of the agreed interest forfeited – No harmful consequences for the consumer – Holding creditors accountable and preventing irresponsible practices when granting credit to consumers

(Judgment of the Court of 11 January 2024)

On 11 January 2024, the Court of Justice of the European Union (CJEU) delivered its judgment in Case C-755/22 on the legal consequences of a creditor’s failure to fully examine a consumer’s creditworthiness. According to the judgment, the Consumer Credit Directive (2008/48/EC) must be interpreted as not precluding, where the creditor has failed to fulfil its obligation to examine the consumer’s creditworthiness, that creditor from being penalised by the consumer credit agreement being void and its entitlement to payment of the agreed interest being forfeited. This applies even though that agreement has been fully performed and the consumer has not suffered any harmful consequences as a result of that failure to fulfil the obligation.

The dispute in the main proceedings:

The Consumer Credit Directive states that the creditor must examine the consumer’s creditworthiness prior to

granting credit. As the corresponding transposition of this obligation into national law was a matter for the Member States, the penalties applicable to infringements relating to the examination of creditworthiness are not uniformly regulated in the EU. Penalties applicable in the individual Member States range from simple compensation claims to invalidity of the credit agreement in its entirety. In the Czech Republic, failure to adequately assess creditworthiness renders the credit agreement void. A consumer there entered into a credit agreement for approximately EUR 2 000. Prior to entering into that agreement, the consumer provided a certain amount of information relating to his personal and financial situation. The consumer subsequently paid off the loan, with the amount paid being approximately EUR 3 500, which included the ancillary costs of the loan. However, a company to which the consumer had assigned his claims under the credit agreement argued that the agreement was null and void on the grounds that the creditor had failed in its duty to examine the consumer’s creditworthiness. Also at issue was whether the penalties for a failure to fully examine a consumer’s creditworthiness apply even in cases when the consumer has fully paid up the credit and raised no objections against the agreement while paying.

The question referred for a preliminary ruling:

By its question referred for a preliminary ruling, the referring court therefore asked, in essence, whether Articles 8 and 23 of Directive 2008/48 must be interpreted as precluding, where the creditor has failed to fulfil its obligation to examine the consumer’s creditworthiness, that creditor from being penalised, in accordance with national law, by the consumer credit agreement being void and its

entitlement to payment of the agreed interest being forfeited, even though that agreement has been fully performed by the parties and the consumer has not suffered any harmful consequences as a result of that failure to fulfil the obligation.

The Court of Justice of the European Union now stated, in this context, that recourse may be made to the national judicial remedies even though the credit agreement has already been fully performed by the parties and the consumer has not suffered any harmful consequences as a result of the failure to fulfil the obligation.

The Court therefore answered the referred question as follows:

“Articles 8 and 23 of Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC must be interpreted as not precluding, where the creditor has failed to fulfil its obligation to examine the consumer’s creditworthiness, that creditor from being penalised, in accordance with national law, by the consumer credit agreement being void and its entitlement to payment of the agreed interest being forfeited, even though that agreement has been fully performed by the parties and the consumer has not suffered any harmful consequences as a result of that failure to fulfil the obligation.”

Cases C-561/21 and C-484/21: Consumer protection – Directive 93/13/EEC – Unfair terms in consumer contracts – Mortgage loan contract – Term stipulating that costs relating to the contract are to be paid by the consumer – Final judicial decision finding that term unfair and declaring it void – Action for restitution of the sums paid pursuant to the unfair term – Point from which the limitation period for the action for restitution starts to run (Judgment of the Court of 25 April 2024)

On 25 April 2024, the Court of Justice of the European Union, upon referrals by two Spanish courts (C-561/21 Banco Santander and C-484/21 Caixabank), considered the starting point of limitation periods relating to unfair terms in a loan contract.

The Court reaffirmed its settled case-law, which states that claims brought by consumers for the reimbursement of sums paid pursuant to a unfair contractual term may

not be subject to a limitation period that begins to run irrespective of whether the consumer was or could reasonably have been aware of the unfairness of that term. At the same time, it noted in both judgments that the delivery in earlier proceedings of final judicial decisions by a national supreme court declaring a term corresponding to that contractual term unfair cannot, in itself, mean that a consumer is or may reasonably be aware, subject to proof by the seller or supplier, of the unfairness of a term, such that the limitation period starts to run.

