



Jahresbericht 2025

Annual Report 2025



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies



Inhaltsverzeichnis/Contents



2	Vorwort
4	Positionierungen
10	Öffentlichkeitsarbeit
16	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa
26	Der Europäische Aktionsplan für bezahlbaren Wohnraum
32	EuGH-Bericht 2025
39	Jahreschronologie 2025
85	Die Europäische Bausparkassen-vereinigung
86	Personalia der Vereinigung
86	Personalia der Ausschüsse
87	Anhang



44	Foreword
46	Positions
52	Public relations work
58	Housing sector trends in Europe
68	The European Affordable Housing Plan
73	Court of Justice in 2025
79	2025: 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,

aus Sicht der Europäischen Bausparkassenvereinigung waren im Berichtsjahr 2025 drei Entwicklungen auf europäischer Ebene von besonderem Interesse: Vorschläge und Initiativen zur Begegnung der Wohnungskrise in der Europäischen Union, Arbeiten zur Schaffung einer europäischen Spar- und Investitionsunion sowie Bemühungen zur Vereinfachung von Gesetzgebung und Entbürokratisierung. Alle drei Arbeitsstränge thematisierte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen in ihrer Rede zur Lage der Europäischen Union am 10. September 2025.

Aufgrund einer zunehmenden Wohnungsnot kündigte die Kommissionpräsidentin noch für das Jahr 2025 einen europäischen Plan für erschwinglichen Wohnraum an. Mit Hilfe der Spar- und Investitionsunion sollen Finanzierungsquellen für Start-ups in Schlüsseltechnologien erschlossen werden, damit diese sich künftig nicht mehr ausschließlich ausländischen Risikokapitalgebern zuwenden müssen. Durch verschiedene Omnibus-Pakete, wie jenes zur nachhaltigen Finanzberichterstattung, soll es laut von der Leyen europäischen Unternehmen wieder leichter gemacht werden, erfolgreich zu wirtschaften. Bis zu acht Milliarden Euro Bürokratiekosten pro Jahr sollen künftig durch „weniger Papierkram, weniger Überschneidungen und einfachere Vorschriften“ entfallen, so die Kommissionspräsidentin.

Wohnungspolitik auf europäischer Ebene – Welche Hebel bestehen?

Als Baufinanzierer haben wir als Europäische Bausparkassenvereinigung die erstmalige Ernennung eines Kommissars für das Wohnungswesen mit großem Interesse verfolgt. Am 1. Dezember 2024 nahm der Däne Dan Jørgensen (S&D) seine Arbeit auf. Unterstützt wurde er seit 1. Februar 2025 von der „Task Force Wohnen“, die, angesiedelt in der Generaldirektion Energie, alle Arbeiten der Europäischen Kommission rund um das Thema Wohnen koordiniert. Und auch das Europäische Parlament setzte

zum Jahresbeginn 2025 den HOUS-Sonderausschuss „Wohnungskrise in Europa“ ein. Mit allen Akteuren standen wir im Jahresverlauf in engem Austausch. Dabei positionierten wir uns mit konstruktiven Vorschlägen, wie die EU den zusammenhängenden Themenkomplex Bauen & Wohnen wieder kostengünstiger gestalten könnte. Wichtig war uns der Hinweis, dass die primäre Kompetenz für dieses Themenfeld bei den Mitgliedstaaten und ihren untergeordneten Verwaltungsebenen liegt und es oft individueller, regionenspezifischer Lösungsvorschläge bedürfe.

Im Schwerpunktkapitel des hier vorliegenden EuBV-Jahresberichts 2025 habe ich unter dem Titel „Der Europäische Aktionsplan für bezahlbaren Wohnraum – Analyse und kritische Würdigung aus Sicht der Bausparkassen“ den im Dezember 2025 vorgelegten Aktionsplan näher beleuchtet, mit dem Fazit, dass der „European Affordable Housing Plan“ ein politisch wichtiges Signal und ein erster Schritt hin zu einer stärkeren europäischen Koordinierung der Wohnungspolitik ist. Er allein dürfte jedoch keinen Durchbruch für bezahlbaren Wohnraum auf nationaler Ebene bewirken, solange zentrale Fragen der privaten Wohnungsfinanzierung, der Eigentumsbildung und der langfristigen Kapitalbindung privater Haushalte nicht systematisch einbezogen werden.

Stärkung des Spar- und Investitionsunion: Mehr privates Kapital von Nöten?

Initiativen zur Stärkung europäischer Kapitalmärkte sind nicht neu. Bereits seit dem Jahr 2015 findet sich der Name „Kapitalmarktunion“ (Capital Markets Union, CMU) im Titel des jeweiligen Kommissars wieder. Was 2015 unter Kommissar Lord Jonathan Hill als Kommissar für Finanzstabilität, Finanzdienstleistungen und die Kapitalmarktunion begann, wurde in den Folgejahren zunächst unter Kommissar Valdis Dombrovskis sowie Kommissarin Mairead

McGuinness und nun Kommissarin Maria Luís Albuquerque fortgeführt. Begleitet wurde das Thema mit zwei Aktionsplänen in den Jahren 2015 und 2020. Neu in der von der Leyen II-Kommission ist seit dem Jahr 2024 nicht nur der Titel – Kommissarin für Finanzdienstleistungen sowie die Spar- und Investitionsunion (Savings and Investment Union, SIU), sondern auch ein deutlich stärkerer Fokus auf den europäischen Bürger als Sparer bzw. Privatanleger.

In ihrer Mitteilung zur Spar- und Investitionsunion erläuterte die Europäische Kommission im März 2025 ihren neuen Fokus: während in den USA ein großer Teil der Ersparnisse in Kapitalmärkte investiert werde, würden in der EU rund 10 Billionen EUR der privaten Ersparnisse als Bankeinlagen gehalten, die nach Angaben der Kommission nur eine geringe Rendite böten. Gleichzeitig besteht ein hoher Kapitalbedarf, insbesondere für innovative Unternehmen im Bereich der digitalen und grünen Transformation. Im Draghi-Bericht wurde geschätzt, dass bis 2030 jährlich 750–800 Milliarden Euro an zusätzlichen Investitionen benötigt werden. Durch gezielte Maßnahmen möchte die Kommission mehr Bürger daher dazu ermutigen, in Kapitalmärkte zu investieren, um höhere Renditen zu erzielen und gleichzeitig Unternehmen mit zusätzlichen Finanzmitteln auszustatten. Dabei sollen finanzielle Bildung, leicht zugängliche und kostengünstige Anlageprodukte sowie faire Bedingungen für Privatanleger eine entscheidende Rolle spielen. Mit ihrer Mitteilung zu Spar- und Investitionskonten (Savings and Investment Accounts, SIAs) konkretisierte die Kommission Ende September 2025 ihre Pläne.

Als Europäische Bausparkassenvereinigung haben wir mit der Neuauflage der Broschüre „Savings Products in the EU“ einen Diskussionsbeitrag geleistet. Dabei spannen wir den Bogen weiter als die aktuelle Diskussion. Wir erinnern an das Grünbuch der Europäischen Kommission zur langfristigen Finanzierung aus dem Jahr 2013, welches langfristige Zwecksparprodukte als wichtige Refinanzierungsinstrumente beleuchtete. Anschließend gleichen wir diesen Ansatz mit dem aktuellen, stark kapitalmarktorientierten Ansatz ab und stellen bestehende langfristige Zwecksparprodukte vor, die seit langer Zeit existieren und erfolgreich zur Finanzierung in Europa beitragen. Tenor unserer Broschüre: die Europäische Kommission sollte die Bedingungen für paneuropäische Anlageprodukte verbessern, ohne die Verbraucher damit in die Irre zu führen, dass diese Produkte besser seien als klassische, langfristige, zweckgebundene Sparprodukte. Daneben unterstützen wir die Europäische Kommission in ihrem Bestreben, den Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen zu verbessern und machen Vorschläge, wie dies gelingen könnte.

Simplification – Wie kann die europäische Wettbewerbsfähigkeit durch Bürokratieabbau gestärkt werden?

Gleich mehrere sog. Omnibusse sind im Jahr 2025 aus den Werkshallen der europäischen Gesetzgeber gerollt. Gemeinsames Ziel: senken der bürokratischen Anforderungen und Steigerung der europäischen Wettbewerbsfähigkeit. Aufgrund seiner unmittelbaren Auswirkungen auf Kreditinstitute haben wir dabei insbesondere auch den sogenannten Nachhaltigkeits-Omnibus zu den Vereinfachungen im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung, der Sorgfaltspflichten und der EU-Taxonomieverordnung verfolgt. Die im Dezember 2025 erzielte politische Einigung sieht eine deutliche Reduzierung der Berichtspflichten sowie eine erhebliche Vereinfachung der Sorgfaltspflichten vor und markiert einen Kurswechsel in der EU-Nachhaltigkeitsregulierung. Entsprechende Rückkopplungseffekte auf Kreditinstitute gilt es nun entsprechend konsequent mitzudenken und zu berücksichtigen.

Bereits früh im Jahr 2025 suchte die Europäische Bausparkassenvereinigung den Austausch mit dem zuständigen Kommissar. So stellten wir bereits am 6. Februar 2025 Kommissar Valdis Dombrovskis, zuständig für Wirtschaft und Produktivität; Durchführung und Vereinfachung, unsere Vorschläge für Vereinfachungsmöglichkeiten im Finanzdienstleistungsbereich vor. Daneben unterstützten wir im Frühjahr 2025 die Veröffentlichung des sogenannten Less is More-Berichts, der Empfehlungen für eine bessere Standardsetzung im Finanzdienstleistungsbereich auf europäischer Ebene gibt.

Mit Blick in die Zukunft gilt es, die verschiedenen Vorarbeiten von EBA, SRM, EZB und nationalen Aufsehern im Bereich simplification aus dem Jahr 2025 in den für 2026 angekündigten Bankenwettbewerbsbericht zusammenzuführen. Dabei werden bereits Rufe nach einem financial services-Omnibus laut; aber dies ist dann ein Thema für den nächsten EuBV-Jahresbericht. Zunächst wünsche ich Ihnen nun angenehme Lektüre unserer aktuellen Ausgabe und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Christian König
Geschäftsführender Direktor
Europäischen Bausparkassenvereinigung



Positionierungen

Mitteilung zur Spar- und Investitionsunion (SIU)

Mit der Veröffentlichung ihrer Mitteilung zur Spar- und Investitionsunion (SIU) am 19. März 2025 legte die Europäische Kommission ihre Strategie vor, wie sie „den Wohlstand der Bürger der EU fördern und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der EU erhöhen“ möchte. Dabei erhebt sie unter anderem die Forderung, Sparguthaben der EU-Bürger stärker in Richtung von Kapitalmarktinstrumenten zu verschieben. Sie schreibt: „Kleinsparer spielen bereits eine zentrale Rolle bei der Finanzierung der EU-Wirtschaft über Bankeinlagen, aber sie müssen ermutigt und dazu angeregt werden, einen größeren Teil ihrer Ersparnisse in Kapitalmarktinstrumente anzulegen.“

Als EuBV begrüßen wir das Ziel der SIU, privaten Vermögensaufbau zu stärken. Allerdings muss die Initiative auf bewährten Strukturen aufbauen, statt sie zu ersetzen. Die bisherigen Vorschläge widersprechen aus unserer Sicht dem europäischen Verbraucherleitbild, erhöhen die Verlustrisiken für Ersparnisse und verkennen die große Rolle, die Spargelder bereits heute bei der Realisierung von Infrastrukturvorhaben und gesellschaftlich besonders wichtigen Zielen wie der privaten Altersvorsorge oder der Finanzierung des Wohnungsbaus haben. Zudem sollte das Vorhaben der SIU nicht mit politisch hochsensiblen Themen wie der Einlagensicherung und Bankenabwicklung verknüpft werden.

Aus dem Leitbild des durchschnittlich informierten, aufmerksamen und verständigen, sprich mündigen Verbrauchers folgt, dass Bürgerinnen und Bürger selbst und eigenverantwortlich entscheiden können, wie sie ihre Ersparnisse anlegen möchten. Dies setzt voraus, dass der EU-Gesetzgeber die Geldanlage in Sparprodukte gleich

behandelt wie die in Kapitalmarktprodukte. Dieser Prämisse widerspricht die einseitige Fokussierung der SIU auf die Förderung der Anlage privater Ersparnisse in Kapitalmarktprodukte.

Die erforderliche Wahlfreiheit gilt nicht zuletzt auch für die immer wichtiger werdende private Altersvorsorge. Diese kann in unterschiedlicher Form erfolgen, wobei das selbst genutzte Wohneigentum für die weit überwindende Mehrheit die bevorzugte Form der privaten Altersvorsorge darstellt¹. Daher bleiben Zwecksparprodukte zur Eigenkapitalbildung als finanzieller Wegbereiter für das Wohneigentum wichtig und förderungswürdig. In der EU etablierte nationale Produkte wie das Bausparen in u.a. Deutschland, Österreich oder Tschechien, das französische Épargne Logement oder das italienische Libretto Postale zeigen seit vielen Jahren, wie zweckgebundene Sparprodukte dabei helfen, „verantwortungsbewusst zu investieren“, um Eigenkapital für Wohneigentum oder andere langfristige Ziele aufzubauen. Die meisten Bürgerinnen und Bürger bevorzugen dafür sichere, langfristige Sparprodukte statt mutmaßlich renditestärkere, aber risikoreichere Geldanlagen am Kapitalmarkt. Die seit vielen Jahren etablierten Zwecksparprodukte stärken die Vielfalt des Bankensektors und bereichern das Produktangebot für die Kunden.

Hinzu kommt, dass die Investitionen, die aus diesen Produkten resultieren, zu 100 Prozent in die heimische bzw. europäische (Bau-) Wirtschaft fließen und weitere Investitionen über das angesparte Volumen hinaus mit sich bringen. Jede Investitionseinheit steigert die Produktion in der Gesamtwirtschaft um weitere 1,5 Einheiten, die nachfragewirksam werden. Vor diesem Hintergrund plädieren wir dafür, die Rolle der Finanzintermediäre zu fördern, die Angebotsvielfalt für die Bürgerinnen und Bürger

1) Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Forsa, 2025

zu unterstützen und damit zugleich den Wettbewerb im Bankensektor zu stärken.

Gerade die Förderung gesellschaftlich und sozial wichtiger Themen wie die Schaffung von Wohneigentum und der Aufbau einer privaten Altersvorsorge sollte vorangetrieben werden. Um einen erschwinglichen Wohnungsbaukredit zu erhalten, müssen Bürgerinnen und Bürger zunächst ausreichend Eigenkapital aufbauen. Spezifische Sparprodukte wie z.B. das Bausparen mit der Option, ein zinsgünstiges Bauspardarlehen mit meist fester Zinsbindung über die gesamte Laufzeit in Anspruch zu nehmen, können dafür ein entscheidender Wegbereiter sein. Steuerliche Anreize und der Ausbau zielgerichteter Zwecksparprodukte mit einer direkten Sparförderung können dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Der direkte, staatlich geförderte Anreiz, Sparzahlungen zu leisten, fördert den Kapitalaufbau und reduziert die Gefahr steigender Verschuldungsgrade.

Kritisch in der Mitteilung zur Spar- und Investitionsunion (SIU) ist zudem die von der EU-Kommission intendierte Verbindung einer SIU mit Themen wie Bankenabwicklung und Einlagensicherung zu sehen. Diese Bereiche sollten separat behandelt werden, um die Stabilität des Bankensystems nicht zu gefährden.

Mit der Broschüre „Savings Products in the EU“ lieferte die EuBV bereits im März 2025 einen Diskussionsbeitrag zur Entwicklung der Spar- und Investitionsunion. Darin erinnern wir an das Grünbuch der Europäischen Kommission zur langfristigen Finanzierung aus dem Jahr 2013, welches langfristige Zwecksparprodukte als wichtige Refinanzierungsinstrumente beleuchtete.

Reformvorschläge für die europäische Wohnungspolitik

Im Jahr 2025 hat die EuBV mit mehreren Positionspapieren einen klaren Reformkurs für die europäische Wohnungspolitik vorgelegt. Das Jahr stand ganz im Zeichen der Wohnungsfrage, nachdem die Europäische Kommission im Dezember 2024 mit der Ernennung von Dan Jørgensen erstmals einen eigenen Kommissar für Energie und Wohnen berufen hatte. Etwa ein Jahr später, im Dezember 2025, veröffentlichte die Kommission ihren „European Affordable Housing Plan“, den ersten umfassenden Aktions-

plan der EU-Geschichte zur Bewältigung der Wohnungsnot. Der Plan zielt darauf ab, die Zugänglichkeit zu bezahlbarem Wohnraum durch eine Kombination aus Fördermitteln, regulatorischen Anpassungen und der Mobilisierung privater Investitionen zu verbessern.

Parallel dazu hat das Europäische Parlament im Dezember 2024 einen Sonderausschuss zur Wohnungsmarktkrise (HOUS) eingerichtet, dessen abschließender Bericht bis Ende 2025 erwartet wurde, jedoch später auf das Jahr 2026 verschoben wurde. Dieser soll konkrete Legislativvorschläge liefern, um die Wohnungsnot in der EU zu lindern, von der Förderung sozialer Wohnungsbauprojekte bis hin zur Vereinfachung von Finanzierungsinstrumenten.

Mit Blick auf den HOUS-Bericht des Europäischen Parlaments konnten wir als EuBV Bausparmodelle als Schlüssel für bezahlbares Wohneigentum einbringen.

In unserer Stellungnahme zum Berichtsentwurf des Sonderausschusses betonen wir die Bedeutung der Bausparmodelle für den Zugang zu Wohneigentum, insbesondere für junge Haushalte und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot und steigender Baukosten plädiert die EuBV gegenüber der Europäischen Kommission für vereinfachte Regularien, gezielte Förderprogramme und eine stärkere Einbindung privater Finanzierungsmodelle, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in der EU nachhaltig zu verbessern.

Eine Bestandsaufnahme der EuBV zeigt, dass die Wohnungspolitik zwar formal in der Zuständigkeit der Mitgliedstaaten verbleibt, die Union jedoch durch Umwelt-, Energie- und Wettbewerbsrecht sowie durch Förderprogramme tief in die nationalen Märkte eingreift. Zwar verfolgen aktuelle Regelwerke wie die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) und die Energieeffizienzrichtlinie (EED) wichtige ökologische Ziele, doch treiben überzogene technische Vorgaben und bürokratische Hürden die Baukosten unnötig in die Höhe. Besonders problematisch sind dabei die vorgeschriebenen Sanierungsstandards, die zu einem hohen administrativen Aufwand führen. Die starren Fristen für die energetische Sanierung bergen die Gefahr, dass Eigentümer die Anforderungen nicht erfüllen können, was Finanzierungsengpässe und Wertverluste von Immobilien zur Folge hätte. Die Taxonomie-Verordnung erschwert die Finanzierung von Wohnprojekten, die nicht als „grün“ klassifiziert werden, selbst wenn sie Über-

gangslösungen darstellen, die langfristig zur Klimaneutralität beitragen.