I. Case C-561/21 (Banco Santander)

In Case C-561/21, the applicants in the main proceedings entered into a mortgage loan contract in 1999 with the defendant Banco Santander, which included a term stipulating that the consumers were to pay all the costs arising under the contract. In 2017, the applicants lodged an application seeking a declaration that the clause was invalid and the restitution of the amounts paid pursuant to that clause. After the court of first instance declared the clause invalid, the appeal court declared that the claim for restitution had become time-barred, as the starting point of the 15-year limitation period corresponded to the date on which the applicants had made the undue payments, i.e. to the time of conclusion of the contract. The applicants brought an appeal against that judgment before the Tribunal Supremo (Supreme Court, Spain).

That court requested the Court of Justice of the European Union to clarify the starting point of the limitation period for an action for restitution of the amounts paid pursuant to an unfair term in the context of the Unfair Contract Terms Directive (Council Directive 93/13/EEC on unfair terms in consumer contracts). The Spanish Supreme Court noted that having the starting point of that period correspond to the date of the judicial decision establishing the unfairness of the contractual term concerned and declaring it invalid appears incompatible with the principle of legal certainty, since, in practice, that approach would mean that an action for restitution would not be subject to a time limit (see 1. below). Following on from this, the referring court asked whether the date on which the limitation period starts to run should be set as the date on which a national supreme court declared standard terms corresponding to that contractual term unfair (see 2. below). The court also enquired with reference to the Court’s judgments of 9 July 2020, C-698/18 and C-699/18, and of 16 July 2020, C-224/19 and C-259/19, whether, alternatively, the starting point of the limitation period is the date of

the judgments of the Court holding that an action for restitution may in principle be subject to a limitation period (see 3. below).

1. The first question:

The Court reaffirmed once again that the imposition by the seller or supplier of a limitation period on claims for restitution brought by consumers is not, in itself, contrary to the principle of effectiveness, provided that its application does not in practice make it impossible or excessively difficult to exercise the rights conferred by the Unfair Contract Terms Directive.

However, it is necessary to take account of the weaker position of consumers vis-à-vis sellers or suppliers as regards both bargaining power and level of knowledge. Similarly, consumers may be unaware of the unfairness of a term in a mortgage loan agreement or not appreciate the extent of their rights under the Unfair Contract Terms Directive. To that extent, the application of a limitation period that begins to run from the conclusion of the contract may make it excessively difficult for that consumer to exercise the rights conferred by that Directive, and, consequently, run counter to the principle of effectiveness read in conjunction with the principle of legal certainty.

By contrast, on the date on which the decision finding the contractual term concerned to be unfair became final, the consumer is fully aware of the unlawfulness of that term. It is therefore, in principle, from that date that that consumer is in a position effectively to assert the rights conferred on him or her by the Unfair Contract Terms Directive and that, consequently, the limitation period for the action for restitution, the primary purpose of which is to restore the consumer to the legal and factual situation that he or she would have been in if that term had not existed, may begin to run.

However, the Unfair Contract Terms Directive does not preclude the seller or supplier from having the right to prove that that consumer was or could reasonably have been aware of the unfairness of the term before the delivery of a judgment finding that term to be void. To that end, the seller or supplier must submit specific evidence relating to its dealings with that consumer in accordance with the applicable national rules of evidence.

With regard to the referring court's observation that it may be incompatible with the principle of legal certainty

if the limitation period does not begin to run until a term has been declared invalid by a final judgment, the Court held that by including an unfair term, the seller or supplier itself creates a situation which the Unfair Contract Terms Directive seeks to avoid, in that it takes advantage of its position of superiority in order unilaterally to impose on consumers contractual obligations which are contrary to the requirements of good faith imposed by that Directive and thus cause a significant imbalance in the parties' contractual rights and obligations to the detriment of consumers.

2. The second question:

The Court of Justice of the European Union clarified that the fixing of the starting point of the limitation period for an action for restitution of costs paid on the basis of a contractual term that has subsequently been found to be unfair by a court, at the date on which the national supreme court had previously delivered judgments declaring standard terms corresponding to, or of a similar nature to, that contractual term unfair, cannot, in principle, be compatible with the principle of effectiveness. This would in many cases allow the seller or supplier to keep the sums wrongly obtained to the detriment of that consumer on the basis of the unfair term, as the starting point would in this case be set irrespective of whether that consumer was or could reasonably have been aware of the unfairness of that term giving rise to the right to restitution and without imposing on the seller or supplier an obligation of diligence and information in relation to the consumer.

The Court recognised that the case-law of a supreme court may enable, subject to adequate publicity, a consumer to become aware of the unfairness of a standard term. Nevertheless, in the light of his or her weaker position vis-à-vis the seller or supplier, an average consumer who is reasonably observant and circumspect cannot be required not only to keep himself or herself regularly informed of decisions of the national supreme court relating to unfair contractual terms, but also to determine, on the basis of a judgment of a national supreme court, whether certain terms included in his or her contracts are unfair. In contrast, the seller or supplier, as a banking institution, generally has a legal department specialised in the matter, which is able to follow the development of the relevant case-law. Such a banking institution generally also has a customer service department which has all the information necessary in order easily to contact the customers concerned.

Furthermore, such a judgment on a question of principle is not necessarily such as to make it possible to declare all terms of that type unfair. Rather, it is necessary to determine, on a case-by-case basis, to what extent a term included in a particular contract corresponds to the standard term that has been declared unfair and on what grounds that term is also to be held to be unfair. Whether a contractual term is to be characterised as unfair is likely to depend on, among other things, the specific circumstances attending the conclusion of each contract and on the specific information provided by the seller or supplier to the consumer.

3. The third question:

Referring to its observations on Question 2, the Court found that limitation periods also cannot be set in motion by preliminary rulings of the Court on the interpretation of EU law relating to the question of the lawfulness of limitation periods. In this case too, the delivery of judgments by the Court cannot mean that consumers are aware of the unfairness of a term in contracts that they have concluded with a seller or supplier. Furthermore, the Court does not determine whether particular terms are unfair, as the specific examination of those terms falls within the jurisdiction of the national courts. In its judgments of 9 July 2020 and of 16 July 2020, the Court merely held that it is not contrary to the Unfair Contract Terms Directive for the bringing of an action for restitution to be subject to a limitation period, provided that that period does not infringe the principle of equivalence and the principle of effectiveness.

II. Case C-484/21 (Caixabank)

In Case C-484/21, the referring Spanish court (Court of First Instance, Barcelona) asked whether the limitation period for an action for restitution of costs that were paid by the consumer pursuant to a contractual term that was later found to be unfair by a final judicial decision begins to run on the date of that payment or, in any event, before that costs clause was found to be void. In this case too, the Court asked, in this context, whether it is compatible with the Unfair Contract Terms Directive to fix the commencement of the limitation period as the date on which the national supreme court delivered judgments declaring another term corresponding to the contested term unfair.

The Court's observations on the referred questions are, in essence, identical to those presented in Case C-561/21. Furthermore, the Court held that the fixing of the starting

point of the limitation period at the time of the payment of costs wrongly obtained on the basis of an unfair term is contrary to the principle of effectiveness. Otherwise, the consequence would be that the action for restitution could already be time-barred irrespective of whether the consumers could have been aware of the unfairness of the costs clause.

Case C-400/22: Consumer protection – Directive 2011/83/EU – Article 8(2) – Distance contracts concluded by electronic means – Information requirements for the trader – Order implying an obligation to pay – Order placed by activating a button or similar function on a website – Obligation on the trader to label that button or similar function with the words “order with obligation to pay” or a corresponding formulation – Conditional payment obligation

(Judgment of the Court of 30 May 2024)

On 30 May 2024, the Court of Justice of the European Union delivered its judgment in Case C-400/22 on the question of the compatibility of an order button provided by Conny GmbH with the Consumer Rights Directive.

The Court ruled that the legal services provider had infringed Article 8(2) of the Consumer Rights Directive (Directive 2011/83/EU), as it had failed to make a possible obligation to pay on the part of its customers sufficiently clear. The obligation to pay must be clearly indicated on an order button on Conny's website. This applies even where the customer's obligation to pay is dependent on the satisfaction of a subsequent condition, such as successful enforcement of rights in later proceedings.

The facts of the case:

In the main proceedings, a tenant had asked Conny GmbH to enforce his rights to the repayment of rent overpayments against the landlords on the basis of the rent brake. To that end, the tenant had assigned to Conny GmbH the corresponding rights under the lease. It was agreed that payment by the tenant to Conny GmbH was due only in the event of success. The tenant commissioned Conny GmbH by clicking on an order button, which was labelled “request rent reduction” or “get rent brake saving”, on the company's website.