Die EuBV hat sich auch für eine dauerhafte Beibehaltung der Übergangsregelungen für risikoarme Wohnimmobilienkredite (Art. 465 CRR) starkgemacht, um die Kreditvergabe nicht unnötig zu verteuern. Die geltenden Eigenkapitalvorschriften für Banken (CRR/CRD) stammen noch aus der Finanzkrise und führen dazu, dass Wohnungsbaukredite in der EU teurer sind als in anderen Weltregionen. Als EuBV fordern wir eine dauerhafte Senkung der Risikogewichte für wohnimmobilienbesicherte Kredite auf 10 Prozent (bis 55 Prozent des Beleihungswerts), sofern die qualitativen Kriterien des Art. 465 (8) CRR erfüllt sind. Zudem plädieren wir für eine Reform des systemischen Risikopuffers, der in einigen Mitgliedstaaten wie Deutschland mit 1 Prozent überhöht ist und die Kreditvergabe unnötig einschränkt.

Um den Kostendruck beim Bauen spürbar zu senken, müssen zudem die Rahmenbedingungen für die Baubranche modernisiert werden. Der Einsatz standardisierter Bauteile und modularer Bauweisen sollte durch gezielte Förderprogramme unterstützt werden. Beschleunigte Genehmigungsverfahren könnten dazu beitragen, Projektzyklen zu verkürzen und Wohnraum schneller verfügbar zu machen. Durch einen Dreiklang aus angemessener Regulierung, innovativer Finanzierung und pragmatischer Baupolitik lässt sich die Wohnungsnot in Europa nachhaltig bekämpfen.

Überlegungen zur Verbesserung der Taxonomie-Praxistauglichkeit im Privatkundensektor

Im November 2025 startete die Europäische Kommission eine Konsultation zur Überarbeitung der delegierten Rechtsakte der Klima- und Umwelttaxonomie, die als Grundlage für eine aktualisierte Fassung im zweiten Quartal 2026 dienen sollte. Anlass war die anhaltende Kritik von Marktteilnehmern, die insbesondere die komplexen technischen Screening-Kriterien (TSC) sowie die unklaren DNSH-Anforderungen („Do No Significant Harm“) als zentrale Hürden für die praktische Umsetzung benannten. In Reaktion darauf reichte die EuBV am 5. Dezember 2025 eine Stellungnahme ein, in der sie die drängenden Herausforderungen aus Sicht ihrer Mitgliedsinstitute aufzeigt.

Ein zentraler Kritikpunkt betrifft die Umsetzungspraxis im Privatkundengeschäft, wo die Taxonomie-Anforderungen zu einem unverhältnismäßig hohen administrativen Aufwand führen. Besonders problematisch erweist sich die Wirtschaftstätigkeit 7.2 (Gebäudesanierungen) für die Umweltziele 1 (Klimaschutz) und 2 (Anpassung an den Klimawandel). Die technischen Bewertungskriterien sind für private Bauherren und Handwerksbetriebe kaum umsetzbar, da sie eine Fülle unterschiedlicher Nachweisarten, Berechnungsmodelle und Schwellenwerte vorsehen, die im Alltag weder verständlich noch korrekt erfüllbar sind.

Hinzu kommt, dass bei Sanierungsmaßnahmen oft die notwendigen detaillierten Unterlagen, wie bspw. modellierte Energiebedarfsberechnungen, fehlen, da diese im regulären Sanierungsprozess schlicht nicht erstellt werden. Zudem finden die meisten Sanierungsaktivitäten kleinteilig statt (z. B. Dach, Fenster, Heizung), ohne dass ein umfassendes Sanierungskonzept vorliegt. Aktuelle Daten zeigen, dass trotz steigender Sanierungsquote kaum private Sanierungsfinanzierungen als taxonomiekonform ausgewiesen werden können. Die Taxonomie verfehlt damit ihre beabsichtigte Lenkungswirkung im Privatkundenbereich.

Als EuBV plädieren wir in unserer Stellungnahme für die Einführung eines vereinfachten, standardisierten Sanierungsnachweises („Sanierungsnachweis-Light“). Dieser sollte sich auf Schlüsselmaßnahmen und typisierte Energieeffekte stützen, um den Aufwand für Bauherren und Finanzinstitute zu reduzieren. Zudem fordert der Verband die Anerkennung nationaler Zertifikate, Energieausweise oder Förderbescheide (z. B. KfW, BEG) als vollwertige Taxonomie-Nachweise, um die Praxistauglichkeit zu erhöhen.

Ein weiteres Problem besteht in der vollständigen Abhängigkeit der Taxonomie von externen Nachweisen, die im Privatkundengeschäft oft nicht verfügbar sind. Bausparkassen haben kaum Möglichkeiten, detaillierte energetische oder technische Unterlagen von Kunden einzuholen. Kunden sind in der Regel nicht bereit, diese bereitzustellen. Die Folge sind systematische Nichterfassungen, wodurch das tatsächliche Finanzierungsportfolio nachhaltiger ist, als es die Taxonomie-Kennzahlen widerspiegeln.

Um diese Lücke zu schließen, schlägt die EuBV vor, standardisierte Ersatzindikatoren wie Baujahr oder Art der Sanierungsmaßnahme zuzulassen. Zudem sollte die Nutzung typisierter Datenmodelle ermöglicht werden, bei

denen Finanzdienstleister pauschale Energieeffekte auf Basis der durchgeführten Maßnahmen ansetzen dürfen. Nur so lasse sich die Taxonomie praxistauglich gestalten, ohne ihre ökologischen Ziele aus den Augen zu verlieren.

Vorschläge zur Verringerung des Verwaltungsaufwands und zur Vereinfachung der Rechtsvorschriften

Bereits im Februar 2025 suchten wir als EuBV den bilateralen Austausch mit dem für Entbürokratisierung zuständigen Kommissar, Valdis Dombrovskis. Das Hauptziel der Europäischen Kommission in dieser Legislaturperiode ist es, die Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der Union zu stärken. Der Draghi-Bericht hatte zuvor die Hindernisse und Herausforderungen aufgezeigt, die die Entwicklung Europas im Wettbewerb mit anderen großen Volkswirtschaften der Welt behindern. Vor diesem Hintergrund will die Europäische Kommission die Wirtschaft entlasten und Hindernisse für den Binnenmarkt identifizieren und beseitigen.

Als EuBV begrüßen wir das Engagement der Europäischen Kommission, bürokratische Hürden abzubauen und die Wettbewerbsfähigkeit Europas zu steigern. In diesem Zusammenhang haben wir Kommissar Dombrovskis eine Liste europäischer Vorschriften im Bereich der Wohnbaufinanzierung zusammengestellt, die unsere Mitgliedsinstitute übermäßig belasten, und konkrete politische Empfehlungen formuliert. Vorschläge überreichten wir für Anpassungen in den Bereichen Verbraucherkredit, Hypothekarkredit, Einlagensicherung sowie der Berichts- und Offenlegungspflichten.

Daneben unterstützten wir – ebenfalls bereits im Februar 2025 – die Veröffentlichung des sogenannten „Less is more“-Berichts, der Empfehlungen für bessere Standardsetzung im Finanzdienstleistungsbereich liefert. Der Bericht wurde am 19. Februar 2025 an zentrale Abgeordnete des Wirtschafts- und Währungsausschusses (ECON) des Europäischen Parlaments übergeben und am 30. April 2025 auf einer Konferenz im Europäischen Parlament unter Anwesenheit der EuBV vorgestellt. Der Bericht ist an den europäischen Gesetzgeber sowie Standardsetzer wie die Europäischen Aufsichtsbehörden (EBA, ESMA, EIOPA) gerichtet.

Der Bericht setzt dabei an der Flut an „Level II-“ und „Level III-Rechtsakten“ – also Technischen Regulierungs- und Implementierungsstandards (RTS/ITS) sowie Leitlinien/Empfehlungen der ESAs – an und nennt beispielhaft jene 139 Arbeitsaufträge, die sich alleine aus der CRD III/CRD VI ergeben. Diese Flut an nachgelagerten Vorgaben gehe, aufgrund unzureichender Kontrollmechanismen, mit einer faktischen Machtverschiebung weg vom europäischen Gesetzgeber hin zu den Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) einher. Weiterhin bemängelt der Bericht, dass die nachgelagerten Aufsichtsbehörden ihre Veröffentlichungen ohne oder ohne ausreichende Konsultation mit betroffenen Kreisen vorlegten und dabei Fragen der Wettbewerbsfähigkeit nicht ausreichend berücksichtigten. Schließlich gäbe es keinen ausreichend ausdefinierten Rahmen, um insbesondere Level III-Rechtsakte gerichtlich beanstanden zu können.

Unter den vorgeschlagenen Lösungsansätzen finden sich eine stärkere Kontrolle der ESAs durch den Primärgesetzgeber, eine Definition des rechtlichen Wirkradius von Level III-Gesetzgebung, die Einführung von „Wettbewerbsfähigkeit“ als weiteren Arbeitsauftrag für die ESAs sowie eine stärkere gerichtliche Kontrolle von Level II- und Level III-Gesetzgebung.

Rahmenwerk zum Zugang zu Finanzdaten (FiDA)

2025 wurde auf europäischer Ebene über den Verordnungsvorschlag für ein Rahmenwerk zum Zugang zu Finanzdaten („Financial Data Access“, FiDA) beraten. Ziel des von der Europäischen Kommission vorgelegten Vorschlags ist es, den Datenaustausch im Finanzsektor zu erleichtern und damit Wettbewerb und Innovation zu fördern. Aus unserer Sicht wirft der aktuelle Vorschlag jedoch grundlegende Fragen hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den von der Kommission selbst verfolgten Vereinfachungs- und Entbürokratisierungszielen auf.

Die EuBV spricht sich daher für eine Rücknahme des FiDA-Verordnungsvorschlags aus. Der Vorschlag berücksichtigt bislang weder die fehlende Nachfrage auf Kundenseite nach einer Weitergabe sensibler Finanzdaten noch die erheblichen administrativen und finanziellen Belastungen für die betroffenen Unternehmen. Die Umsetzung würde mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einherge-

hen und könnte dazu führen, dass notwendige Innovationen zurückgestellt sowie zusätzliche Kosten an die Kunden weitergegeben werden.

Sollte eine Rücknahme im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht mehrheitsfähig sein, plädiert die EuBV dafür, dass Bausparverträge und Bausparfinanzierungen aus dem Anwendungsbereich der FiDA-Verordnung ausgenommen werden und wenn dies nicht stattfindet, hält die EuBV substanzielle inhaltliche Anpassungen der FiDA-Verordnung für zwingend erforderlich.

Vor diesem Hintergrund fordern wir, Zwecksparprodukte wie das Bausparen vom Anwendungsbereich der FiDA-Verordnung auszunehmen. Zwecksparprodukte sind Sparkonzepte, die über einen längeren Anlagehorizont angelegt sind, um Eigenkapital zu bilden, mit dem ein wohnungswirtschaftlich zu verwendendes Darlehen erworben werden kann. Der Vorteil für den Bausparkunden ist, dass beim Abschluss des Bausparvertrags günstige und teilweise feste Konditionen für das Darlehen zugesichert werden, auch wenn die Zinsen am Kapitalmarkt nach Abschluss des Bausparvertrags steigen. So haben Bausparer eine hohe Zins- und Planungssicherheit.

Wenn die FiDA-Verordnung auch für die oben genannten Zwecksparprodukte gilt, so könnten Drittanbieter Zwecksparverträge mit anderen Spar- und Anlageprodukten vergleichen und sich beim Vergleich nur auf Einzelaspekte (z. B. Zinssätze) fokussieren. Problematisch hierbei ist, dass die Guthabenzinsen bei Bausparprodukten, während der Sparzeit im Vergleich zu nicht zweckgebundenen Sparverträgen gering sind. Der Vergleich lässt aus, dass der Zwecksparvertrag eine Darlehensaufnahme zu günstigen Konditionen ermöglicht und oft eine Zins- und somit Planungssicherheit der Darlehensvergabe bietet. Der bei FiDA angestellte Vergleich zwischen zweckgebundenen wohnwirtschaftlichen Sparprodukten und anderen Sparprodukten würde den Vorteil des Zwecksparvertrags für Verbraucher ausblenden. FiDA könnte dazu führen, dass Drittanbieter als Datennutzer Kunden, die ihr Einverständnis erteilt haben, alternative Produkte und Dienstleistungen anbieten. Wenn Zwecksparer oder Datennutzer im Auftrag der Sparer den Zwecksparvertrag kündigen, so verlieren die Zwecksparer endgültig ihren Anspruch auf ein günstiges Darlehen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken und ggf. den bereits erworbenen Anspruch auf staatliche Förderungen rückwirkend.

Vor dem Risiko der Fehlberatung durch mangelhafte Vergleiche zwischen Zwecksparprodukten und Spar- und Anlageprodukten sollte im weiteren Gesetzgebungsprozess, eine Öffnungsklausel vorgesehen werden, mit der Mitgliedstaaten Produktarten aus dem Anwendungsbereich von FiDA herausnehmen können, um somit die FiDA-Verordnung an den Länderkontext anzupassen. Falls Mitgliedstaaten die Öffnungsklausel nicht nutzen, um Zwecksparverträge aus dem Anwendungsbereich von FiDA auszuschließen, so sollten Zwecksparer dadurch geschützt werden, dass sie erst durch das vertragsführende Kreditinstitut über die Nachteile der Vertragsbeendigung beraten werden, bevor der Datennutzer den Vertrag kündigen kann.

Vertragsführende Kreditinstitute sollten auch nur standardisierte Basis- und Transaktionsdaten und keine Kredit-Scoringmodelle oder Immobiliendaten zur Verfügung stellen müssen, um den Aufwand für Bereitstellung der Daten zu reduzieren. Sonst wäre der Aufwand im Vergleich zum Mehrwert für die Verbraucher unverhältnismäßig hoch. Die EuBV setzt sich für den Ausschluss der BigTechs ein und dafür, dass der rückwirkende Datenzugang begrenzt wird. Zudem fordert die EuBV, dass FiDA so angepasst wird, dass Verbraucher dem Zugang zu ihren Daten ausdrücklich bei verschiedenen Anlässen einwilligen müssen.

Wir stimmen Forderungen aus dem Europäischen Parlament zu, dass FiDA längere und schrittweise Umsetzungsfristen vorsehen soll, weil der Umsetzungsaufwand für die Unternehmen hoch ist. Unternehmen müssen IT-Fachexperten mindestens zwei Jahre einarbeiten. Die FiDA-Umsetzung sollte in mehreren Stufen erfolgen, um komplexe Produkte sowie Unternehmen, wie die europäischen Bausparkassen, zu berücksichtigen, die bisher nicht unter die Payment Services Directive 2 (PSD2) fallen und somit keine PSD2-Schnittstellen implementiert haben, die Datennutzern den Zugang zu Kundenzahlungskonten ermöglichen. Um Wettbewerbsnachteile zu vermeiden, sollten für diese Unternehmen Umsetzungsfristen von sieben bis zwölf Jahren vorgesehen werden.

Studie zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie (MCD)

Seit mehreren Jahren wird die Reform der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Mortgage Credit Directive, MCD) besprochen. Im Juli 2025 wurde eine von der Kommission in Auftrag gegebene Studie veröffentlicht, die sich in vier Themengebiete gliedert. Diese sind Energieeffizienz, finanzielle Stabilität, Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit des Binnenmarktes sowie Verbraucherschutz. Mit der Studie liegen nun erste Empfehlungen an die Kommission vor, um die Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu überarbeiten. Eine Überarbeitung könnte Auswirkungen auf die gesamte Kreditbranche und auch auf die Bausparkassen haben.

Im Rahmen der EuBV-Herbsttagung im November 2025 stellten Vertreter der Generaldirektion FISMA den aktuellen Stand der Entwicklungen vor. Offen sei weiterhin, ob es überhaupt zu einer Überarbeitung komme. Es gebe derzeit noch keinen Zeitplan und es werde auch noch nicht an einem Kommissionsvorschlag gearbeitet.

Die veröffentlichte Studie schlägt vor, Art. 12 Abs. 2 Buchstabe a der MCD zu streichen, die eine Ausnahme vom Kopplungsverbot nach Art. 12 Abs. 1 MCD vorsieht.

Die EuBV plädiert dafür, dass die Ausnahme vom Kopplungsverbot nach Art. 12 Abs. 2 Buchstabe a der MCD erhalten bleibt. Diese Ausnahme ermöglicht es den Mitgliedstaaten, vorzusehen, dass Kreditgeber von Verbrauchern die Eröffnung eines Zahlungs- oder Sparkontos verlangen können, das ausschließlich dazu dient, Kapital für die Rückzahlung des Kredits oder die Inanspruchnahme des Darlehens anzusammeln, Ressourcen für den Erhalt des Kredits zu bündeln oder dem Kreditgeber im Falle eines Ausfalls zusätzliche Sicherheiten zu bieten.

Bausparverträge und Vorfinanzierungsdarlehen fallen unter die Ausnahme vom Verbot der Kopplungspraktiken gemäß Art. 12 Abs. 2 Buchstabe a MCD. Wir befürchten, dass die Streichung von Art. 12 Abs. 2 Buchstabe a der MCD das Geschäftsmodell der Bausparkassen unmöglich machen würde.

Änderung der Richtlinie über die alternative Streitbeilegung (ADR)

Im Oktober 2023 hatte die Europäische Kommission Vorschläge zur Änderung der Richtlinie 2013/11/EU über die alternative Streitbeilegung (AS) in Verbraucherangelegenheiten (ADR-Richtlinie) vorgelegt. Ziel der Reform war es insbesondere, den bestehenden Rahmen für AS an die Entwicklungen im digitalen Binnenmarkt anzupassen, die Nutzung alternativer Streitbeilegungsmechanismen bei grenzübergreifenden Streitigkeiten zu fördern und Unternehmen zu verpflichten, auf Anfragen von AS-Stellen zu antworten.

Das Gesetzgebungsverfahren konnte im Dezember 2025 abgeschlossen werden. Das Europäische Parlament hat dem zwischen Parlament und Rat ausgehandelten Kompromiss am 16. Dezember 2025 zugestimmt, nachdem der Rat bereits am 17. November 2025 seine formelle Zustimmung erteilt hatte. Die Richtlinie (EU) 2025/2647 zur Änderung der Richtlinie 2013/11/EU über die alternative Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten wurde am 30. Dezember 2025 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und ist am 19. Januar 2026 in Kraft getreten.

Wir begrüßen die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf Streitigkeiten, die sich aus vertraglichen Situationen ergeben. Vertragliche Situationen umfassen nach Art. 2 Abs. 1 der Richtlinie auch die Phase vor Vertragsabschluss und die Phase nach Beendigung des Vertrags.

Das Ziel, die AS-Verfahren für alle Beteiligten zu vereinfachen, etwa durch weniger Berichtspflichten für AS-Stellen und geringere Informationspflichten für Unternehmen, wurde aus Sicht der EuBV nur teilweise erreicht. Die Neuregelungen hätten hier weiter gehen können. Insbesondere wurden die Berichtspflichten der Schlichtungsstellen weitgehend beibehalten. Dadurch bleibt mögliches Potenzial zur Entlastung von bürokratischem Aufwand ungenutzt.

Eine abschließende Bewertung wird jedoch erst möglich sein, wenn die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt wurde. Nach Art. 5 der Änderungsrichtlinie müssen die Mitgliedstaaten bis zum 20. März 2028 die dafür erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen und veröffentlichen. Diese gelten dann ab dem 20. September 2028.