The Court held that Article 8(2) of the Consumer Rights Directive had been infringed. Where a distance contract is

concluded by electronic means through an ordering process and entails an obligation on the part of the consumer to pay, the trader must, first, provide that consumer, directly before the placing of the order, with the essential information relating to the contract and, second, explicitly inform that consumer that, in placing the order, he or she is bound by an obligation to pay. For the purpose of this latter information, there must be a clear and explicit mention of the customer's obligation to pay, which is entailed by the use of the order button. The trader is required to inform the consumer, on the order button, as to the financial consequences of his or her order at the time when that consumer can still abandon that order. This applies even where the consumer is required to pay that trader the pecuniary consideration only after a subsequent condition has been satisfied.

In the present case, the landlords, not the tenant, had claimed that Conny GmbH had infringed Article 8(2) of the Consumer Rights Directive (or, as applicable, Paragraph 312j(3) and (4) of the German Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (Civil Code)). The landlords took the view that due to the lack of information on the order button, the tenant's assignment of his rights to Conny GmbH was null and void. The Court noted, however, that even though the order for legal services from Conny GmbH was not binding on the tenant, that tenant was, nevertheless, not legally prevented from confirming his contract with Conny GmbH and thereby "regularising" the breach. After "obtaining subsequent information on the obligation to pay", the consumer may decide to maintain the effects of a contract which, until then, was not binding on him or her.

Case C-178/23: Consumer protection – Directive 93/13/EEC – Article 7(1) – Unfair terms in consumer contracts – Powers and obligations of the national court – First legal remedy pursued by the consumer before the court of the place where the seller or supplier has its registered office, without the assistance of a lawyer and without that consumer attending the hearing – Second legal remedy pursued by the consumer before the court of his or her place of domicile, with the assistance of a lawyer – Res judicata – Article 47 of the Charter of Fundamental Rights of the European Union – Effective judicial protection of the consumer

(Judgment of the Court of 7 November 2024)

On 7 November 2024, the Court delivered its judgment in Case C-178/23 (ERB New Europe Funding II) on the Unfair Contract Terms Directive (Directive 93/13/EEC) following a referral by a Romanian court. The judgment recognises that in the light of the principle of effectiveness, there is in principle no requirement to disapply *res judicata* in respect of a judgment that is unfavourable to the consumer.

The facts on which the judgment is based were as follows:

In 2007, a consumer concluded a credit agreement. In 2018, without being represented by a lawyer, he brought an action against the creditor before the court of the place where that creditor has its registered office, seeking a finding that certain terms included in that agreement were unfair. The consumer did not attend the hearing. The action was dismissed. As the consumer did not bring an appeal, the judgment in favour of the creditor became final.

In 2019, that consumer – now represented by a lawyer – brought an action before another competent court of first instance and, in essence, sought a finding that the same contractual terms in the loan agreement be declared void. When that action was upheld, the creditor brought an appeal against that judgment and invoked the conflicting *res judicata* of the first judicial decision delivered in that creditor's favour.

The referring court hearing that appeal asked the Court whether Article 7(1) of the Unfair Contract Terms Directive, read in the light of the twenty-fourth recital of that directive, the principle of effectiveness, and Article 47 of the Charter of Fundamental Rights of the European Union, is to be interpreted as requiring a national court to examine whether the terms of a contract concluded with consumers are unfair where those terms have already been examined by another national court whose decision on their validity has the force of *res judicata* if, before that other court, the consumer was not assisted by a lawyer, did not attend the hearing and, because of his or her limited knowledge or information, did not make use of a remedy which was available to him or her.

In the grounds of the judgment, the Court finds, first, that the Unfair Contract Terms Directive, as is apparent from Article 7(1) thereof and its twenty-fourth recital, obliges the Member States to provide for adequate and effective means to prevent the continued use of unfair terms in contracts concluded with consumers.

However, EU law does not harmonise the procedures applicable to examining whether a contractual term is unfair. Rather, those procedures fall within the domestic legal orders of the Member States, in accordance with the principle of the procedural autonomy of the Member States, on condition that they comply with the principles of equivalence and effectiveness.

The Court recognised the principle of *res judicata*, whereby judicial decisions which have become final after all rights of appeal have been exhausted or after expiry of the time limits provided for in that connection can no longer be called into question, as an instrument to ensure stability of the law and the sound administration of justice.