Öffentlichkeitsarbeit

„Europe Up to Date“ – TV-Debatte über die Zukunft der europäischen Wohnungspolitik

Am 2. Dezember 2025 nahm Christian König, Geschäftsführender Direktor der EuBV, an einer neuen Ausgabe der Sendung „Europe Up to Date“ teil. Die Aufzeichnung fand direkt im Europäischen Parlament in Brüssel statt und wurde von Andreas Rogal moderiert. Gemeinsam mit dem MdEP Gordan Bosanac diskutierte König zwei zentrale Entwicklungen, die die europäische Wohnungspolitik in den kommenden Monaten prägen sollten.

Im Fokus stand zunächst der Europäische Plan für bezahlbares Wohnen von Kommissar Dan Jørgensen, der kurz vor Weihnachten 2025 veröffentlicht wurde und die Weichen für die EU-Wohnungspolitik im Jahr 2026 gestellt hat. In diesem Zusammenhang wurde auch der Entwurf des Sonderausschusses zur Wohnungskrise (HOUS) thematisiert. Der Ausschuss hat in seinem Berichtsentwurf strukturelle Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und drei zentrale Maßnahmen gefordert: Beschleunigte Planungsverfahren, um den Neubau von Wohnraum zu erleichtern, eine bessere Nutzung öffentlicher Flächen für den sozialen Wohnungsbau und den Abbau regulatorischer Hürden, die Investitionen in Wohnimmobilien behindern.

König bekräftigte in der Diskussion, dass EU-Regulierung direkte Auswirkungen auf nationale Wohnungsmärkte habe. Um nachhaltige Lösungen zu finden, seien langfris-

tige Finanzierungsinstrumente und eine kritische Prüfung jeder neuen EU-Gesetzgebung, die Kosten und Bürokratie für den Wohnungsbau erhöhe, notwendig. Die Sendung wurde wenige Tage nach der Aufnahme ausgestrahlt.



Von links nach rechts:
MdEP Gordan Bosanac, Andreas Rogal, Christian König





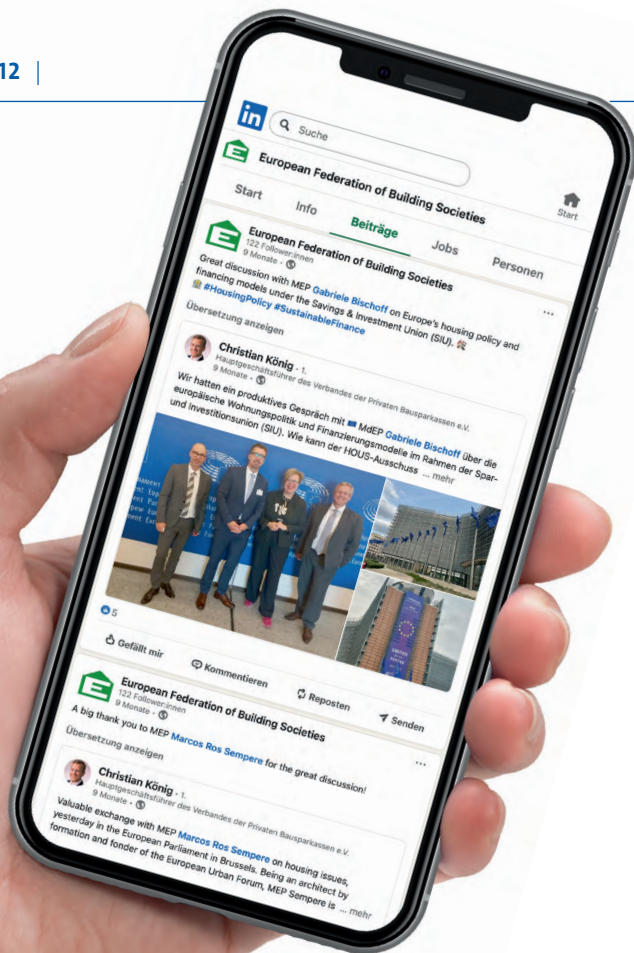
Sparbroschüre: Ein Kontrapunkt in der Debatte um die Spar- und Investitionsunion (SIU)

In der laufenden Diskussion um die Spar- und Investitionsunion der EU haben sich die europäischen Bausparkassen mit kritischer Stimme zu Wort gemeldet. In einer Anfang März 2025 herausgegebenen Broschüre „Savings Products in the EU“ warnt die EuBV davor, Spargelder pauschal als „unproduktiv“ zu betrachten, nur weil sie nicht in Kapitalmarktprodukte fließen.

Entwickelt wurde die Broschüre in Erwartung des Fahrplans für die Spar- und Investitionsunion (SIU) der Europäischen Kommission, der am 19. März 2025 veröffentlicht wurde. Die Kommission betont darin, dass Verbraucher „ermutigt werden müssen, einen größeren Teil ihrer Ersparnisse in Kapitalmarktinstrumente zu investieren“. Die EuBV entgegnet diesem Ansatz mit der Frage: „Wie sollen Banken den Kreditbedarf von Verbrauchern oder KMU finanzieren, wenn es an Liquidität fehlt, weil Sparer mit Anlageprodukten gelockt werden, die möglicherweise nicht die versprochene Rendite bringen?“

Die Bausparkassen fordern die EU-Kommission in der Broschüre auf, die Rahmenbedingungen für paneuropäische Anlageprodukte zu verbessern, ohne dabei klassische Sparprodukte wie das Bausparen zu benachteiligen. Zweckgebundene Sparformen wie das Bausparen bieten langfristige Planungssicherheit und sind nicht spekulativ. Die EuBV warnt davor, dass eine einseitige Fokussierung auf Kapitalmarktprodukte das Vertrauen der Verbraucher in stabile Sparformen untergraben könnte. Stattdessen müsse die EU die Vielfalt der Spar- und Finanzierungsinstrumente ausdrücklich anerkennen.

In ihrer Ausgabe vom 17. März 2025 berichtete die Börsen-Zeitung über die in der Broschüre dargelegten Argumente. Unter der Schlagzeile „Bausparkassen beäugen Fokus der EU auf Investment kritisch“ beschreibt der Artikel die Bedenken der EuBV im Detail.



EuBV startet LinkedIn-Präsenz

Im Jahr 2025 hat die EuBV erstmals einen offiziellen LinkedIn-Account eingerichtet. Die Plattform dient seither als zentraler Kanal, um tagesaktuelle Erfolge, politische Entwicklungen und branchenspezifische Themen mit einem breiten Publikum zu teilen. Innerhalb des ersten Jahres veröffentlichte die EuBV 20 Beiträge, die sich mit Schlüsselfragen der europäischen Wohnungs- und Finanzpolitik auseinandersetzen.

Der erste Beitrag widmete sich der oben genannten Broschüre „Savings Products in the EU“, in der die wichtigsten politischen Weichenstellungen aus den Berichten von Christian Noyer, Enrico Letta und Mario Draghi ausgewertet werden. Der Post behandelt die Frage, wie langfristige Sparmodelle die Lücke zwischen Sparen und Investieren schließen können.

EuBV und KHFC unterzeichnen Memorandum of Understanding (MoU)

Die EuBV und die Korea Housing Finance Corporation (KHFC) haben am 17. Februar 2025 in Brüssel ein Memorandum of Understanding (MoU) unterzeichnet, um ihre Zusammenarbeit in den Bereichen Wohnungsfinanzierung und finanzielle Stabilität zu vertiefen.

Kyung Hwan Kim, der Präsident der KHFC, bezeichnete die Vereinbarung als „Meilenstein für zukünftige Generationen“ und unterstrich die Bedeutung des Wissensaustauschs zwischen Europa und Asien. Christian König, Geschäftsführender Direktor der EuBV, betonte bei der Unterzeichnung: „Bezahlbarer Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Durch die enge Zusammenarbeit mit internationalen Partnern wie der KHFC können wir voneinander lernen und innovative Lösungen entwickeln.“

Die Zusammenarbeit wurde in den darauffolgenden Monaten intensiviert: So präsentierte König am 21. August 2025 das Geschäftsmodell der europäischen Bausparkassen auf einem internationalen Seminar in Seoul. Die von

der KHFC und der EuBV organisierte Veranstaltung stand unter dem Motto „Best Practices in Green Housing Finance“ und brachte Experten aus Europa, Korea und Singapur zusammen. Die EuBV und die KHFC haben vereinbart, den Dialog weiter zu vertiefen und gemeinsame Projekte zu entwickeln.



Links: Kyung Hwan Kim; Rechts: Sabine König

Bausparmodell auf dem Mortgage Market Global Summit in den Philippinen vorgestellt

Vom 5. bis 7. März 2025 nahm Christian König, Geschäftsführender Direktor der EuBV, am Mortgage Market Global Summit auf den Philippinen teil. Die von der National Home Mortgage Finance Corporation (NHMFC) ausgerichtete Konferenz brachte internationale Experten aus der Wohnungsbaufinanzierung zusammen, um über nachhaltige Finanzierungsmodelle zu diskutieren.

In seinem Vortrag stellte König das europäische Bausparmodell vor und legte dar, wie es Privatpersonen langfristige Finanzierungssicherheit bietet. Er betonte, dass dieses Modell nicht nur in Europa, sondern auch in Schwellenländern erfolgreich sein könne, in denen traditionelle Banken einkommensschwachen Bürgern nur selten Kredite gewähren.

Die lokale Presse, darunter das Manila Bulletin, die größte englischsprachige Tageszeitung des Landes, berichtete über den Beitrag der EuBV auf dem Gipfel. Die EuBV plant, die Zusammenarbeit mit globalen Partnern weiter auszubauen, um das Modell in weiteren Ländern zu etablieren.



Internationale Bauspar-Konferenz in Almaty

Vom 29. bis 30. September 2025 fand in Almaty (Kasachstan) die internationale Konferenz „Contractual Savings for Housing – Lessons and Leadership Across Regions“ statt. Veranstalter waren die Otobasy Bank, die International Union for Housing Finance (IUHF) und die EuBV. Die Konferenz brachte Politiker, Finanzexperten und Vertreter von Wohnungsbaufinanzierern aus Zentralasien und Europa zusammen, um bewährte Verfahren im Bereich vertraglicher Sparmodelle auszutauschen.

In seinem Hauptvortrag hob Christian König, Geschäftsführender Direktor der EuBV, hervor, dass vertragliche Sparmodelle wie das Bausparen es Haushalten ermöglichen, schrittweise Eigenkapital aufzubauen, und gleichzeitig Planungssicherheit für Kreditgeber und -nehmer schaffen. Besonders in turbulenten wirtschaftlichen Zeiten habe sich das Modell als resilient und stabilisierend erwiesen.

In einer anschließenden von Mark Weinrich moderierten Diskussion sprachen König und Zdravko Anđel, Vorstandsvorsitzender der kroatischen Solvera štedionica Bausparkasse, über die Erfolgsfaktoren des europäischen Bausparmodells und dessen Übertragbarkeit auf Zentralasien. Langfristige, zweckgebundene Sparformen förderten nicht nur die individuelle Wohneigentumsbildung, sondern stärkten auch die volkswirtschaftliche Stabilität.

Insbesondere in Regionen wie Zentralasien, in denen traditionelle Hypothekenmodelle für viele Haushalte unerschwinglich sind, kann das Bausparen eine Alternative bieten. Die Otobasy Bank, die das Modell bereits erfolgreich umsetzt, plant, die Zusammenarbeit mit der EuBV weiter auszubauen und europäische Best Practices zu übernehmen.



Von links nach rechts: Mark Weinrich, Christian König, Zdravko Anđel

Vierter „Dialog Nachhaltigkeit“: Branche diskutiert Regulierungsherausforderungen

Am 30. Juli 2025 kamen in Frankfurt am Main Vertreter der deutschen Bausparkassen zum vierten „Dialog Nachhaltigkeit“ zusammen, um über die aktuellen Entwicklungen in der europäischen und nationalen Regulierung zu sprechen. Der von Frau Thomas und Frau Dr. Braun geleitete Ausschuss stand im Zeichen der zunehmenden Anforderungen an das ESG-Risikomanagement und den Verbraucherschutz. Auf der Tagesordnung standen das Om-

nibus-I-Paket zur Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichtspflichten, die sogenannte EmpCo-Richtlinie sowie die geplante Überarbeitung der EBA-POG-Leitlinien. Der „Dialog Nachhaltigkeit“ fand erstmals im Jahr 2022 statt.

Fachartikel in „Immobilien & Finanzierung“

Die EuBV wurde im Jahr 2025 gleich zweimal in der namhaften Fachzeitschrift „Immobilien & Finanzierung“ mit Beiträgen ihres Geschäftsführenden Direktors Christian König hervorgehoben. Beide Artikel setzen sich mit der europäischen Wohnungspolitik auseinander und analysieren, wie die EU durch Regulierung, Förderung und Koordination einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsnot in Europa leisten kann.

Im April 2025 erschien Königs erster Artikel unter dem Titel „Die Kompetenzen der Europäischen Union in der Wohnungspolitik: Möglichkeiten und Grenzen“. Darin beleuchtet er die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, die seit der Ernennung von Dan Jørgensen zum EU-Kommissar für Wohnungswesen im Dezember 2024 eine neue Dynamik erhalten haben. Jørgensen, der zugleich für Energiepolitik zuständig ist, setzt mit der „Taskforce Wohnen“ in der Generaldirektion Energie ein klares Signal, dass die Wohnungsfrage auf EU-Ebene weiter an Bedeutung gewinnt. König erläutert, dass die Wohnungspolitik zwar primär in der Verantwortung der Mitgliedstaaten liegt, die EU jedoch durch ihre Politik in den Bereichen Binnenmarkt,

Umwelt, Energie und Finanzen erheblichen Einfluss ausübt. Insbesondere die strengen Vorgaben der EU-Gebäude-richtlinie, der Energieeffizienzrichtlinie und der Taxonomie-Verordnung führen zu steigenden Baukosten und erschweren die Finanzierung von Wohnraum. Gleichzeitig belasten höhere Eigenkapitalanforderungen durch die Kapitaladäquanzverordnung die Kreditvergabe an Privatpersonen und Unternehmen. König plädiert dafür, die regulatorischen Hürden zu überprüfen und praktikablere Lösungen zu finden, die soziale Härten vermeiden und gleichzeitig die Klimaziele im Blick behalten.

Im September 2025 folgte der zweite Artikel mit dem Titel „Wohnen in Europa neu denken – Wie die EU zur Lösung der Wohnungskrise beitragen kann“. Darin geht König auf die aktuellen Herausforderungen ein, die durch steigende Mieten und hohe Baukosten geprägt sind. Zwar nimmt die EU mit der Ernennung Jørgensens und der Arbeit des Sonderausschusses zur Wohnungskrise im Europäischen Parlament erstmals eine aktivere Rolle in der Wohnungspolitik ein, doch bleibt die Umsetzung konkreter Maßnahmen eine große Herausforderung. König plädiert dafür, dass die EU flexiblere Strategien entwickelt, die regionale Unterschiede berücksichtigen und innovative Finanzierungsmodelle wie das Bausparen stärken. Nur so könne die Wohnungsnot nachhaltig gelindert werden.





Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

Das Investitionsvolumen im europäischen Bausektor¹ ist im Jahr 2025 zum ersten Mal seit drei Jahren wieder gewachsen und lag 0,3 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Irland, Schweden, Dänemark, Schweden, die Niederlande und die Schweiz sowie Tschechien, Ungarn, Polen und die Slowakei schwenkten allesamt nach schrumpfender Investitionstätigkeit wieder auf einen Wachstumskurs ein. Gerade die nordischen Länder hatten über mehrere Jahre mit einer anhaltenden Rezession im Bausektor zu kämpfen. In Portugal setzte sich das Wachstum fort, ebenfalls (und zwar mit beschleunigtem Tempo) in Spanien und dem Vereinigten Königreich. In Deutschland, Österreich und Frankreich wurde abermals weniger in Hoch- und Tiefbau investiert als in den Vorjahren. Zwar hat sich die Dynamik hier verlangsamt, im Falle Deutschlands und Österreichs dauert der Schrumpfungsprozess aber nun schon einige Jahre an. In Italien wurden die Ausgaben noch stärker zurückgefahren als im Vorjahr, während Belgien nach einem positiven Wachstum im Jahr 2024 nun eine negative Rate verbuchen musste.

Für 2026 wird jedoch für alle betrachteten Länder mit einem Wachstum gerechnet. Im Durchschnitt aller 19 Euroconstruct-Staaten dürften die Ausgaben im Bereich Bauen um 2,4 Prozent zulegen und damit so stark wie nie seit 2021. Die fortgesetzte Erholung steht aber unter Vorbehalt. Denn globale Spannungen dämpfen die Ausgabenlaune. Die USA haben sich unter ihrer gegenwärtigen Administration in nicht geahnter Weise zu einem Instabilitätsfaktor entwickelt. In den Staaten Europas erfahren extremistische Parteien Zulauf und Oberwasser, während international die Orientierung an fundamentalen Prinzipien des Rechts erodiert. Für langfristige Investitionen

sind das, zurückhaltend ausgedrückt, keine optimalen Bedingungen. Im Tiefbau dominiert zudem der öffentliche Sektor, der trotz eines hohen Investitionsstaus mit den Restriktionen knapper Kassen umgehen muss. Es bleibt abzuwarten, inwiefern stabile Ausgaben und rechtliche Rahmenbedingungen der Erholung ein breites Fundament schaffen können.

Wohnungsbau: Erholung lässt weiter auf sich warten, aber Zuversicht steigt

Auch im Jahr 2025 haben die Investitionen in den europäischen Wohnungsbau nochmals abgenommen, jedoch hat sich die Dynamik der Abwärtsbewegung etwas verlangsamt (2024: -4,2 Prozent; 2025: -1,4 Prozent). Das prognostizierte leichte Wachstum fiel damit aus. Nach den aktuellen Schätzungen dürften die Ausgaben für Neubau und Bestandsmaßnahmen erst im Jahr 2026 ins Positive kehren. Den stärksten Rückgang der Investitionstätigkeit verbuchte im Jahr 2025 Italien (-11,7 Prozent), nachdem bereits das Jahr 2024 von einem scharfen Einbruch gekennzeichnet war (-10,1 Prozent). Ebenfalls mit einem verringerten Investitionsvolumen sahen sich Deutschland (-2,4 Prozent), Frankreich (-2,1 Prozent), Österreich (-1,6 Prozent), Belgien (-1,2 Prozent) und die Schweiz (-0,5 Prozent) sowie die Slowakei (-1,6 Prozent) und Tschechien (-1,5 Prozent) konfrontiert. Italien ist damit das einzige Land, in dem die Ausgabendynamik stärker kontrahierte als im Vorjahr. In allen anderen Ländern mit verringerter Investitionstätigkeit war der Rückgang schwächer als im Vorjahr. Italien ist neben Belgien und Tschechien auch nur eines von drei Ländern, in

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

dem der Ausblick für das Jahr 2026 negativ bleibt. Irland ließ eine kurzzeitige Krise hinter sich, hier wuchsen die Ausgaben 2025 mit 13,1 Prozent so stark wie in keinem anderen der analysierten Länder Europas. Auch Ungarn und Schweden erlebten mit Raten von 11,8 Prozent bzw. 6,6 Prozent ein fulminantes Wachstum, nachdem es im Vorjahr noch einen leichten (-1,1 Prozent) bzw. kräftigen Rückgang (-13,8 Prozent) gegeben hatte. Auch Dänemark, Finnland, Norwegen und die Niederlande kehrten nach Jahren anhaltender Investitionseinschränkung wieder zu expansiver Ausgabentätigkeit zurück. In Spanien (+6,1 Prozent), Portugal (+2,4 Prozent) und dem Vereinigten Königreich (+1,0 Prozent) setzte sich das Wachstum der Vorjahre fort, in Spanien und UK sogar beschleunigt.