In the light of the principle of effectiveness, too, the Court held that there was no requirement to disapply *res judicata*. Rather, it is sufficient that in the course of the first set of judicial proceedings, the competent court had conducted a review of whether the terms were unfair, and the consumer had been duly informed that, if no appeal was brought within the time limit prescribed by national law, that consumer would be time-barred from subsequently pleading the possible unfair nature of those terms.

The unfavourable outcome, from the consumer's perspective, of an effective review of whether contractual terms are unfair cannot, in itself, constitute an element capable of calling into question the principle of *res judicata*.

The Court therefore answered the referred question as follows:

“Article 7(1) of Council Directive 93/13/EEC [...], read in the light of the twenty-fourth recital of that directive, the principle of effectiveness, and Article 47 of the Charter [...], must be interpreted as not requiring a national court or tribunal to examine whether the terms of a contract concluded between a seller or supplier and a consumer are unfair where those terms have already been examined by another national court or tribunal whose decision has the force of res judicata, even if, before that other court or tribunal, the consumer was not assisted by a lawyer, did not attend the hearing and did not make use of a remedy which was available to him or her, provided that that decision was duly notified to the consumer, together with an indication of the remedies available to him or her, and that there are no other particular reasons connected with the conduct of the proceedings, such as a failure to state

the reasons for that decision, which could have prevented or dissuaded the consumer from properly exercising his or her procedural rights.”

Case C-646/22: Consumer protection – Directive 2005/29/EC – Article 2(j), Articles 5, 8 and 9 – Concept of “average consumer” – Unfair business-to-consumer commercial practices – Concept of “aggressive commercial practice” – Cross-selling of a personal loan and an insurance product not related to that loan – Orientation of the information provided to the consumer – Concept of “framing” – Commercial practice consisting of simultaneously proposing to a consumer an offer for a personal loan and an offer for an insurance product not related to that loan – No cooling-off period between the signature of the loan contract and that of the insurance policy contract – Directive (EU) 2016/97 – Article 24
(Judgment of the Court of 14 November 2024)

On 14 November 2024, the Court ruled in Case C-646/22 that the distribution of credit together with insurance is not unlawful in principle. A practice consisting in simultaneously proposing to the consumer an offer for a loan and an offer for an insurance product not related to that loan does not constitute a commercial practice that is in all circumstances unfair or aggressive.

The facts of the case:

A bank established in Italy proposed to its customers, between 2015 and 2018, that they take out various personal loans as well as insurance products that provided coverage for certain risks that were not necessarily related to those loans. Even if taking out insurance was not a precondition for granting a personal loan, it was nevertheless offered in conjunction with that loan.

In 2018, the Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) (Competition and Market Authority, Italy) opened an investigation in order to determine whether that commercial practice was “unfair” within the meaning of Directive 2005/29/EC.

During the course of that investigation, the Italian bank submitted proposals for commitments which, for example, included measures designed to make it clear to consumers that it was not mandatory to take out insurance that was not related to the personal loan. The last of those proposals for commitments by the Italian bank con-

tained, for example, the obligation to contact its customers seven days after the signing of their insurance policy contract in order to ask them to confirm whether they wished to keep the insurance policy taken out under that contract, while adding that it would cover the cost of the insurance premium for the period corresponding to those seven days. The AGCM rejected that proposal for commitments and asked Italy's Consiglio di Stato (Council of State), among other things, whether a bank's practice of simultaneously proposing to the consumer an offer for a personal loan and an offer for an insurance product not related to that loan must be regarded as an unfair or aggressive commercial practice within the meaning, in particular, of Article 5(2) and Articles 8 and 9 of Directive 2005/29/EC. The Council of State, in turn, referred the question to the Court of Justice of the European Union for a preliminary ruling.

The Court clarified that such offers are not unlawful *per se*. The decisive factor is whether there are specific circumstances which unduly influence the consumer's freedom of choice. A commercial practice such as that at issue in the main proceedings, consisting in simultaneously

proposing to the consumer an offer for a personal loan and an offer for an insurance product not related to that loan, does not constitute a practice which may in all circumstances be classified as an aggressive or unfair commercial practice within the meaning of Directive 2005/29/EC.