Der Investitionsbedarf ist nach wie vor hoch und die Herausforderungen auf den europäischen Wohnungsmärkten weisen etliche Parallelen auf. Der Trend zur Urbanisierung erfordert Neubauten in den Zentren und der Peripherie der Schwarmstädte, damit die Lücke zwischen Angebot und rasant wachsender Nachfrage nicht noch stärker klappt. Schritt halten kann. Gleichzeitig setzt sich die Erkenntnis durch, dass Energieeffizienz im Gebäudesektor auch eine strategische Seite hat, also Bestandsinvestitionen auch unter qualitativen Gesichtspunkten zu sehen sind.

Maßnahmen am bestehenden Gebäude dominieren weiterhin die Ausgaben für den Wohnungsbau. 62,1 Prozent aller Mittel fließen in die Ertüchtigung bereits erstellter Wohnhäuser und Etagenwohnungen. Der Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr aber etwas gesunken. Die Spreizung zwischen den Euroconstruct-Ländern ist gewaltig. In Italien machen Bestandsinvestitionen 83,4 Prozent der Ausgaben aus. Auch in Deutschland gibt der hohe Wert (78,3 Prozent) Aufschluss darüber, welche untergeordnete Rolle der Neubau spielt. Ganz anders verhält es sich im Nachbarland Österreich, wo nur 37,9 Prozent der Mittel für Renovierungen ausgegeben werden. In der Slowakei ist der Anteil mit 25,4 Prozent nach wie vor europaweit am niedrigsten.

Fertigstellungen: Österreich, Deutschland und Italien bleiben Sorgenkinder des Wohnungsbaus

Die schwachen Genehmigungszahlen der Vorjahre haben sich im Berichtsjahr 2025 weiter in die Bilanz der Fertig-

stellungen hineingefressen. Über alle Euroconstruct-Staaten hinweg wurden 2025 knapp 1,44 Mio. Wohnungen fertiggestellt, 8,8 Prozent weniger als im Vorjahr. Den schärfsten prozentualen Rückgang verzeichnete Norwegen (-21,8 Prozent auf 18.800 Einheiten), der stärkste absolute Rückgang war in Frankreich zu beobachten (-57.100 oder -17,3 Prozent auf 272.100 Einheiten). In zehn weiteren Staaten ging die Zahl der neu errichteten Wohnungen zurück, in vier von diesen Ländern (Österreich, Belgien, Slowakei und Finnland) brach die Neubautätigkeit sogar zweistellig ein. Wachstum gab es nur in fünf Ländern, nämlich Irland (+12,7 Prozent auf 37.000), Portugal (+8,3 Prozent auf 27.400), Schweden (+7,4 Prozent auf 31.600), Ungarn (+5,3 Prozent) und Polen (+0,1 Prozent). Bemerkenswert sind dabei die Relationen. In Polen, das sich nach einem Rückgang im Vorjahr nun auf hohem Niveau stabilisiert hat, werden annähernd so viele Wohnungen gebaut wie in Deutschland, dessen Bevölkerung mehr als doppelt so viele Einwohner zählt. Legt man den Maßstab „Fertigstellungen je Einwohner“ an, entspräche die Wohnungsbautätigkeit in Irland, das hier die Rangliste anführt, rund 521.000 Fertigstellungen in Deutschland, das auf die wenigsten Neubauten je Einwohner kommt.

Der Ausblick bleibt zwiesgespalten. In der großen Mehrzahl der Länder Europas dürfte schon im Jahr 2026 eine Erholung bei den Fertigstellungszahlen beginnen bzw. sich fortsetzen. In den übrigen Staaten verzögert sich der Aufschwung um ein Jahr oder bleibt, wie im Falle Österreichs und Italiens, komplett aus – hier ist mit einem fortgesetzten Rückgang zu rechnen.

Wohnimmobilienpreise: Auftrieb setzt sich fast überall in moderatem Tempo fort

Schweden bildete mit einem Rückgang (-3,6 Prozent) der Wohnungspreise im Berichtsjahr 2025 (Q1-3 2025 gegenüber Q1-3 2024) die Ausnahme in Europa – in allen anderen Ländern stiegen die Preise für Wohnraum. Am anderen Ende der Tabelle steht Spanien, wo sich die Preise im Durchschnitt aller Gebäudearten um 9,8 Prozent erhöhten. In Litauen (+9,2 Prozent), Norwegen (+8,3 Prozent), Ungarn (+7,9 Prozent), der Slowakei (+7,2 Prozent) und in den Niederlanden (+6,3 Prozent) bewegten sich die Preise ebenfalls kräftig nach oben. Derweil kam es in den übrigen Staaten Europas eher zu moderaten Entwicklun-

gen. Spannend sind die Unterschiede im Zehn-Jahres-Vergleich. Hier liegen Ungarn und Litauen an der Spitze der Rangfolge mit einem um rund 150 bzw. rund 125 Prozent erhöhten Preisniveau. Dagegen haben sich Wohnungen in Italien um durchschnittlich nicht einmal 2 Prozent pro Jahr verteuert, in Frankreich und Finnland kostete 2025 eine Wohnung im Schnitt 28,2 Prozent bzw. 26,3 Prozent mehr als im Referenzjahr 2015.

Baugenehmigungen: Starkes Wachstum in Spanien und Portugal, Finnland am Tiefpunkt

In acht von zehn betrachteten europäischen Ländern lag die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen (Wegen unterschiedlicher Veröffentlichungstermine der Mitgliedstaaten werden hier nur die ersten drei Quartale eines

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

LAND	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Belgien	5,3	1,6	-1,3	-1,5	-1,2
Dänemark	15,1	1,7	-19,1	-4,1	3,6
Deutschland	0,1	-5,2	-3,9	-4,9	-2,4
Finnland	7,8	0,0	-17,4	-11,3	0,8
Frankreich	5,2	2,9	-1,4	-4,8	-2,1
UK	15,5	10,2	-4,6	0,6	1,0
Irland	22,0	20,0	16,3	-4,4	13,1
Italien	24,5	21,9	-2,5	-10,1	-11,7
Niederlande	6,8	3,9	-0,6	-2,6	2,6
Norwegen	3,8	-2,0	-11,3	-8,7	2,3
Österreich	3,3	1,2	-7,7	-6,7	-1,6
Portugal	16,1	2,8	6,3	4,0	2,4
Schweden	9,8	-4,7	-26,3	-13,8	6,6
Schweiz	-1,1	-4,9	-4,2	-1,2	-0,5
Spanien	7,9	3,1	1,3	3,6	6,1
WESTEUROPA INSG.	7,5	3,3	-3,7	-4,2	-1,4
Polen	3,4	7,7	1,7	3,6	7,2
Slowakei	-1,0	2,0	-4,8	-5,4	-1,6
Tschechien	5,5	3,4	2,4	-2,3	-1,5
Ungarn	3,5	8,5	-14,2	-1,1	11,8,0
OSTEUROPA INSG.	3,7	5,8	-0,9	0,2	4,1

1) Schätzung

Jahres mit dem Vorjahreszeitraum verglichen) im Berichtsjahr 2025 unter dem Niveau des Vorjahres. Scharf war der Einbruch in Polen (-13,2 Prozent), Belgien (-11,8 Prozent) und den Niederlanden (-11,0 Prozent). Auch in Finnland nahm die Genehmigungsdynamik spürbar ab (-9,7 Prozent). Dort wurden im Berichtsjahr nur ein Drittel der Anzahl der Wohnungen vom Jahr 2021 zum Bau genehmigt. In den übrigen Staaten mit Rückgang fiel die Veränderung etwas gedämpfter aus. Die Perspektive hilft

auch bei der Einordnung der Wachstumszahlen der übrigen Länder. So nahm das Genehmigungsgeschehen in Deutschland kräftig zu (+12,7 Prozent), allerdings gingen dieser zarten Entwicklung mehrere Jahre des stetigen Rückgangs voraus. Dasselbe gilt für Dänemark (+10,4 Prozent). Mit Ausnahme Spaniens und Portugals, die beide ein beachtliches Wachstum aufweisen, stellt die Entwicklung am aktuellen Rand in den meisten Ländern eine erste Erholung dar.

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(absolute Zahlen in Mio. Euro)

LAND	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Belgien	28.877	30.919	30.509	30.045	29.672
Dänemark	24.018	28.989	23.451	22.488	23.289
Deutschland	295.943	294.369	282.876	269.015	262.677
Finnland	19.360	18.911	15.619	13.856	13.970
Frankreich	182.565	184.278	181.679	172.970	169.256
UK	117.333	131.123	125.058	125.788	127.048
Irland	11.717	16.313	18.964	18.121	20.495
Italien	138.892	165.642	161.532	145.196	128.222
Niederlande	45.312	52.017	51.715	50.352	51.636
Norwegen	22.359	22.149	19.637	17.938	18.350
Österreich	29.058	32.223	29.728	27.727	27.271
Portugal	13.407	12.869	13.679	14.225	14.561
Schweden	23.757	23.006	16.960	14.623	15.596
Schweiz	36.094	35.265	33.790	33.377	33.222
Spanien	78.672	86.289	87.427	90.580	96.066
WESTEUROPA INSG.	1.067.364	1.134.352	1.092.624	1.046.300	1.031.332
Polen	20.646	22.517	22.906	23.728	25.427
Slowakei	4.787	4.917	4.682	4.430	4.358
Tschechien	18.807	16.528	16.930	16.546	16.298
Ungarn	6.343	7.048	6.047	5.982	6.688
OSTEUROPA INSG.	50.583	51.010	50.565	50.686	52.770

1) Schätzung

Sparquoten: Moderate Preis- und Einkommensentwicklung stabilisiert Sparverhalten

Verbesserte Einkommenspositionen in Verbindung mit einer moderaten Teuerung der Verbraucherpreise haben den Spielraum für Ersparnisbildung auf breiter Front verbessert. In rund zwei Dritteln der betrachteten Länder stieg die Sparquote an, in etwa einem Drittel ging sie zu-

rück. Das Sparverhalten der Europäerinnen und Europäer hat sich 2025 verglichen mit dem Vorjahr dabei jedoch nur unwesentlich verändert. Größere Ausschläge gab es, mit wenigen Ausnahmen, weder nach oben noch nach unten. Allenfalls in Finnland war ein kräftiger Schub zu verzeichnen. In Ungarn wurde die Spartätigkeit merklich reduziert, allerdings war die Quote hier zuletzt vergleichsweise hoch. Den größten Anteil ihres verfügbaren Einkommens legen die Menschen in der Schweiz (17,2 Prozent), in Schweden (15,0 Prozent) und in Tschechien zurück (12,6

Wohnungsbau in Europa nach Ländern

(Zahl der Fertigstellungen¹ in 1.000 Wohnungen)

LAND	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Belgien	56,5	60,7	55,0	49,9	44,4
Dänemark	37,1	40,9	36,2	23,8	23,6
Deutschland	293,4	295,3	294,4	251,9	205,0
Finnland	37,6	41,5	40,7	20,9	17,8
Frankreich	385,6	375,7	401,5	329,1	272,1
UK	202,1	203,1	185,2	175,0	160,9
Irland	20,5	29,6	32,5	30,2	34,0
Italien	87,8	96,0	101,0	98,6	95,8
Niederlande	71,2	74,5	73,3	69,0	70,0
Norwegen	28,4	28,0	28,0	24,0	18,8
Österreich	59,9	59,2	55,2	47,4	38,9
Portugal	19,5	20,8	23,1	25,3	27,4
Schweden	61,1	69,2	58,7	29,4	31,6
Schweiz	45,3	46,5	46,7	46,0	45,8
Spanien	91,4	89,1	87,6	97,8	95,0
WESTEUROPA INSG.	1.497,4	1.530,1	1.519,1	1.318,3	1.181,0
Polen	234,9	238,3	221,3	199,9	200,1
Slowakei	20,6	20,2	20,9	17,6	15,3
Tschechien	34,6	39,4	38,1	29,7	29,3
Ungarn	19,9	20,5	18,6	13,3	14,0
OSTEUROPA INSG.	310,0	318,5	298,9	260,5	258,7
EUROPA INSG.	1.807,4	1.848,5	1.818,0	1.578,8	1.439,7

1) Errichtung neuer Wohngebäude

2) Schätzung

Quelle: Euroconstruct

Prozent), während in der Slowakei (3,1 Prozent) und auch in Luxemburg (5,1 Prozent) am wenigsten Sparwille bzw. Sparfähigkeit herrscht.

In Portugal und Frankreich, wo die Sparquote nach der Bruttomethode (Abschreibungen auf Aktiva von Unternehmen ohne eigener Rechtspersönlichkeit und auf selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht abgezogen.) ermittelt wird, nahm die Sparneigung ab (auf 3,8 Prozent) bzw. leicht zu (auf 12,9 Prozent).

Kurz- und langfristige Zinsen stabilisieren sich – Ausblick ungewiss

Die Teuerungsrate für Waren und Dienstleistungen hat sich in der Eurozone auf einem moderaten Niveau eingependelt. Das Jahresmittel des Harmonisierten Verbraucherpreisindex lag bei 2,1 Prozent. Das ist leicht über, aber nahe den 2 Prozent, die nach dem Verständnis der Europäischen Zentralbank (EZB) mit dem Ziel der Geldwertstabi-

Immobilienpreise in Europa nach Ländern

(Hauspreisindex 2015 = 100)

LAND	2021	2022	2023	2024 QUARTAL 1 - 3	2025 QUARTAL 1 - 3
Belgien	119,2	130,4	136,9	139,2	140,4
Dänemark	112,8	121,1	125,3	127,4	132,1
Deutschland	129,9	148,3	157,6	160,9	166,4
Finnland	115,2	124,0	126,8	125,8	126,3
Frankreich	111,9	118,3	122,8	126,0	128,2
Irland	123,9	134,1	144,1	148,6	154,1
Italien	106,1	109,7	112,9	115,6	118,9
Litauen	144,7	169,4	189,7	205,5	224,4
Luxemburg	149,8	168,0	168,5	160,8	164,2
Niederlande	137,6	150,9	159,5	164,8	175,3
Norwegen	132,4	143,5	149,4	155,0	168,7
Österreich	128,0	144,8	154,0	156,7	159,9
Portugal	141,7	152,6	164,0	171,0	178,7
Schweden	128,3	143,2	148,2	145,1	140,0
Spanien	129,9	139,7	148,5	159,6	175,2
Polen	124,2	142,5	156,5	170,1	176,9
Slowakei	124,3	143,4	148,6	151,0	161,8
Tschechien	131,5	153,7	158,4	158,2	165,9
Ungarn	157,7	190,3	215,6	229,4	247,4

Quelle: Eurostat

lität vereinbar sind. Vor diesem Hintergrund hat die EZB im Laufe des Jahres in vier Schritten die Leitzinsen gesenkt. Der Zinssatz für die Einlagefazilität wurde von 3,00 Prozent Ende 2024 auf 2,00 Prozent reduziert, die Spitzenrefinanzierungsfazilität um 100 Basispunkte auf nun 2,4 Prozent und für Hauptrefinanzierungsgeschäfte beträgt der Zinssatz nun 2,15 Prozent statt 3,15 Prozent.

Trotz der globalen Spannungen sieht die EZB die konjunkturelle Entwicklung in der Eurozone und die Komponenten der BIP-Verwendung stabil, auch mit Blick auf öffentliche Ausgaben im Bereich Infrastruktur.

Die Geldmarktzinsen für auf Euro lautende Einlagen notierten im Jahresdurchschnitt bei deutlich verringer-

Baugenehmigungen in Europa nach Ländern

(Index der Baugenehmigungen 2021 = 100)

LAND	2021	2022	2023	2024	2024 QUARTAL 1 - 3	2025 QUARTAL 1 - 3
Belgien ¹	100,0	88,0	81,8	70,6	72,8	64,2
Dänemark ¹	100,0	93,5	56,0	53,7	52,0	57,4
Deutschland ²	100,0	92,9	64,0	51,6	50,3	56,6
Finnland	100,0	82,0	47,4	39,0	36,6	33,0
Frankreich ²	100,0	103,4	76,9	66,0	66,2	77,3
Irland	100,0	79,5	95,9	75,4	79,1	83,0
Italien ²	100,0	100,1	92,4	92,3	92,9	84,7
Litauen	100,0	85,5	60,9	66,2	63,2	76,9
Luxemburg	100,0	77,1	70,9	65,1	57,6	60,5
Niederlande ¹	100,0	85,1	73,0	91,7	85,6	76,2
Österreich ²	100,0	84,7	59,5	55,1	56,7	56,0
Portugal	100,0	110,9	116,9	123,6	119,8	147,0
Schweden	100,0	78,0	35,6	35,7	34,2	37,7
Spanien ²	100,0	166,8	197,0	254,3	250,7	279,4
Polen	100,0	87,3	70,4	85,6	86,3	74,9
Slowakei	100,0	83,8	80,5	60,7	63,1	62,4
Tschechien ²	100,0	92,9	77,8	80,0	79,5	73,8
Ungarn ²	100,0	120,0	72,2	69,9	66,1	89,1

1) vorläufig

2) Schätzung

Quelle: Eurostat

ten 2,2 Prozent. In den EU-Staaten außerhalb der Eurozone lag das Zinsniveau im Falle Dänemarks leicht darunter (2,1 Prozent), in Ungarn (6,1 Prozent) und Polen (5,1 Prozent) aber deutlich darüber. In Ungarn hatte sich das Zinsniveau zudem kaum verringert (2024: 6,2 Prozent).

Bei der Entwicklung der langfristigen Zinsen (Staatsanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren) wirkte sich die erhöhte Staatsverschuldung bzw. allein die Ankündigung einer expansiven, schuldenbasierten Fiskalpolitik zinssteigernd aus. In Deutschland gab es einen Sprung von 2,3 auf 2,6 Prozent und in Frankreich von 3,0 auf 3,3 Prozent. Auch in Belgien (ebenfalls +0,3 Prozentpunkte

Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich

(in % des verfügbaren Einkommens)

LAND	2011 bis 2020		JAHRESDURCHSCHNITT			
		2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Belgien	6,8	10,2	6,0	7,7	6,4	6,5
Dänemark	0,7	0,5	5,4	9,1	8,5	9,7
Deutschland	10,7	14,2	10,3	10,4	11,2	11,2
Finnland	2,2	4,6	1,5	2,1	4,3	8,1
Frankreich ²	9,5	13,3	10,7	11,2	12,8	12,9
UK ²	3,4	7,4	-0,4	0,6	4,7	5,8
Irland	9,7	17,4	9,8	6,6	8,7	10,1
Italien	3,9	8,1	3,2	3,3	4,2	5,3
Luxemburg	8,9	12,0	6,4	5,7	5,0	5,1
Niederlande	8,2	12,3	7,2	7,8	9,5	11,0
Norwegen	7,7	13,8	4,7	4,0	7,1	7,7
Österreich	8,3	11,3	9,1	8,6	11,7	11,5
Portugal ²	0,5	2,2	-2,0	0,4	4,6	3,8
Schweden	12,6	15,0	13,1	14,3	15,8	15,0
Schweiz	17,7	21,4	17,9	17,5	17,0	17,2
Spanien	5,0	10,8	5,0	8,0	9,2	8,8
Polen	4,4	3,1	-1,0	2,9	6,1	6,0
Slowakei	2,7	4,7	-1,6	1,2	2,0	3,1
Tschechien	6,2	13,0	11,5	14,5	13,7	12,6
Ungarn	8,9	13,9	11,0	15,8	14,3	12,4
Japan	2,5	7,4	4,1	0,9	3,3	2,0
Kanada	4,3	9,3	3,9	3,6	5,9	4,9
USA	7,3	11,9	3,5	5,8	5,7	5,3

1) Schätzung

2) Bruttoersparnis

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

auf 3,2 Prozent) verzinste sich Staatspapiere höher, was in der Logik der Finanzmärkte auch eine Teuerung der Immobilienfremdfinanzierung nach sich zog. In Italien reduzierte sich das Zinsniveau etwas von 3,7 Prozent auf 3,6 Prozent, belegt in der Eurozone damit aber immer noch den Spitzenplatz. Außerhalb der Eurozone stiegen die langfristigen Zinsen in Ungarn (+0,4 Prozentpunkte

auf 6,9 Prozent) und Tschechien (+0,3 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent) vergleichsweise kräftig.

Der geldpolitische Kurs der EZB dürfte auf absehbare Zeit ruhig bleiben. Der Umgang mit den stark gestiegenen Verbraucherpreisen und der entschlossene Umgang damit haben das Vertrauen in die EZB gestärkt, dass sie ihrer

Kurzfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2011 bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Belgien	0,0	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Dänemark	0,1	-0,2	0,6	3,5	3,5	2,1
Deutschland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Finnland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Frankreich	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Griechenland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
UK	0,6	0,1	1,9	4,8	5,0	4,2
Irland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Italien	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Luxemburg	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Niederlande	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Norwegen	1,5	0,5	2,1	4,2	4,7	4,4
Österreich	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Portugal	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Schweden	0,5	0,0	1,0	3,7	3,5	2,1
Schweiz	-0,6	-0,7	-0,2	1,5	1,2	0,1
Spanien	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
EURO-GEBIET	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Polen	2,4	0,6	6,2	6,5	5,9	5,1
Slowakei	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Tschechien	0,8	1,1	6,3	7,1	5,0	3,6
Ungarn	2,2	0,9	7,9	11,5	6,2	6,1
Japan	0,2	0,1	0,1	0,1	0,3	0,8
Kanada	0,9	0,1	2,2	4,7	4,4	2,6
USA	0,8	0,1	2,2	5,2	5,1	4,2

1) In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

Kernaufgabe, der Verteidigung der Preisniveaustabilität, nachkommt, gleichzeitig aber auf denkbare exogene Schocks zügig reagiert und die konjunkturbegleitende Komponente des geldpolitischen Auftrags behutsam umsetzt.

Langfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich (in %)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2011 bis 2020	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Belgien	1,4	0,0	1,7	3,1	2,9	3,2
Dänemark	1,2	-0,1	1,5	2,7	2,3	2,3
Deutschland	1,1	-0,4	1,1	2,4	2,3	2,6
Finnland	1,4	-0,1	1,7	3,0	2,9	3,0
Frankreich	1,6	0,0	1,7	3,0	3,0	3,3
Griechenland	9,5	0,9	3,5	4,0	3,3	3,4
UK	2,0	0,8	2,4	4,1	4,1	4,6
Irland	3,2	0,1	1,7	2,9	2,7	2,9
Italien	3,2	0,8	3,2	4,3	3,7	3,6
Luxemburg	1,3	-0,4	1,7	3,0	2,8	2,9
Niederlande	1,3	-0,3	1,4	2,8	2,6	2,8
Norwegen	2,2	1,4	2,9	3,4	3,6	3,9
Österreich	1,5	-0,1	1,7	3,1	2,8	3,0
Portugal	4,8	0,3	2,2	3,2	3,0	3,1
Schweden	1,4	0,3	1,5	2,5	2,2	2,4
Schweiz	0,4	-0,2	0,8	1,0	0,6	0,3
Spanien	3,0	0,3	2,2	3,5	3,2	3,2
EURO-GEBIET	2,4	0,0	1,8	3,1	2,9	3,1
Polen	3,5	1,9	6,1	5,8	5,5	5,5
Slowakei	1,8	-0,1	2,1	3,6	3,5	3,4
Tschechien	1,7	1,9	4,3	4,4	4,0	4,3
Ungarn	4,4	3,1	7,6	7,5	6,5	6,9
Japan	0,4	0,1	0,2	0,5	0,9	1,5
Kanada	1,9	1,4	2,8	3,4	3,3	3,3
USA	2,2	1,4	3,0	4,0	4,2	4,3

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

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick, Euroconstruct



Der Europäische Aktionsplan für bezahlbaren Wohnraum

Analyse und kritische Würdigung aus Sicht der Bausparkassen¹

1. Einleitung: Anspruch und Kontext des Europäischen Aktionsplans

Mit der Mitteilung „The European Affordable Housing Plan“² reagiert die Europäische Kommission Ende Dezember 2025 erstmals mit einem umfassenden strategischen Rahmen auf die sich europaweit zuspitzende Wohnungsmarktkrise. Steigende Immobilienpreise, wachsende Mietbelastungen und ein strukturelles Angebotsdefizit haben in vielen Mitgliedstaaten zu erheblichen sozialen und wirtschaftlichen Verwerfungen geführt. Die Kommission ordnet die Wohnungsfrage dabei explizit nicht nur als Marktproblem, sondern als soziale Krise ein, die gesellschaftlichen Zusammenhalt, Arbeitskräftemobilität und Wettbewerbsfähigkeit der Europäischen Union gefährdet.

Dieser politische Befund ist sicherlich grundsätzlich zutreffend, allerdings bleibt der „European Affordable Housing Plan“ trotz seines hohen politischen Anspruchs in einem zentralen Punkt widersprüchlich: Während die Europäische Kommission die strukturellen Ursachen der Wohnungsbaukrise zutreffend diagnostiziert, blendet sie die eigene regulatorische Mitverantwortung für die drastische Verteuerung des Wohnungsbaus in den vergangenen Jahren weitgehend aus. Die Kommission erkennt zwar an, dass steigende Baukosten, regulatorische Kom-

plexität und Investitionshemmnisse maßgeblich zur Angebotsknappheit beitragen, zieht daraus jedoch keine konsequenten Schlussfolgerungen für eine grundlegende Überprüfung bestehender unionsrechtlicher Vorgaben. Auch in Deutschland ist Wohnen zur zentralen sozialen Frage avanciert, insbesondere für junge Haushalte, Familien mit mittleren Einkommen sowie Beschäftigte in Ballungsräumen. Positiv hervorzuheben ist daher der politische Stellenwert, den die Kommission dem Thema beimisst. Gleichzeitig stellt sich jedoch die Frage, ob der vorgelegte Aktionsplan tatsächlich geeignet ist, nachhaltig bezahlbaren Wohnraum auf nationaler Ebene zu ermöglichen, oder ob er vor allem koordinierende, flankierende und sozialpolitische Zielsetzungen verfolgt, ohne die zentralen Finanzierungs- und Eigentumsfragen ausreichend zu adressieren.

2. Diagnose der Wohnungsmarktkrise: Problemanalyse der Kommission

Die Kommission beschreibt die europäische Wohnungsmarktkrise als Ergebnis eines langjährigen Auseinanderdriftens von Angebot und Nachfrage. Zwischen 2013 und 2024 seien die nominalen Immobilienpreise EU-weit um über 60 Prozent gestiegen, während die Reallöhne deut-

¹ Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. Berlin und Geschäftsführender Direktor der Europäischen Bausparkassenvereinigung, Brüssel

² Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, The European Affordable Housing Plan, Strasbourg, 16.12.2025, COM (2025) 1025 final

lich langsamer zugelegt hätten; zugleich seien die Mieten um rund 20 Prozent gewachsen. Besonders kritisch bewertet die Kommission den Rückgang der Bautätigkeit, den Einbruch bei Baugenehmigungen sowie strukturelle Engpässe im Baugewerbe, etwa durch Fachkräftemangel, steigende Baukosten und regulatorische Komplexität.

Aus deutscher Perspektive ist diese Analyse weitgehend zutreffend, greift jedoch zu kurz. Zwar identifiziert die Kommission korrekt Angebotshemmnisse und Investitionsrückgänge, doch wird die Rolle der Finanzierungsbedingungen privater Haushalte – insbesondere der Zugang zu langfristigem, planbarem Wohneigentumsfinanzierungskapital – nur am Rande behandelt. Gerade in Deutschland zeigt sich, dass restriktive Kreditbedingungen, fehlendes Eigenkapital und steigende Immobilienpreise verursacht durch Bürokratie und Regulierung im Gebäudebereich den Eigentumserwerb massiv erschweren, obwohl Eigentumsbildung ein zentraler Pfeiler langfristiger Wohnkostenstabilität ist.

3. Inhalt und Struktur des Europäischen Aktionsplans

Der Aktionsplan der Europäischen Kommission basiert auf vier strategischen Säulen:

- a) Ausweitung des Wohnungsangebots,
- b) Mobilisierung öffentlicher und privater Investitionen,
- c) kurzfristige Entlastung bei gleichzeitigen Struktur-reformen sowie
- d) gezielte Unterstützung besonders betroffener Bevölkerungsgruppen.

3.1 Angebotsausweitung und Bürokratieabbau

Die Kommission setzt stark auf Produktivitätssteigerungen im Bausektor, industrielle Bauweisen, Digitalisierung von Genehmigungsverfahren und Bürokratieabbau. Beispiele wie der „Hamburg-Standard“ oder digitale Genehmigungsprozesse in Estland werden als Best Practices hervorgehoben.

Dieser Fokus ist grundsätzlich zu begrüßen. Insbesondere die Reduktion regulatorischer Kosten ist die zentrale Voraussetzung für bezahlbares Bauen. Allerdings bleibt der Aktionsplan in diesem Punkt unverbindlich: Die eigentli-

chen Kompetenzen liegen bei den Mitgliedstaaten, während die EU vor allem koordinierend und empfehlend tätig wird. Ein unmittelbarer Effekt auf nationale Wohnungsmärkte ist daher begrenzt und zeitlich verzögert.

3.2 Regulatorische Kostentreiber:

Europäische Gesetzgebung als strukturelles Problem

Vorschläge, wie auf europäischer Ebene regulatorische Kosten konkret gesenkt werden könnten, fehlen. Im aufsichtsrechtlichen Bereich ist besonders die Eigenkapitalverordnung (Capital Requirements Regulation – CRR) hervorzuheben, die im Zuge der Finanzmarktregulierung die Eigenkapitalanforderungen für Banken deutlich verschärft hat. Wohnungsbaukredite, insbesondere für Projektentwickler und Bauträger, sind dadurch teurer geworden oder werden restriktiver vergeben. Die erhöhte Kapitalunterlegung wirkt sich unmittelbar auf die Finanzierungskosten aus und verteuert sowohl den Mietwohnungsbau als auch den Erwerb von Wohneigentum. Auch die zeitliche Befristung der derzeitigen Kapitalunterlegungsregelungen für risikoarme Wohnimmobilienkredite droht die Kreditvergabe nach Auslaufen der Übergangsfristen spürbar zu verteuern. Der „European Affordable Housing Plan“ thematisiert diese Zusammenhänge nicht, obwohl die Finanzierungskosten einen zentralen Hebel für Investitionsentscheidungen darstellen.

Hinzu kommen bau- und produktrechtliche Vorgaben auf europäischer Ebene, insbesondere im Rahmen der Bauprodukteverordnung (BauPVO). Die zunehmende Harmonisierung technischer Standards, Zertifizierungs- und Nachweispflichten hat zwar zur Markttransparenz beigetragen, gleichzeitig jedoch Bauprozesse verkompliziert, Innovationszyklen verlängert und Kosten erhöht. Gerade für kleinere und mittlere Bauunternehmen sowie regionale Bauträger stellen diese Anforderungen eine erhebliche Markteintritts- und Wettbewerbsbarriere dar – ein Aspekt, der im Aktionsplan lediglich am Rande unter dem Stichwort „Produktivitätssteigerung“ behandelt wird.

Ein weiterer zentraler Kostentreiber sind die energie- und klimapolitischen Vorgaben der Europäischen Union, insbesondere die Richtlinien zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und zu Energieausweisen. Die stetige Verschärfung energetischer Standards hat den Neubau wie auch die Sanierung von Bestandsgebäuden massiv verteuert. Zwar sind Energieeffizienz und Klimaschutz unbestrittene politische Ziele, doch zeigt sich in der Praxis, dass hohe Investitionskosten häufig nicht durch entsprechende Einsparungen kompensiert werden – zumindest

nicht innerhalb eines wirtschaftlich vertretbaren Zeitraums für private Haushalte.

Der „European Affordable Housing Plan“ erkennt zwar an, dass Nachhaltigkeit, Qualität und Bezahlbarkeit in Einklang gebracht werden müssten, vermeidet jedoch jede kritische Reflexion, ob die bestehenden europäischen Vorgaben diesen Anspruch tatsächlich erfüllen. Stattdessen hält die Kommission ausdrücklich an den geltenden Regelwerken fest und setzt primär auf zusätzliche Förderinstrumente, um die durch Regulierung verursachten Kosten abzufedern. Dies ist der größte konzeptionelle Fehler dieses „European Affordable Housing Plan“: Bezahlbarkeit kann nicht dauerhaft durch Subventionen hergestellt werden, wenn die Kostentreiber unangetastet bleiben.

Zugleich verkennt der Plan die Rolle zweckbestimmter Finanzierungsinstrumente wie der Bausparkassen, die gezielt Mittel für die Sanierung von Wohngebäuden bereitstellen, häufig zur Umsetzung genau jener nachhaltigen Vorgaben, die von der Kommission selbst festgelegt werden. Indem die Kommission an ihren ambitionierten Nachhaltigkeitszielen festhält, ohne diese Finanzierungsrealität angemessen zu berücksichtigen, bleibt ein zentrales Element der Wohnraumsicherung ungenutzt.

3.3 Fehlende regulatorische Kurskorrektur und begrenzte Wirkung des Bürokratieabbaus

Zwar kündigt die Kommission im Rahmen des Aktionsplans einen „Housing Simplification Package“ an, doch bleibt unklar, in welchem Umfang dieser tatsächlich materiellen Anforderung reduzieren und nicht lediglich administrative Verfahren beschleunigen soll. Eine echte Entlastung des Wohnungsbaus würde eine kritische Überprüfung und Priorisierung europäischer Zielvorgaben erfordern, insbesondere dort, wo soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele in Konflikt geraten.

Von daher ist es problematisch, dass der Plan implizit davon ausgeht, die bestehenden Regelwerke seien grundsätzlich alternativlos. Damit wird die Möglichkeit verschenkt, europäische Wohnungsbaupolitik stärker an Kosten-Nutzen-Abwägungen auszurichten und nationale Besonderheiten – etwa unterschiedliche Einkommensniveaus oder Baukulturen – stärker zu berücksichtigen.

Zudem wird selbst bei einem Abbau bürokratischer Hürden häufig verkannt, dass bewilligte Baugenehmigungen aufgrund von Arbeitskräftemangel oder erheblich gestie-

genen Materialkosten nicht umgesetzt werden können. Zwar geht die Kommission im weiteren Verlauf auf Fachkräfteengpässe und Kostenentwicklungen ein, doch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass eine effiziente Bereitstellung von Finanzierungsinstrumenten eine zentrale Voraussetzung für die tatsächliche Realisierung genehmigter Bauvorhaben ist.

3.4 Mobilisierung von Investitionen

Die Kommission plant, über EU-Fonds, die Europäische Investitionsbank und neue Plattformen erhebliche Mittel zu mobilisieren. Besonders hervorgehoben werden InvestEU, Kohäsionsfonds, revolvingende Fondsmodelle sowie eine neue paneuropäische Investitionsplattform für bezahlbaren Wohnraum.

Kritisch ist dazu anzumerken, dass diese Instrumente primär auf institutionelle, öffentliche oder gemeinnützige Akteure abzielen. Private Haushalte als Träger von Wohnrauminvestitionen – insbesondere Selbstnutzer – spielen im Finanzierungsansatz der Europäischen Kommission nur eine untergeordnete Rolle. Die bewährten nationalen Modelle der kollektiven privaten Wohnungsfinanzierung, wie das Bausparen, finden keine Erwähnung, obwohl sie gerade in Deutschland, Österreich oder Frankreich einen stabilisierenden Effekt auf Wohnungs- und Kapitalmärkte haben.

Aus ordnungspolitischer Sicht ist der Ansatz der Europäischen Kommission, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum verstärkt über Investitionen der Europäischen Investitionsbank (EIB) oder über EU-Förderinstrumente zu adressieren, ebenfalls mit erheblichen systemischen Bedenken verbunden. Diese betreffen insbesondere die Kompetenzordnung der Europäischen Union, die Funktionsfähigkeit marktwirtschaftlicher Prozesse sowie Fragen der Haftung, Wettbewerbsneutralität und fiskalischen Disziplin. Zunächst fällt das Spannungsverhältnis zur Kompetenzverteilung nach den EU-Verträgen auf. Die Wohnungsmarktpolitik fällt weder unter die ausschließlichen noch unter die geteilten Zuständigkeiten der EU (Art. 3 und 4 AEUV), sondern liegt primär in der Verantwortung der Mitgliedstaaten sowie ihrer regionalen und kommunalen Ebenen. Zwar erlaubt Art. 175 Abs. 3 AEUV unterstützende Maßnahmen zur wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Kohäsion, doch begründet dies keine umfassende Zuständigkeit für eine eigenständige europäische Wohnungsbaupolitik. Ordnungspolitisch problematisch ist daher die Gefahr einer Kompetenzverschiebung durch

Finanzierungsinstrumente, bei der faktisch politische Steuerung über Investitionsentscheidungen erfolgt, ohne dass hierfür eine klare demokratische und rechtliche Legitimation besteht (Subsidiaritätsprinzip, Art. 5 Abs. 3 EUV).

Darüber hinaus bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Markt- und Allokationswirkungen. Eine verbilligte Kapitalbereitstellung durch die EIB oder EU-Programme dürfte unmittelbar in Preisbildungs- und Investitionsentscheidungen einwirken. Wohnraumangel ist in vielen Mitgliedstaaten nicht primär das Ergebnis fehlender Finanzierung, sondern struktureller Angebotschranken wie restriktiver Bau- und Planungsregime, Bodenknappheit oder zu langwieriger Genehmigungsverfahren. Öffentliche Investitionen auf EU-Ebene bergen daher das Risiko, Knappheitssignale zu überdecken, ineffiziente Strukturen zu stabilisieren und private Investitionen zu verdrängen (Crowding-out-Effekte), anstatt nachhaltige Angebotsanpassungen zu ermöglichen. Ein weiterer zentraler Kritikpunkt betrifft die Wettbewerbs- und Beihilfe-relevanz solcher Maßnahmen. Die gezielte Förderung bestimmter Akteure – etwa kommunaler oder gemeinnütziger Wohnungsunternehmen – kann zu erheblichen Wettbewerbsverzerrungen gegenüber privaten Marktteilnehmern führen. Zwar erlaubt Art. 107 Abs. 3 AEUV Ausnahmen für sozialpolitisch begründete Beihilfen, doch ist die Abgrenzung zwischen legitimer sozialer Wohnraumförderung und marktverzerrender Subventionierung in angespannten Wohnungsmärkten häufig unscharf. Ordnungspolitisch kritisch ist insbesondere, dass EU-Finanzierungen nationale Beihilfekontrollen faktisch unterlaufen oder politisch entwerten könnten.