The Court also emphasised that the concept of "average consumer" must be defined as a consumer who is reasonably well-informed and reasonably observant and circumspect, whose decision-making capacity may, however, be influenced by cognitive biases. A national authority, once it has been established that a commercial practice is unfair or aggressive, may take measures to protect consumers, such as requiring a reasonable cooling-off period between the dates on which the contracts are signed. This also follows from Article 24 of Directive (EU) 2016/97 on insurance distribution. The Court held, at the same time, that such measures are permitted only insofar as there are no other means less prejudicial to the freedom to conduct a business which are equally effective to put an end to the "aggressive" or, more generally, "unfair" nature of that practice.

Cases before the General Court of the European Union

Judgment

Case T-395/22: Economic and monetary union – Banking union – Single resolution mechanism for credit institutions and certain investment firms (SRM) – Single Resolution Fund (SRF) – Decision of the Single Resolution Board (SRB) on the calculation of the ex ante contributions for the 2022 contribution period – Determination of the annual target level of the SRF – Cap provided for in the first and fourth subparagraphs of Article 70(2) of Regulation (EU) No 806/2014 – Article 291(2) TFEU – Article 70(7) of Regulation (EU) No 806/2014 – Implementing Regulation (EU) 2015/81 – Implementing powers conferred on the Council – Duly justified specific cases – Scope of the implementing powers – Limitation of the temporal effects of the judgment

(Judgment of the General Court of 29 May 2024)

In its judgment of 29 May 2024 in Case T-395/22, the General Court of the European Union found that the calculation by the Single Resolution Board (SRB) of the 2022 ex ante contributions to the Single Resolution Fund (SRF) was unlawful. The SRB exceeded an annual upper limit that it should have observed and, in addition, relied on unlawful provisions of law.

A credit institution established in Austria challenged before the General Court of the European Union the lawfulness of the SRB's decision (SRB/ES/2022/18) setting the 2022 ex ante contributions to the SRF. One of the purposes of collecting ex ante contributions is to ensure, according to an insurance-based logic, that the financial sector provides adequate financial resources for the single resolution mechanism (SRM) for credit institutions and certain investment firms to be able to fulfil its functions. According to the Austrian credit institution, that decision was unlawful because it was based on provisions of law that are, in turn, unlawful. In addition, the SRB exceeded, in the contested decision, an annual upper limit that it should have observed. The General Court upheld the credit institution's action and annulled the contested decision, while provisionally maintaining its effects.

First, the contested decision is, as the credit institution argued, based on provisions of law that are unlawful and, consequently, inapplicable in the case at hand.

For the purpose of calculating the 2022 ex ante contributions, the SRB applied an implementing regulation of the Council of the European Union (Council Implementing Regulation (EU) 2015/81) that is unlawful in its entirety because it was adopted on an enabling legal basis (Article 70(7) of Regulation (EU) No 806/2014) that is also unlawful. That latter unlawfulness stems from the fact that the EU legislature – namely the European Parliament and the Council – failed to comply with its obligation to state the reasons why it empowered the Council, rather than the European Commission, to adopt the implementing act in question.

In addition, the Council exceeded, in its implementing regulation, the implementing powers conferred on it by altering the actual basis of the method of calculating ex ante contributions to the SRF provided for in the enabling legislative act. According to that method, the calculation of the ex ante contribution for each institution is to be based, *inter alia*, on a basic annual contribution the calculation of which is to take into account the data of all the institutions authorised in the territories of all the participating Member States. However, the Council introduced, in its implementing regulation, an adjusted method of calculation according to which, during almost the whole of the initial period (2016 to 2023), part of the basic annual contributions was to be calculated using a national database.

Secondly, as the General Court had already found in its judgment in *Dexia v SRB* (T-411/22), the SRB failed to observe the requirement that the amount of the ex ante contributions due by all the authorised institutions does not exceed 12.5 percent of the forecast final target level. The SRB had forecast the final target level at EUR 79 987 450 580. Thus, when it calculated the 2022 ex ante contributions, it had to ensure that the amount of the ex ante contributions due by all the authorised institutions

did not exceed 12.5 percent of that amount (i.e. EUR 9 998 431 322.50). However, the SRB set the annual target level for 2022 at EUR 14 253 573 821.46.

Nevertheless, the General Court considered it necessary to maintain the effects of the contested decision, insofar as it concerned the Austrian credit institution, until the necessary measures have been taken to implement its

judgment, which must occur within a reasonable period that cannot exceed 12 months from the date on which that judgment becomes final. If the SRB were required to repay, with immediate effect, the amount of the ex ante contribution, that would risk depriving the SRF of the financial means that may prove necessary to ensure the stability of the euro area and the financial stability of the Union.