Werden Wohnungsbauinvestitionen verstärkt durch europäische Mittel getragen, verringern sich die Anreize der Mitgliedstaaten, politisch schwierige, aber ordnungspolitisch zentrale Reformen umzusetzen – etwa die Deregulierung von Bauvorschriften, die Beschleunigung von Planungsverfahren oder eine effizientere Bodenpolitik. Die Gefahr besteht, dass symptombekämpfende Investitionsprogramme strukturelle Reformdefizite überdecken und langfristig verfestigen.

Der Einsatz von EIB-Investitionen und EU-Fördermitteln zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums dürfte zwar kurzfristig investive Impulse setzen, birgt aber ordnungspolitisch auch erhebliche Risiken. Ein konsistenterer Ansatz läge in der Stärkung marktwirtschaftlicher Angebotsbedingungen auf nationaler und lokaler Ebene, flankiert

durch strukturelle Reformen, anstatt in einer zunehmenden finanziellen Intervention auf supranationaler Ebene.

3.5 Regulierung von Kurzzeitvermietungen und Spekulation

Ein zentraler Bestandteil des Plans der Europäischen Kommission ist die stärkere Regulierung von Kurzzeitvermietungen sowie die Analyse spekulativer Preisentwicklungen. Die Kommission verspricht mehr Transparenz, Datenerhebung und rechtliche Klarheit für Kommunen.

Dieser Ansatz ist aber ambivalent. Zwar können exzessive Kurzzeitvermietungen lokale Märkte verzerren, doch besteht die Gefahr, dass zusätzliche Regulierung Investitionsanreize weiter schwächt. Entscheidend ist, dass Maßnahmen verhältnismäßig bleiben und nicht pauschal private Eigentümer belasten, die langfristig zur Wohnraumversorgung beitragen.

In vielen europäischen Staaten und Städten sind in den vergangenen Jahren bereits ohne eine europarechtliche Regulierung bereits regulatorische Instrumente zur Begrenzung der Kurzzeit- und Ferienwohnungsvermietung eingeführt worden. Hintergrund sind insbesondere steigende Wohnungsmieten, Wohnraumangel in angespannten Märkten sowie Effekte der touristischen Übernutzung innerstädtischer Quartiere. Die Maßnahmen zielen darauf ab, die Zweckentfremdung von Wohnraum einzudämmen und die langfristige Wohnnutzung zu sichern. Zu den am weitesten verbreiteten Instrumenten zählen zeitliche Obergrenzen für die Vermietung von Hauptwohnungen, häufig kombiniert mit Registrierungs- und Genehmigungspflichten. So begrenzen etwa Paris (120 Tage pro Jahr), London (90 Tage) und Amsterdam (30 Tage) die kurzzeitige Vermietung von selbstgenutztem Wohnraum, wobei in besonders belasteten Stadtteilen zusätzliche Einschränkungen gelten. In mehreren Städten ist die vollständige Vermietung von Zweitwohnungen oder ganzen Wohnungen ohne behördliche Genehmigung untersagt. In Deutschland haben insbesondere Berlin, München und Hamburg Zweckentfremdungssatzungen erlassen, die Kurzzeitvermietungen genehmigungspflichtig machen und teilweise strikte Höchstgrenzen vorsehen; Berlin verlangt für die vollständige Vermietung von Wohnraum eine Ausnahmegenehmigung und sieht hohe Bußgelder bei Verstößen vor.

Es braucht also keine europarechtlichen Vorgaben, um Kurzzeitvermietungen zu regeln, dies kann in der Regel die lokale Kommune besser entscheiden.

4. Wohneigentum als blinder Fleck der europäischen Wohnungsagenda

Besonders kritisch zu bewerten ist, dass der „European Affordable Housing Plan“ die Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum systematisch unterschätzt. Der Fokus der Kommission liegt klar auf Mietwohnungsbau, sozialem Wohnraum und institutionellen Investoren. Wohneigentum erscheint primär als Marktsegment, nicht als sozial- und wirtschaftspolitisches Instrument.

Dabei ist Wohneigentum in vielen europäischen Ländern – insbesondere in Deutschland – eine zentrale Säule der privaten Altersvorsorge. Selbstgenutztes Wohneigentum schützt vor Mietsteigerungen im Alter, senkt die Wohnkosten nachhaltig und reduziert das Risiko von Altersarmut. Gleichzeitig trägt es wesentlich zur Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten bei und fördert soziale Stabilität sowie gesellschaftliche Teilhabe.

Gerade vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen, unter Druck stehender umlagefinanzierter Rentensysteme und wachsender Kapitalmarktrisiken ist Wohneigentum ein unverzichtbarer Bestandteil eines resilienten Vorsorgesystems. Der „European Affordable Housing Plan“ erkennt diesen Zusammenhang weitgehend und verzichtet auf gezielte Maßnahmen zur Förderung von Eigentumsbildung, etwa durch verbesserte Finanzierungsbedingungen, angepasste europäische Eigenkapitalinstrumente oder regulatorische Erleichterungen für die Vergabe von Immobilienkrediten an private Haushalte.

Über die individuelle Altersvorsorge hinaus ist Wohneigentum ein entscheidender Faktor für die Schaffung von Wohlstand in Europa. Historisch zeigt sich, dass Länder mit stabilen Eigentumsquoten eine höhere Vermögensstreuung, stärkere lokale Bindungen und resilientere Nachbarschaften aufweisen. Eigentümer investieren langfristig in ihre Immobilien und ihr Umfeld, was positive Effekte auf Stadtentwicklung, soziale Kohäsion und Nachhaltigkeit hat.

Der „European Affordable Housing Plan“ bleibt hier deutlich hinter seinem Anspruch zurück, eine umfassende Antwort auf die Wohnungsfrage zu geben. Eine europäische Wohnungsstrategie, die Bezahlbarkeit ernst nimmt, muss Eigentumsbildung ausdrücklich als gleichrangiges Ziel neben Mietwohnungsbau und sozialem Wohnen anerkennen.

5. Kritische Gesamtbewertung: Ermöglicht der Plan bezahlbaren Wohnraum?

In der Gesamtschau stellt der „European Affordable Housing Plan“ einen ambitionierten, sozialpolitisch geprägten Rahmen dar, der wichtige Impulse für Kooperation, Investitionsmobilisierung, Angebotsausweitung setzt und der europäischen Bevölkerung deutlich macht, dass ihre Ängste und Sorgen bezüglich bezahlbaren Wohnraums ernst genommen werden. Dennoch bleibt festzuhalten:

- a) Eigentumsbildung wird systematisch unterschätzt.
Der „European Affordable Housing Plan“ fokussiert stark auf Miet- und Sozialwohnungssegmente. Langfristig bezahlbares Wohnen durch selbstgenutztes Wohneigentum – ein zentrales Element der Wohnkostenstabilität – wird kaum adressiert.
- b) Private Haushalte sind keine zentrale Zielgruppe.
Förder- und Finanzierungsinstrumente richten sich überwiegend an öffentliche oder institutionelle Akteure. Modelle der privaten Vorsorge und Finanzierung, die Eigenverantwortung und Vermögensbildung fördern, bleiben außen vor.
- c) Subsidiarität begrenzt die Wirksamkeit
Da Wohnungsbau primär nationale Kompetenz bleibt, ist der unmittelbare Einfluss der EU begrenzt. Viele Maßnahmen haben empfehlenden Charakter und entfalten Wirkung nur bei konsequenter nationaler Umsetzung.
- d) Regulatorische Ambivalenz.
Einerseits wird Bürokratieabbau propagiert, andererseits entstehen neue regulatorische Ebenen (z. B. bei Kurzzeitvermietungen), die Investoren verunsichern könnten und die als Kostentreiber für bezahlbares Wohnen und Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum werden von der Kommission mit keinem Wort in dem „European Affordable Housing Plan“ erwähnt, aber genau hier läge der Hebel!

6. Schlussfolgerungen

Der „European Affordable Housing Plan“ ist ein politisch wichtiges Signal und ein erster Schritt hin zu einer stärkeren europäischen Koordinierung der Wohnungspolitik. Er allein wird jedoch keinen Durchbruch für bezahlbaren Wohnraum auf nationaler Ebene bewirken, solange zentrale Fragen der privaten Wohnungsfinanzierung, der Eigentumsbildung und der langfristigen Kapitalbindung privater Haushalte nicht systematisch einbezogen werden.

Die europäische Wohnungsagenda sollte daher ergänzt werden durch:

- eine explizite Anerkennung der Eigentumsbildung als sozialpolitisches Ziel,
- die stärkere Einbindung bewährter nationaler Finanzierungssysteme wie die der Zwecksparverträge statt auf die kapitalmarktorientierte Fokussierung der Savings and Investment Union zu fokussieren,
- sowie eine konsequente Ausrichtung aller Maßnahmen auf Investitionsanreize statt zusätzlicher Regulierung.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht allein durch öffentliche Programme, sondern durch das Zusammenspiel von Angebot, Finanzierungssicherheit und privater Vorsorge. In diesem Dreiklang bleibt der „European Affordable Housing Plan“ bislang unvollständig.



EuGH-Bericht 2025

Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH)

Urteile

Az. C-699/23: Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Vereinbarkeit einer Kreditbearbeitungsgebühr mit der Klauselrichtlinie – Art. 3 bis 5 – Kreditbearbeitungsgebühr – hypothekarisch gesicherter Kreditvertrag – Transparenzgebot nach Art. 5 der Richtlinie 93/13
(Urteil des EuGH vom 30. April 2025)

Das Urteil betrifft die Vereinbarkeit einer Kreditbearbeitungsgebühr mit der Auslegung des Transparenzgebots der Klauselrichtlinie und beruht auf der Vorlage eines spanischen Gerichts.

Sachverhalt:

Im zugrundeliegenden Fall schloss ein Verbraucher im Januar 2010 einen hypothekarisch gesicherten Kreditvertrag über eine Darlehenssumme von 168.200 Euro und einer Laufzeit von 30 Jahren ab. Dieser Vertrag sah vor, dass der Darlehensnehmer bei Unterzeichnung des Vertrags eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,35 Prozent des gesamten Darlehensbetrags, d. h. 588,70 Euro, zu zahlen hatte. Im April 2022 erhob der Darlehensnehmer Klage u. a. auf Feststellung der Missbräuchlichkeit der Bereitstellungsprovisionsklausel.

Urteil des EuGH:

Der Gerichtshof führte zur ersten, zweiten, vierten und fünften Vorlagefrage aus, dass das Transparenzgebot nach Art. 5 der Klauselrichtlinie dahin auszulegen sei, dass der Vertrag es dem Verbraucher ermöglichen soll, die Art der tatsächlich erbrachten Dienstleistungen zu verstehen oder abzuleiten. Des Weiteren soll der Verbraucher in der

Lage sein, zu überprüfen, dass sich die verschiedenen Entgelte oder damit vergütete Dienstleistungen nicht überschneiden. Der Darlehensgeber ist nicht verpflichtet, im Vertrag ausführliche Angaben zur Art aller Dienstleistungen zu machen, die als Gegenleistung für ein in Vertragsklauseln vorgesehenes Entgelt erbracht werden.

Das nationale Gericht müsse prüfen, ob das Finanzinstitut dem Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags ausreichende Informationen mitgeteilt hat, damit der Verbraucher Kenntnis von dem Inhalt und der Funktionsweise der ihm die Zahlung einer Bereitstellungsprovision auferlegenden Klausel sowie ihrer Rolle in dem Darlehensvertrag erhält.

Mit dem Transparenzgebot solle in erster Linie sichergestellt werden, dass der Verbraucher in die Lage versetzt wird, die finanziellen Folgen einer Klausel einzuschätzen. Hieraus folge für das Finanzinstitut weder die Verpflichtung, Einzelheiten über die Art aller als Gegenleistung für die Bereitstellungsprovision erbrachten Dienstleistungen anzugeben, noch die Verpflichtung, die für die Erbringung jeder dieser Dienstleistungen aufgewendete Zeit genau anzugeben, sofern diese Gesichtspunkte keinen Einfluss auf den Gesamtbetrag des für diese Provision zu zahlenden Entgelts und auf die Möglichkeit des Verbrauchers haben, die Gründe nachzuvollziehen, die dieses Entgelt rechtfertigen.

Der Klauselrichtlinie sei nicht zu entnehmen, dass dem Verbraucher alle Dienstleistungen und stundengenau aufgelistete Dienstleistungen mitgeteilt werden müssen. Im Falle der Einzelfallprüfung seien sowohl die Informationen zu berücksichtigen, die das Finanzinstitut dem Ver-

braucher vor der Unterzeichnung des Darlehensvertrages, insbesondere bei der Mitteilung des vorgeschlagenen Zinssatzes, einschließlich denen, die es nach der nationalen Regelung zu erteilen hat, zu berücksichtigen.

Der Gerichtshof antwortete auf die sechste Vorlagefrage, in Bezug auf die Prüfung eines erheblichen und ungerechtfertigten Missverhältnisses dahingehend zusammen, dass das nationale Gericht zunächst eine quantitative wirtschaftliche Beurteilung vorzunehmen habe. Wenn diese ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis erkennen lässt, müssten keine weiteren Gesichtspunkte geprüft werden. Andernfalls habe das Gericht zu prüfen, ob sich ein solches Missverhältnis aus einem anderen Gesichtspunkt wie einer Beschränkung eines sich aus dem nationalen Recht ergebenden Rechts oder einer zusätzlichen, im nationalen Recht nicht vorgesehenen Verpflichtung ergibt.

Im Falle eines Kreditvertrags könne eine solche Feststellung des erheblichen und ungerechtfertigten Missverhältnisses insbesondere dann getroffen werden, wenn die als Gegenleistung für zinsunabhängige Kosten erbrachten Dienstleistungen vernünftigerweise nicht zu den Leistungen gehören, die im Rahmen des Abschlusses oder der Durchführung des Kreditvertrags erbracht werden, oder wenn die Beträge, die dem Verbraucher als Kosten für die Bereitstellung und die Durchführung des Darlehens auferlegt werden, gegenüber dem Darlehensbetrag eindeutig unverhältnismäßig erscheinen.

Zunächst ist zu klären, ob die Prüfung einer etwaigen Missbräuchlichkeit der Vertragsklauseln über zinsunabhängige Kreditkosten nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 93/13 ausgeschlossen ist. Die streitgegenständliche Bereitstellungsprovision stellt keine Hauptpflicht aus dem Kreditvertrag dar.

Bereitstellungsprovisionen, die als Prozentsatz des Betrags angegeben werden, können laut dem EuGH kein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner begründen.

Der Gerichtshof antwortete auf die siebte, achte und zehnte Vorlagefrage, dass Art. 3 und Art. 4 Abs. 1 der Klauselrichtlinie dahin auszulegen seien, dass „sie einer nationalen Rechtsprechung nicht entgegenstehen, die davon ausgeht, dass eine Vertragsklausel, die im Einklang mit

der nationalen Regelung die Zahlung einer Bereitstellungsprovision durch den Verbraucher vorsieht, mit der die Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung, Gewährung und individuellen Bearbeitung eines Hypothekendarlehens- oder Hypothekenkreditantrags vergütet werden sollen, kein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner zum Nachteil des Verbrauchers verursacht, und zwar ohne dass der Gewerbetreibende verpflichtet wäre, die Art der durch diese Provision vergüteten Dienstleistungen und deren Kosten im Einzelnen darzulegen, sofern die Frage, ob ein solches Missverhältnis vorliegt, Gegenstand einer wirksamen Kontrolle durch das zuständige Gericht anhand der sich aus der Rechtsprechung des Gerichtshofs ergebenden Kriterien sein kann, erforderlichenfalls durch einen Vergleich der Höhe der einem Darlehensnehmer auferlegten Bereitstellungsprovision mit den durchschnittlichen Kosten der Bereitstellungsprovisionen, wie sie in jüngerer Zeit ermittelt wurden.“

Der EuGH ist damit der Auffassung, dass das Transparenzgebot des Art. 5 der Richtlinie 93/13 nicht von Finanzinstituten verlange, in dem betreffenden Kreditvertrag Einzelheiten über die Art der Dienstleistungen anzugeben, die als Gegenleistung für das in der Bereitstellungsprovisionsklausel vorgesehene Entgelt erbracht werden. Auch sei nicht erforderlich, dass die Klausel den genauen Inhalt der von dieser Provision erfassten Dienstleistungen oder den Preis jeder einzelnen dieser Dienstleistungen nenne.

Rs. C-472/23: Verbraucherschutz - Richtlinie 2008/48/EG – Verbraucherkreditrichtlinie - Art. 3 – Art. 10 Abs. 2 – Art. 19 Abs. 3 – unzulässige Entgelte – effektiver Jahreszins

(Urteil des EuGH vom 13. November 2025)

Das Urteil, das auf der Vorlage eines polnischen Gerichts beruht, betrifft die Auslegung des Art. 10 Abs. 2 lit. g und k und Art. 23 der Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie 2008/48/EG – CCD) zu zwingenden Angaben in Kreditverträgen im Hinblick auf den effektiven Jahreszins und Entgelte bzw. zu Sanktionen.

Sachverhalt:

Ein Verbraucher schloss in Polen einen Darlehensvertrag über etwa 9.050 Euro, wonach er verpflichtet war, Sollzinsen von etwa 4.520 Euro und eine Provision von etwa 1.100 Euro zu zahlen. In dem Vertrag war ein effektiver Jah-

reszins von 11,18 Prozent angegeben. Im Nachgang trat der Verbraucher Rechte aus diesem Darlehensvertrag an das polnische Inkassounternehmen Lexitor ab, das die Bank auf Erstattung der gezahlten Zinsen und Kosten verklagte. Lexitor war der Ansicht, die Bank habe im Vertrag nicht klar angegeben, aus welchen Gründen und auf welche Art und Weise Entgelte für die Durchführung des Darlehensvertrages erhöht werden können, so dass die entsprechenden Entgeltklauseln unwirksam seien. Wegen der Unwirksamkeit dieser Entgeltklauseln sei auch der effektive Jahreszins im Darlehensvertrag zu hoch angegeben worden. Das polnische Recht sanktioniert entsprechende Verstöße des Darlehensgebers durch den Verlust von dessen Anspruch auf Zinsen und Kosten. Das polnische Gericht wandte sich mit drei Vorlagefragen an den EuGH.

Urteil des EuGH:

Der Gerichtshof antwortete auf die erste Vorlagefrage betreffend die Folgen einer zu hohen Angabe des effektiven Jahreszinses, dass die Verbraucherkreditrichtlinie nach ihrem Erwägungsgrund 19 insbesondere gewährleisten soll, dass der Verbraucher vor Abschluss des Darlehensvertrags ausreichende Informationen u. a. über den effektiven Jahreszins in der gesamten Union erhält, die ihm einen Vergleich dieser Zinssätze ermöglichen. Nach Art. 10 Abs. 2 lit. g CCD sind im Darlehensvertrag insbesondere der effektive Jahreszins i.S.d. Art. 3 lit. i und der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag, berechnet zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags, in klarer, prägnanter Form anzugeben. Dieser effektive Jahreszins müsse dabei alle in Art. 3 lit. g CCD genannten Kosten wiedergeben. Der effektive Jahreszins ermögliche es dem Verbraucher, den Umfang der mit dem Abschluss des Darlehensvertrags einhergehenden Verpflichtung in wirtschaftlicher Hinsicht einzuschätzen. Insoweit hat der EuGH auf sein Urteil vom 19. Dezember 2019 (C-290/19) Bezug genommen.

Art. 10 Abs. 2 lit. g CCD sei dahin auszulegen, dass die Verpflichtung, in einem Darlehensvertrag den effektiven Jahreszins in klarer, prägnanter Form anzugeben, nicht lediglich bedeutet, dass dieser Zinssatz nicht zu niedrig ausgewiesen werden darf. Eine fehlerhafte Angabe des effektiven Jahreszinses liege vielmehr grundsätzlich auch dann vor, wenn dieser zu hoch angegeben wird. Würde man die Angabe eines zu hohen effektiven Jahreszinses zulassen, bestünde die Gefahr, dass die Angabe des effektiven Jahreszinses für den Verbraucher ihren praktischen Wert verliert (vgl. Rn. 31 f.).

Eine Besonderheit gelte jedoch nach Auffassung des EuGH für den Fall, dass der Darlehensgeber unwirksame Entgeltklauseln verwendet hat und der effektive Jahreszins unter Außerachtlassung dieser unwirksamen Klauseln niedriger ist als der unter deren Berücksichtigung vom Darlehensgeber ursprünglich berechnete und im Darlehensvertrag angegebene effektive Jahreszins. Nach Art. 19 Abs. 3 CCD werde bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass der Darlehensvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass die Parteien ihren Verpflichtungen unter den im Vertrag niedergelegten Bedingungen und zu den dort niedergelegten Terminen nachkommen. Somit erfülle der Darlehensgeber seine Verpflichtung zur Angabe des effektiven Jahreszinses nach Art. 10 Abs. 2 lit. g CCD, wenn der in dem Darlehensvertrag angegebene effektive Jahreszins anhand der mathematischen Formel in Teil I des Anhangs I auf der Grundlage der „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ im Sinne von Art. 3 lit. g CCD und daher unter Berücksichtigung auch derjenigen Kosten berechnet wird, bei denen sich später herausstellt, dass sie missbräuchlich und für den Verbraucher unverbindlich sind (vgl. Rn. 33 ff.).

Der Gerichtshof antwortete auf die zweite Vorlagefrage bezüglich der Anforderungen an die Voraussetzung der Klausel zu einer Entgeltänderung, dass im Darlehensvertrag insbesondere der Grund für die Änderung der Entgelte für die zu erbringende Leistung und die Art und Weise der Änderung so transparent dargestellt werden müsse, dass der Verbraucher etwaige Änderungen der Entgelte anhand klarer und verständlicher Kriterien vorhersehen kann. Daher sei Art. 10 Abs. 2 lit. k CCD dahin auszulegen, dass die Angaben zu den Bedingungen, unter denen die Entgelte geändert werden können, klar und prägnant sein müssen. Die Angaben müssen in Verbindung mit anderen Informationen insbesondere frei von Unbestimmtheiten sein. Diese dürfen objektiv nicht geeignet sein, einen normal informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Durchschnittsverbraucher hinsichtlich der auslösenden Ereignisse und des Zusammenhangs zwischen Entgeltänderung und Ereignis irrezuführen (Rn. 43 ff.).

Das vorlegende Gericht müsse also prüfen, inwieweit im Ausgangsverfahren ein normal informierter, angemessen aufmerksamer und verständiger Durchschnittsverbraucher anhand des Wortlauts der Vertragsklauseln betreffend die Erhöhung der im Zusammenhang mit der Durchführung des in Rede stehenden Vertrags anfallenden Ent-

gelte in der Lage war, eindeutig zu erkennen, wie sich der Umfang seiner Verpflichtungen während der Durchführung des Vertrags entwickeln würde.

Der EuGH stellte bei der dritten Vorlagefrage klar, dass die im polnischen Recht vorgesehene Sanktion, wonach die Verpflichtung des Darlehensgebers nach Art. 10 Abs. 2 lit. k CCD, in einem Darlehensvertrag die Bedingungen anzugeben, unter denen Entgelte geändert werden können, eine wesentliche Bedeutung zukomme. Um den Umfang seiner Verpflichtungen einschätzen zu können, müsse der Darlehensnehmer etwaige Änderungen dieser Entgelte und damit die wirtschaftlichen Folgen anhand klarer und verständlicher Kriterien vorhersehen können. Dies gelte auch dann, wenn der ursprüngliche Betrag der Entgelte im Verhältnis zum Betrag des betreffenden Darlehens relativ gering sein mag (vgl. Rn. 55).

Somit stehe der polnischen Regelung, die für eine Verletzung der Informationspflicht nach Art. 10 Abs. 2 CCD als einheitliche Sanktion vorsieht, dass der Darlehensgeber seinen Anspruch auf die Zinsen und Kosten unabhängig von der konkreten Schwere des Verstoßes verliert, nichts entgegen, sofern der Verstoß die Möglichkeit des Verbrauchers, den Umfang seiner Verpflichtungen zu bestimmen, beeinträchtigen kann.

Az. C-143/23: Verbraucherschutz – Richtlinie 2008/48/EG – Verbraucherkreditrichtlinie – Art. 10 Abs. 2 – Art. 14 Abs. 1 – Widerrufsfrist bei einem Verbraucherwiderruf – AEUV – Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – Art. 267

(Urteil des EuGH vom 30. Oktober 2025)

Das Urteil, das auf einem Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts (LG) Ravensburg beruht, betrifft den Beginn der Widerrufsfrist nach der Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie 2008/48/EG – CCD).

Sachverhalt:

Dem Urteil des EuGH liegen Rechtsstreitigkeiten zum einen mit der Mercedes-Benz Bank AG und zum anderen mit der Volkswagen Bank GmbH zugrunde, die jeweils die Wirksamkeit von Verbrauchern erklärten Widerrufen in Bezug auf zur Kfz-Finanzierung aufgenommene Darlehen betreffen. Die beiden klagenden Verbraucher schlossen im November 2017 bzw. März 2018 Verbraucherdarlehensverträge zur Finanzierung eines Kraftfahrzeugkaufs ab, je-

weils über ca. 35.000 und 30.000 Euro. Die Fahrzeughändler traten dabei jeweils als Kreditvermittler der Mercedes-Benz Bank AG bzw. der Volkswagen Bank GmbH auf. Bei Vertragsschluss war der maßgebliche Verzugszinssatz nicht zahlenmäßig als Prozentsatz angegeben. Die Verbraucher widerriefen im Oktober 2019 bzw. Juli 2020 ihre Willenserklärungen zum Abschluss der Darlehensverträge und beantragten unter anderem die Rückzahlung der bis dahin geleisteten Kreditraten sowie der Anzahlungen an die Fahrzeughändler. Das LG Ravensburg setzte das Verfahren aus und legte dem EuGH nach Art. 267 AEUV mehrere Fragen zur Auslegung der Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie 2008/48/EG – CCD) zur Vorabentscheidung vor.

Urteil des EuGH:

Art. 10 Abs. 2 Buchst. i und Art. 14 Abs. 1 Unterabs. 2 lit. b CCD sind dahin auszulegen, dass die in Art. 14 Abs. 1 vorgesehene Widerrufsfrist nicht zu laufen beginnt, wenn der Verzugszinssatz (als konkreter Prozentsatz zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses) im Kreditvertrag nicht angegeben ist. Dies gilt solange, bis diese Information dem Verbraucher ordnungsgemäß nachgereicht wird.

Art. 14 Abs. 1 CCD ist ferner dahin auszulegen, dass der Kreditgeber sich nicht erfolgreich darauf berufen kann, der Verbraucher habe sein Widerrufsrecht rechtsmissbräuchlich ausgeübt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Verbraucher das Recht zwischen Vertragsschluss und Widerruf oder sogar nach dessen Ausübung in einer Weise nutzt, die der Kreditgeber als missbräuchlich ansieht. Voraussetzung dafür ist, dass die nach Art. 10 Abs. 2 Buchst. i CCD vorgeschriebene Angabe des Verzugszinssatzes (als konkreter Prozentsatz zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses) im Kreditvertrag fehlt und diese Information dem Verbraucher auch später nicht ordnungsgemäß nachgereicht wurde.

Zur vierten Vorlagefrage stellte der Gerichtshof klar, dass das Fehlen der Angabe des Verzugszinssatzes (als konkreter Prozentsatz zum Vertragsschluss) den Beginn der Widerrufsfrist verhindert.

Zur fünften Vorlagefrage entschied der EuGH, dass sich ein Kreditgeber nicht auf eine missbräuchliche Ausübung des Widerrufsrechts berufen kann, wenn die Widerrufsfrist mangels Angabe des bei Vertragsschluss geltenden Verzugszinssatzes in Form eines konkreten Prozentsatzes im Kreditvertrag nicht zu laufen begonnen hat.

Az. C-85/24: Verbraucherschutz – Richtlinie 2014/17/EU – Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Art. 13 Abs. 1 – Immobilienverbraucherdarlehensvertrag – Hypothekendarlehen – Variable Zinsen – Zinsen

(Urteil des EuGH vom 27. Februar 2025)

Das Urteil betrifft die Rechtmäßigkeit der Angabe eines einzigen repräsentativen Beispiels in den allgemeinen Informationen eines Kreditvertrags (Az. C-85/24).

Sachverhalt:

Die beklagte BAWAG P.S.K. (BAWAG) stellt Verbraucherinnen und Verbrauchern allgemeine Informationen zu ihren Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen in Form eines „Produktinformationsblatts Wohnkredite“ bereit. Dieses enthält unter anderem Angaben zu hypothekarisch gesicherten Wohnbaukrediten sowie zu Wohnbaukrediten ohne hypothekarische Besicherung. Beide Kategorien schließen jeweils mit einem repräsentativen Beispiel ab, das auf einem jährlich variablen Nominalzinssatz basiert. Darüber hinaus umfasst das Produktangebot der BAWAG auch Kreditverträge mit reinen Festzinsphasen sowie solche mit wechselnden variablen Zinssätzen und Festzinsphasen.

Nach Ansicht des klagenden Vereins für Konsumenteninformation (VKI) ist die BAWAG, da sie insgesamt drei unterschiedliche Zinsmodelle anbietet, verpflichtet, im Informationsblatt jeweils auch ein repräsentatives Beispiel für einen Kreditvertrag mit festem Zinssatz sowie für einen gemischt verzinsten Kreditvertrag anzuführen.

Das Erstgericht folgte der Rechtsauffassung des VKI teilweise. Das Berufungsgericht hingegen gelangte zu dem Ergebnis, dass gemäß § 7 Z 7 des österreichischen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes – welcher Art. 13 Abs. 1 lit. g) der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie (Richtlinie EU/2014/17 – MCD) wortgleich umsetzt – ein einziges repräsentatives Beispiel ausreichend ist.

Nach Einbringung der Revision durch den Verein für Konsumenteninformation (VKI) legte der österreichische Oberste Gerichtshof (OGH) dem EuGH die Frage zur Vorabentscheidung vor, ob ein Kreditgeber, der unterschiedliche Arten von Wohnbaukreditverträgen mit verschiedenen Zinsmodellen anbietet, gemäß Art. 13 Abs. 1 lit. g) der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie (MCD) verpflichtet ist, für jede einzelne Vertragsart ein eigenes repräsentatives Beispiel anzuführen.

Der EuGH entschied daraufhin, dass die Angabe eines einzigen Beispiels in den allgemeinen Informationen ausreichend ist, sofern dieses tatsächlich repräsentativ ist.

Urteil des EuGH:

Nach Auffassung des EuGH spricht bereits der Wortlaut von Art. 13 Abs. 1 lit. g) der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie (MCD) dafür, dass Kreditgeber lediglich ein einziges repräsentatives Beispiel zur Verfügung stellen müssen. Die Verwendung des Artikels „ein“ deute darauf hin, dass keine Mehrzahl von Beispielen gefordert ist. Dieses Beispiel müsse sich dabei lediglich auf den Gesamtkreditbetrag, die Gesamtkosten des Kredits, den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags sowie auf den effektiven Jahreszins beziehen und insoweit repräsentativ sein. Seine Funktion bestehe darin, Verbrauchern im Rahmen allgemeiner Informationen das Verständnis der wesentlichen kreditbezogenen Begriffe und ihres Zusammenspiels zu erleichtern.

Diese am Wortlaut orientierte Auslegung werde zudem durch den systematischen Zusammenhang bestätigt, in den Art. 13 Abs. 1 lit. g) MCD eingebettet ist. Anders als Art. 13 Abs. 1 lit. e) MCD enthalte diese Bestimmung keinen ausdrücklichen Hinweis darauf, dass für jede Art von Kreditvertrag ein eigenes repräsentatives Beispiel bereitzustellen wäre. Wäre eine solche Verpflichtung beabsichtigt gewesen, hätte der Unionsgesetzgeber dies ausdrücklich geregelt. Darüber hinaus zeige eine Gesamtbetrachtung der MCD, dass die Richtlinie ein verbindliches Informationssystem vorsieht, das auf zwei Ebenen beruht.

Nach Auffassung des EuGH besteht der Zweck der in Art. 13 Abs. 1 MCD vorgesehenen „allgemeinen Informationen“ nicht darin, Verbrauchern eine umfassende Darstellung sämtlicher vom Kreditgeber angebotenen Kreditvertragsarten zu liefern. Vielmehr sollen diese Informationen dem Verbraucher in einem frühen Stadium seiner Überlegungen eine erste Orientierung bei der Suche nach einem geeigneten Kredit verschaffen. Art. 13 Abs. 1 lit. g) MCD müsse daher keinen abschließenden Charakter haben. Eine gegenteilige Auslegung würde die vom Unionsgesetzgeber bewusst vorgenommene Differenzierung zwischen allgemeinen Informationen und vorvertraglichen Informationen in Frage stellen.

Darüber hinaus verweist der EuGH auf Erwägungsgrund 53 der MCD, wonach repräsentative Beispiele nicht im Widerspruch zur Richtlinie 2005/29/EG (Richtlinie über un-

lautere Geschäftspraktiken) stehen dürfen. Dessen Art. 7 definiert den Begriff der irreführenden Geschäftspraxis. Eine solche liegt insbesondere dann vor, wenn dem durchschnittlichen Verbraucher wesentliche Informationen vorenthalten werden, die ihn zu einer informierten geschäftlichen Entscheidung befähigen würden und deren Fehlen ihn zu einer Entscheidung veranlassen könnte, die er andernfalls nicht getroffen hätte.

Nach Ansicht des EuGH werden durch die Angabe lediglich eines repräsentativen Beispiels zu einem Wohnimmobilienkreditvertrag keine wesentlichen Informationen im Sinne des Art. 7 der Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken vorenthalten. Die wesentlichen Merkmale von Kreditverträgen mit festem und/oder variablem Zinssatz seien im Rahmen der allgemeinen Informationen gemäß Art. 13 Abs. 1 lit. e) MCD darzustellen, nicht jedoch im repräsentativen Beispiel nach Art. 13 Abs. 1 lit. g) MCD. Dieses diene zwar einem hohen Verbraucherschutzniveau, jedoch im Zusammenspiel mit den übrigen allgemeinen Informationen nach Art. 13 Abs. 1 MCD sowie mit den vorvertraglichen, auf die individuelle Situation des jeweiligen Verbrauchers zugeschnittenen Informationen.

Abschließend betont der EuGH, dass es Sache des vorliegenden Gerichts sei, zu prüfen, ob das von der BAWAG herangezogene Beispiel im Sinne von Art. 13 Abs. 1 lit. g) MCD tatsächlich repräsentativ ist. Aus Erwägungsgrund 53 MCD ergibt sich, dass hierbei unter anderem die durchschnittliche Laufzeit und der Gesamtkreditbetrag sowie die Verbreitung bestimmter Kreditarten auf dem betreffenden Markt berücksichtigt werden können. Zudem müsse erkennbar sein, ob es sich lediglich um ein abstraktes Beispiel handelt oder ob auf mitgeteilte Präferenzen Bezug genommen wird. Dabei sei insbesondere sicherzustellen, dass die gewählten repräsentativen Beispiele nicht gegen die Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken verstoßen.

Rs. C-19/23 – Verbraucherschutz – Richtlinie 2022/2041 – Richtlinie über angemessene Mindestlöhne in der Europäischen Union – AEUV – Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – Art. 5 Abs. 2 – begrenzte Einzelermächtigung – Art. 153 Abs. 5 – sozialpolitische Kompetenzen der EU

(Empfehlung des Generalanwalts an den EuGH vom 14. Januar 2025)

Die Empfehlung des Generalanwalts Emiliou, die auf der Vorlage der dänischen und der schwedischen Regierung beruht, betrifft die Vereinbarkeit der Richtlinie über angemessene Mindestlöhne in der Europäischen Union (Richtlinie (EU) 2022/2041) des Art. 153 Abs. 5 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV). Dieser Artikel besagt, dass die in Art. 153 festgelegten sozialpolitischen Kompetenzen der EU für das „Arbeitsentgelt“ keine Gültigkeit haben. Die Richtlinie verstoße laut den Klagenden auch gegen den Grundsatz der begrenzten Einzelermächtigung nach Art. 5 Abs. 2 im AEUV.

Sachverhalt:

Anfang 2023 erhob die dänische Regierung, der sich später auch die schwedische Regierung anschloss, Klage vor dem EuGH mit der Begründung, dass die Richtlinie über angemessene Mindestlöhne in der EU gegen Unionsrecht verstoßen würde. Sie stützen sich dabei vor allem auf Art. 153 Abs. 5 des AEUV, der besagt, dass die in Art. 153 festgelegten sozialpolitischen Kompetenzen der EU für das „Arbeitsentgelt“ keine Gültigkeit haben.

Empfehlung des Generalanwalts:

Generalanwalt Emiliou schloss sich in seinen Schlussanträgen vom 14. Januar 2025 (C-19/23) der Argumentation der beklagten Mitgliedstaaten an. Der Ausschluss in Art. 153 Abs. 5 AEUV umfasse nicht nur die Lohnhöhe, sondern alle Aspekte nationaler Lohnfestsetzungssysteme, einschließlich der Rahmenbedingungen zur Entgeltbestimmung, weshalb die Mindestlohnrichtlinie direkt in diese Systeme eingreife und mit Art. 153 Abs. 5 AEUV unvereinbar sei.

Zudem verstoße die Mindestlohnrichtlinie laut Emiliou gegen Art. 5 Abs. 2 AEUV. Nach dem Grundsatz der begrenzten Einzelermächtigung dürfe die EU ausschließlich in den ihr von den Mitgliedstaaten zugewiesenen Zuständigkeitsbereichen handeln; da eine solche Zuständigkeit fehle, sei die Richtlinie für nichtig zu erklären.