2024: the Year in Review

January

01.01.2024

Council Presidency

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

18.01.2024

European Council and European Parliament

The Council of the European Union and the European Parliament reach a provisional agreement on the EU Anti-Money Laundering Regulation and the 6th EU Anti-Money Laundering Directive (AML package) in the trilogue negotiations.

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) publishes a consultation on guidelines for the management of environmental, social and governance (ESG) risks by financial institutions.

24.01.2024

European Commission

The European Commission presents a report on the need to revise the macroprudential supervisory framework.

29.01.2024

European Parliament

The European Parliament adopts the first draft report on the reduction of reporting obligations in the financial services sector.

30.01.2024

European Council and European Parliament

The Council of the European Union and the European Parliament reach an agreement on the Platform Work Directive.

February

13.02.2024

Council of the European Union

The Council of the European Union publishes a first compromise text on the anti-money laundering package (AML package).

14.02.2024**European Parliament**

The European Parliament adopts a report on the Green Claims Directive.

22.02.2024**European Parliament**

A majority of the European Parliament votes in favor of locating the new Anti-Money Laundering Authority (AMLA) in Frankfurt am Main (Germany).

March

12.03.2024**European Parliament**

The European Parliament agrees on a negotiating position on the Green Claims Directive.

European Parliament

The European Parliament confirms the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

European Parliament

The European Parliament confirms its final negotiating position on reducing reporting obligations for credit institutions by revising the ESAs regulations.

13.03.2024**European Parliament**

The European Parliament adopts the report on Alternative Dispute Resolution (ADR) and the discontinuation of the Online Dispute Resolution platform for consumer disputes (ODR) by a large majority.

15.03.2024**Council of the European Union**

The Council of the European Union agrees on the EU Supply Chain Directive (CSDDD).

20.03.2024**European Parliament**

The European Parliament adopts the Crisis Management and Deposit Insurance package ((CMDI) revision of the BRRD, SRMR and DGSD).

European Parliament

The European Parliament adopts the draft report on the Retail Investment Strategy (RIS).

April

03.04.2024**European Parliament**

The European Parliament presents the report of the EU Agency for Fundamental Rights on “Enforcing consumer rights to combat greenwashing”.

European Parliament

The European Parliament presents its action plan on the “labor and skills gap”.

18.04.2024**European Parliament**

The European Parliament adopts the draft report on the European Deposit Insurance Scheme (EDIS).

Council of the European Union

The Council of the European Union publishes a detailed report on the EU internal market by Enrico Letta.

24.04.2024**European Parliament**

The European Parliament approves the legislative package to combat money laundering (AML package).

European Parliament

The European Parliament confirms its negotiating position on Crisis Management and Deposit Insurance (CMDI) and the final compromise on Basel III (CRRIII).

25.04.2024**French Ministry of the Economy**

On behalf of Bruno Le Maire, the French Ministry of the Economy publishes a report by former French National Bank President Christian Noyer on the Capital Markets Union.

May

24.05.2024**Council of the European Union**

The Council of the European Union confirms the outcome of the trilogue negotiations on the EU Supply Chain Directive (CSDDD).

30.05.2024**Council of the European Union**

The Council of the European Union approves the legislative package initiated by the European Commission and adopted by a majority of the European Parliament to combat money laundering (AML package).

June

04.06.2024**European Supervisory Authorities (ESAs)**

The three European Supervisory Authorities (EBA, ESMA and EIOPA) publish their final reports on greenwashing in the financial sector.

06.06.2024 -**European Parliament****09.06.2024**

Election of the European Parliament.

12.06.2024**Council of the European Union**

The Council of the European Union approves the European Parliament's consolidated text on the EU Retail Investment Strategy (RIS).

-
- 17.06.2024** **European Council**
The European Council adopts its general approach on the Green Claims Directive (GCD).
-
- 19.06.2024** **European Council**
The European Council its general approach on the revision of the framework for recovery and resolution and deposit insurance (CMDI).
- European Council**
The European Council defines its negotiating position on reducing reporting obligations for credit institutions by revising the ESAs regulations.
-
- 28.06.2024** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes amendments to the EBA Guidelines on Arrears and Enforcement of June 1, 2015 (EBA/GL/2015/12) as a result of the amendments to the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU).

July

-
- 01.07.2024** **Council Presidency**
Hungary takes over the Presidency of the Council of the European Union.
-
- 16.07.2024** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes a consultation paper on the “Amendment to the Implementing Regulation on the common decision-making procedure for the approval of internal models under the Capital Requirements Regulation” (CRR).
- European Parliament**
The European Parliament elects Roberta Metsola (EPP, MT) as President of the Parliament.
-
- 17.07.2024** **European Parliament**
The European Parliament publishes a study on “EU mapping – overview of legislation on the internal market and consumer protection”.
-
- 18.07.2024** **European Parliament and European Commission**
The European Parliament confirms Ursula von der Leyen in her office as Commission President.

August

-
- 07.08.2024** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes a report on “the practice of credit assessments of non-bank lenders”.

September

09.09.2024

European Commission

The European Commission publishes Mario Draghi's report on "The Future of European Competitiveness".

October

08.10.2024

European Commission

The European Commission publishes a consultation on the mortgage portfolio standard in preparation for a delegated regulation.

10.10.2024

European Commission

The European Commission is organizing the EU Sustainable Finance Day 2024.

23.10.2024

European Parliament

The European Parliament votes in favor of adopting the urgent procedure for a possible postponement of the EU Deforestation Regulation (EUDR).

November

27.11.2024 -
28.11.2024

Council of the European Union and European Parliament

The Council of the European Union and the European Parliament confirm the new EU Commission.

December

04.12.2024

Council of the European Union and European Parliament

The Council of the European Union and the European Parliament reach a provisional agreement on the framework for access to Financial Data (FIDA).

18.12.2024

European Parliament

The European Parliament votes in favor of setting up a special committee on the "housing crisis in Europe".

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



Sabine König
(Deutschland/Germany)
Präsidentin/President



Mag. Hans-Christian Vallant
(Österreich/Austria)
Erster Vizepräsident/
First Vice-President



Zdravko Anđel
(Kroatien/Croatia)
Zweiter Vizepräsident/
Second Vice-President



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



Jonathan Pfenning
Büroleiter/Head of Office



Kathrin Holler
Referentin/Advisor



Pierre Reiner
Referent/Advisor

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 2024

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 Landesbausparkasse Hessen-Thüringen
- ★ LBS Bausparkasse NordOst AG
- ★ LBS Landesbausparkasse NordWest
- ★ LBS Landesbausparkasse Saar
- ★ LBS Landesbausparkasse Süd

★ Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

- ★ ALTE LEIPZIGER Bauspar AG
- ★ Bausparkasse Mainz AG
- ★ Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
- ★ BHW Bausparkasse AG
- ★ Debeka Bausparkasse AG
- ★ Deutsche Bausparkasse Badenia AG
- ★ SIGNAL IDUNA Bauspar AG
- ★ Wüstenrot Bausparkasse AG

BELGIEN/BELGIUM

- ★ International Union for Housing Finance

KASACHSTAN/KAZAKHSTAN

- ★ JSC „Otbasy bank” house construction savings bank

KROATIEN/CROATIA

- ★ Wüstenrot stambena štedionica d.d.

LUXEMBURG/LUXEMBOURG

- ★ 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.

SLOWAKISCHE REPUBLIK/SLOVAK REPUBLIC

- ★ Prvá 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 sporitelna České sporitelny, 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
e-mail: info@efbs-bausparkassen.org
www.efbs.org

Bildnachweise:

Cover: [symbiot/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
S.2: European Union 2019 – Source EP
S.4: [ingimage.com](https://www.ingimage.com)
S.9-13: Europäische Bausparkassenvereinigung
S.14: [foxaon1987/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
S.24: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
S.30: [peterschreiber.media/stock.adobe.com](https://www.peterschreiber.media/stock.adobe.com)
S.39: [Wellnhofer Designs/stock.adobe.com](https://www.wellnhofer-designs.com)
S.86: Europäische Bausparkassenvereinigung

IMPRINT

Editor:

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

Copyright:

Cover: [symbiot/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
p.44: European Union 2019 – Source EP
p.46: [ingimage.com](https://www.ingimage.com)
p.50-45: European Federation of Building Societies
p.46: [foxaon1987/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
p.65: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
p.71: [peterschreiber.media/stock.adobe.com](https://www.peterschreiber.media/stock.adobe.com)
p.80: [Wellnhofer Designs/stock.adobe.com](https://www.wellnhofer-designs.com)
p.86: European Federation of Building Societies



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies

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