**Rs. C-697/23 – Verbraucherschutz – Richtlinie 2006/114 –
Richtlinie über irreführende und vergleichende Werbung
– vergleichende Werbung**
(Urteil des EuGH vom 8. Mai 2025)

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied am 8. Mai 2025 auf Vorlage des Landgerichts München I (Rs. C-697/23), dass das Vergeben von Vergleichsnoten durch Onlineportale für Versicherungsprodukte nicht als „vergleichende Werbung“ gilt.

Sachverhalt:

Die HUK-Coburg klagte gegen die Vergleichsplattform Check24, die Verbrauchern durch Notenvergabe einen Überblick über verschiedene Versicherungsprodukte bietet. Die Klägerin sah darin unzulässige vergleichende Werbung. Die Note sei ein unzulässiges Werturteil, das falsche Objektivität suggeriere und Täuschungspotenzial für Verbraucher habe.

Urteil des EuGH:

Der Gerichtshof stellte klar, dass ein durch Benotung erfolgender Vergleich nur dann unzulässige Werbung im Sinne der Richtlinie 2006/114/EG über irreführende und vergleichende Werbung darstellen könne, wenn der Onlinevergleichsdienst für Versicherungsprodukte als Mitbewerber einer Versicherungsgruppe gilt, also vergleichbare Dienstleistungen auf demselben Markt anbietet. Vorbehaltlich der Prüfung dieser Voraussetzung durch das vorlegende Gericht verneinte der EuGH dies im vorliegenden Fall. Das Landgericht München I muss nun in der Sache entscheiden.



Jahreschronologie 2025

Januar

- 01.01.2025** **Rat der Europäischen Union**
Polen übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.
-
- 22.01.2025** **Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union**
Die polnische Ratspräsidentschaft stellt dem Europäischen Parlament ihr Arbeitsprogramm vor.
-
- 29.01.2025** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission präsentiert ihren „Competitiveness Compass“ zur Stärkung der europäischen Wettbewerbsfähigkeit.

Februar

- 06.02.2025** **Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**
Die EuBV trifft den für Vereinfachung zuständigen Kommissar Valdis Dombrovskis und präsentiert Vorschläge für Vereinfachungen im Finanzdienstleistungsbereich.
-
- 12.02.2025** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht ihr Arbeitsprogramm für 2025.
-
- 17.02.2025** **Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**
Die EuBV und die Korea Housing Finance Corporation (KHFC) unterzeichnen ein Memorandum of Understanding (MoU).
-
- 19.02.2025** **Europäisches Parlament**
Der von der EuBV mitgetragene „Less is more“-Bericht wird an zentrale Mitglieder des Wirtschafts- und Währungsausschusses (ECON) des Europäischen Parlaments übergeben.
-
- 26.02.2025** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission legt ein Paket zur Vereinfachung von Nachhaltigkeitsvorschriften vor, bestehend aus dem „Stop-the-clock“-Vorschlag und dem Omnibus-I-Paket.

März

05.03.2025 **Europäische Investitionsbank (EIB)**

Die Europäische Investitionsbank (EIB) eröffnet ihren Jahreskongress Group Forum 2025.

19.03.2025 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission veröffentlicht eine Mitteilung zur Weiterentwicklung der Spar- und Investitionsunion (SIU).

Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Die EuBV veröffentlicht ihre Broschüre „Savings Products in the EU“, mit der sie einen Diskussionsbeitrag zur Spar- und Investitionsunion (SIU) leistet und den Wert langfristiger Zwecksparkprodukte hervorhebt.

April

03.04.2025 **Europäisches Parlament**

Das Europäische Parlament nimmt den „Stop-the-clock“-Vorschlag im beschleunigten Verfahren an.

09.04.2025 – **Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**

10.04.2025 Die EuBV richtet ihre Frühjahrstagung in Brüssel aus. MdEP Markus Ferber hält eine Keynote über die Neuaufstellung der Europäischen Kommission. Janneke de Smet-Dierckx gewährt Einblicke in die Gründungsarbeiten der Anti-Geldwäschebehörde AMLA.

16.04.2025 **Amtsblatt der Europäischen Union**

Der „Stop-the-clock“-Vorschlag wird im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht.

29.04.2025 **Vereinte Nationen (UN)**

Die UN Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI) richtet das Sustainable Investment Forum 2025 aus.

Mai

23.05.2025 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission kündigt an, den erstmaligen Anwendungszeitpunkt der überarbeiteten Marktrisikoregeln (FRTB) im Rahmen von Basel III auf den 1. Januar 2027 zu verschieben.

Juni

17.06.2025

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission legt einen Vorschlag zur Überarbeitung des europäischen Verbriefungsrahmenwerks vor.

25.06.2025

Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union erzielen eine politische Einigung zur Überarbeitung des Sanierungs- und Abwicklungsrahmenwerks sowie der Einlagensicherungsrichtlinie (CMDI-Paket).

Juli

01.07.2025

Rat der Europäischen Union

Dänemark übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

Anti-Money Laundering Authority (AMLA)

Die Anti-Geldwäschebehörde AMLA nimmt ihre Tätigkeit auf und ist nun in Frankfurt am Main angesiedelt.

08.07.2025

Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Die EuBV beteiligt sich an der Konsultation der Europäischen Kommission zur Spar- und Investitionsunion (SIU).

Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union

Die dänische Ratspräsidentschaft stellt dem Europäischen Parlament ihr Arbeitsprogramm vor.

09.07.2025

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA)

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Konsultation zu den Leitlinien über Product Oversight and Governance (POG).

14.07.2025

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission (GD FISMA) veröffentlicht eine Studie zu den Auswirkungen einer möglichen Überarbeitung der Hypothekarkreditrichtlinie (MCD).

August

07.08.2025

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA)

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Konsultation zu den Leitlinien zur internen Governance.

12.08.2025 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA)**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht einen Bericht über den Einsatz von Aufsichtstechnologien zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

26.08.2025 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission startet eine öffentliche Konsultation zur Umsetzung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD).

September

15.09.2025 **Europäisches Parlament**

Der HOUS-Ausschuss des Europäischen Parlaments stellt seinen Berichtsentwurf zur Wohnungspolitik vor.

30.09.2025 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission legt ein Maßnahmenpaket zur weiteren Vertiefung der Spar- und Investitionsunion (SIU) vor.

Oktober

01.10.2025 **Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA)**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihren „Report on the Efficiency of the Regulatory and Supervisory Framework“.

08.10.2025 **Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**

Die EuBV beteiligt sich an der Konsultation der Europäischen Kommission zu wohnungspolitischen Fragen.

29.10.2025 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission veröffentlicht die „2030 Consumer Agenda“ einschließlich eines Aktionsplans für Verbraucher im Binnenmarkt.

31.10.2025 **Europäisches Parlament**

Der spanische Berichterstatter der EVP-Fraktion im Europäischen Parlament legt seinen Berichtsentwurf zum digitalen Euro vor.

November

06.11.2025 – Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**07.11.2025**

Die EuBV richtet ihre Herbsttagung in Bratislava aus. Katharina Müller (Deutsche StäV) hält einen Vortrag über Vereinfachung und Proportionalität in der EU-Bankenregulierung.

20.11.2025**Europäische Kommission**

Das Housing Advisory Board richtet eine Reihe von Empfehlungen an den Wohnkommissar Dan Jørgensen.

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission legt einen Legislativvorschlag zur Überarbeitung der Verordnung über das paneuropäische Privatrentenprodukt (PEPP) vor.

Dezember

05.12.2025**Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV)**

Die EuBV beteiligt sich an der Konsultation der Europäischen Kommission zur Überarbeitung der delegierten Rechtsakte zur EU-Taxonomie.

09.12.2025**Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union**

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union erzielen einen vorläufigen Kompromiss zum Omnibus-I-Paket.

11.12.2025**Europäische Zentralbank (EZB)**

Die High Level Task Force der Europäischen Zentralbank (EZB) legt einen Bericht zu Vereinfachungsmöglichkeiten des aufsichtsrechtlichen Regelwerks vor.

16.12.2025**Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission legt den ersten europäischen Plan für bezahlbares Wohnen („European Affordable Housing Plan“) vor.

18.12.2025**Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union**

Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union erzielen eine politische Einigung zur Kleinanlegerstrategie (Retail Investment Strategy, RIS).

19.12.2025**Rat der Europäischen Union**

Der Rat der Europäischen Union verabschiedet seine allgemeine Ausrichtung zur Reform des europäischen Verbriefungsrahmenwerks.

Europäische Kommission

Die Europäische Kommission veröffentlicht den zusammenfassenden Bericht zur öffentlichen Konsultation zum Gesetz über digitale Fairness.



Dear Reader,

From the European Federation of Building Societies' perspective, three developments at the European level were of particular interest in the 2025 reporting year: proposals and initiatives to tackle the housing crisis in the European Union, work on creating a European Savings and Investment Union, and efforts to simplify legislation and reduce bureaucracy. Commission President Ursula von der Leyen addressed all three areas of work in her State of the Union address on 10 September 2025.

Due to the growing housing shortage, the Commission President announced a European Affordable Housing Plan for 2025. With the help of the Savings and Investment Union, sources of financing for start-ups in key technologies are to be tapped so that they no longer have to turn exclusively to foreign venture capital firms in the future. According to von der Leyen, various omnibus packages, such as the one on sustainable financial reporting, will make it easier for European companies to operate successfully again. Up to eight billion euros in bureaucratic costs per year are to be eliminated in future through "less paperwork, less overlap and simpler regulations," according to the Commission President.

Housing policy at European level – what levers are available?

As mortgage lenders, we at the European Federation of Building Societies (EFBS) followed the first-ever appointment of a Commissioner for Housing with great interest. On 1 December 2024, Dan Jørgensen (S&D) from Denmark took up his post. Since 1 February 2025, he has been supported by the "Housing Task Force", which is based in the Directorate-General for Energy and coordinates all of the European Commission's work on housing. At the begin-

ning of 2025, the European Parliament also set up the HOUS Special Committee on the Housing Crisis in Europe. We maintained close contact with all stakeholders throughout the year. We put forward constructive proposals on how the EU could make the related issues of construction and housing more affordable again. It was important for us to point out that primary responsibility for this area lies with the Member States and their subordinate administrative levels, and that individual, region-specific solutions are often required.

In the focus chapter of this EFBS Annual Report 2025, entitled "The European Action Plan for Affordable Housing – Analysis and Critical Assessment from the Perspective of Building Societies", I examine the action plan presented in December 2025. I conclude that the European Affordable Housing Plan is a politically important signal and a first step towards greater European coordination of housing policy. However, it alone is unlikely to bring about a breakthrough for affordable housing at national level as long as key issues such as private housing finance, home ownership and the long-term capital commitment of private households are not systematically addressed.

Strengthening the Savings and Investment Union: is more private capital needed?

Initiatives to strengthen European capital markets are not new. The name "Capital Markets Union" (CMU) has been part of the title of the relevant Commissioner since 2015. What began in 2015 under Commissioner Lord Jonathan Hill as Commissioner for Financial Stability, Financial Services and the Capital Markets Union was continued in

subsequent years, first under Commissioner Valdis Dombrovskis and Commissioner Mairead McGuinness, and now under Commissioner Maria Luís Albuquerque. The topic was accompanied by two action plans in 2015 and 2020. New to the von der Leyen II Commission since 2024 is not only the title – Commissioner for Financial Services and the Savings and Investment Union (SIU) – but also a much stronger focus on European citizens as savers and private investors.

In its communication on the Savings and Investment Union in March 2025, the European Commission explained its new focus: while in the US a large proportion of savings is invested in capital markets, in the EU around EUR 10 trillion of private savings is held in bank deposits, which, according to the Commission, offer only a low return. At the same time, there is a high demand for capital, especially for innovative companies in the field of digital and green transformation. The Draghi report estimated that an additional €750-800 billion in investment will be needed annually by 2030. Through targeted measures, the Commission therefore wants to encourage more citizens to invest in capital markets in order to achieve higher returns while providing companies with additional funding. Financial education, easily accessible and low-cost investment products, and fair conditions for private investors are to play a decisive role in this. The Commission set out its plans in more detail at the end of September 2025 in its Communication on Savings and Investment Accounts (SIAs).

As the European Federation of Building Societies, we have contributed to the discussion with a new edition of the brochure “Savings Products in the EU”. In doing so, we go beyond the scope of the current discussion. We refer to the European Commission’s 2013 Green Paper on long-term financing, which highlighted long-term savings products as important refinancing instruments. We then compare this approach with the current, strongly capital market-oriented approach and present existing long-term savings products that have been around for a long time and contribute successfully to financing in Europe. The gist of our brochure is that the European Commission should improve the conditions for pan-European investment products without misleading consumers into believing that these products are better than traditional, long-term, special-purpose savings products. We also support the European Commission in its efforts to improve

the internal market for financial services and make suggestions as to how this could be achieved.

Simplification – How can European competitiveness be strengthened by reducing bureaucracy?

Several so-called omnibuses rolled out of the European legislators’ halls in 2025. Their common goal is to reduce bureaucratic requirements and increase European competitiveness. Due to its direct impact on credit institutions, we have been following in particular the sustainability omnibus on simplifications in the area of sustainability reporting, due diligence obligations and the EU Taxonomy Regulation. The political agreement reached in December 2025 provides for a significant reduction in reporting requirements and a considerable simplification of due diligence obligations, marking a change of course in EU sustainability regulation. Respective repercussions on credit institutions must now be consistently considered and taken into account.

In early 2025, the EFBS initiated dialogue with the responsible Commissioner. On 6 February 2025, we presented our proposals for simplifying the financial services sector to Commissioner Valdis Dombrovskis, responsible for the Economy and Productivity; Implementation and Simplification. In addition, in spring 2025 we supported the publication of the Less is More report, which makes recommendations for improving standard-setting in the financial services sector at European level.

Looking ahead, it will be important to compile the various preparatory work carried out by the EBA, SRM, ECB and national supervisors in the area of simplification in 2025 in the banking competition report announced for 2026. Calls for a financial services omnibus are already being heard, but this is a topic for the next EFBS annual report. For now, I hope you enjoy reading our latest edition.

Yours sincerely,

Christian König
Managing Director
European Federation of Building Societies



Positions

Communication on the Savings and Investment Union (SIU)

With the publication of its Communication on the Savings and Investment Union (SIU) on 19 March 2025, the European Commission set out its strategy for “promoting the prosperity of EU citizens and enhancing the EU’s economic competitiveness”. Among other things, it calls for EU citizens’ savings to be channelled more towards capital market instruments. It states: “Small savers already play a central role in financing the EU economy through bank deposits, but they must be encouraged and incentivised to invest a larger proportion of their savings in capital market instruments.”

As EFBS, we welcome the SIU’s aim of strengthening private wealth creation. However, the initiative must build on proven structures rather than replace them. In our view, the proposals put forward so far contradict the European consumer model, increase the risk of loss for sav-ings, and fail to recognise the significant role that savings already play today in the realisation of infrastructure projects and socially vital objectives such as private pension provision or the financing of housing construction. Furthermore, the SIU’s proposal should not be linked to politically highly sensitive issues such as deposit protection and bank resolution.

The model of the averagely informed, attentive and discerning – or, in other words, responsible – consumer suggests that citizens are capable of deciding how to invest their savings themselves and taking responsibility for their decisions. This presupposes that the EU legislator treats investment in savings products in the same way as investment in capital market products. However, the SIU’s

one-sided focus on promoting the investment of private savings in capital market products contradicts this premise.

The necessary freedom of choice is particularly important in the context of private pension provision, an area that is becoming increasingly significant. This can take various forms, with owner-occupied housing being the most popular option for the majority¹. Therefore, special-purpose savings products for building up equity remain important and worthy of support as a financial stepping stone to home ownership. National products established within the EU, such as *bausparen* in Germany, Austria and the Czech Republic, the French *Épargne Logement* or the Italian *Libretto Postale*, have demonstrated for many years how special-purpose savings products help people to ‘invest responsibly’ to build up equity for home ownership or other long-term goals. Most citizens prefer secure, long-term savings products for this purpose rather than investments on the capital market that are presumed to offer higher returns but carry greater risk. These special-purpose savings products, which have been established for many years, strengthen the diversity of the banking sector and enrich the range of products available to customers.

Furthermore, 100 percent of the investments resulting from these products flow into the domestic or European (construction) economy and generate further investment beyond the amount saved. Each unit of investment increases production in the economy as a whole by a further 1.5 units, which have a positive impact on demand. Against this backdrop, we advocate promoting the role of financial intermediaries, supporting the diversity of offerings for citizens and thereby simultaneously strengthening competition in the banking sector.

¹) Survey by the polling institute Forsa, 2025

In particular, the promotion of socially and economically important issues such as the creation of home ownership and the establishment of private pension provision should be prioritised. To obtain an affordable mortgage, citizens must first build up sufficient equity. Specific savings products, such as *bauspar* savings schemes with the option of taking out a low-interest *bauspar* loan, usually with a fixed interest rate for the entire term, can be a key enabler in this regard. Tax incentives and the expansion of targeted savings products with direct savings support can make an important contribution to this. The direct, state-subsidised incentive to make savings payments promotes capital accumulation and reduces the risk of rising debt levels.

Another critical aspect of the Communication on the Savings and Investment Union (SIU) is the European Commission's intention to link an SIU with issues such as bank resolution and deposit protection. These areas should be dealt with separately so as not to jeopardise the stability of the banking system.

With the brochure "Savings Products in the EU", the EFBS already contributed to the debate on the development of the Savings and Investment Union back in March 2025. In it, we refer to the European Commission's 2013 Green Paper on long-term financing, which highlighted long-term savings products as important refinancing instruments.

Reform Proposals for European Housing Policy

In 2025, EFBS laid out a clear reform agenda for European housing policy through a series of position papers. The year was dominated by the housing question, after the European Commission appointed Dan Jørgensen in December 2024 as the first Commissioner for Energy and Housing. About a year later, in December 2025, the Commission published its "European Affordable Housing Plan", the first comprehensive EU action plan in history to tackle the housing crisis. The plan aims to improve access to affordable housing through a combination of subsidies, regulatory adjustments, and the mobilisation of private investment.

At the same time, the European Parliament set up a special committee on the housing crisis (HOUS) in December

2024. Its final report was initially expected by the end of 2025 but was later postponed to 2026. The aim is to put forward concrete legislative proposals to ease the housing shortage in the EU, ranging from support for social housing projects to the simplification of financing instruments. With an eye on the HOUS committee's report, EFBS managed to place *bauspar* models at the heart of the discussion on affordable home ownership.

In our response to the draft report, we emphasise the importance of *bauspar* savings models for accessing home ownership, especially for young households and low-income groups. Given the ongoing housing shortage and rising construction costs, EFBS is calling on the European Commission to simplify regulations, introduce targeted support programmes, and more strongly integrate private financing models so that access to affordable housing in the EU can be improved in a sustainable way.

An EFBS stock-taking exercise shows that housing policy formally remains in the hands of the Member States, yet the Union already exerts a deep influence on national markets through environmental, energy and competition law and via funding programmes. Current rules such as the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) and the Energy Efficiency Directive (EED) pursue important ecological goals, but excessive technical requirements and bureaucratic hurdles push up building costs unnecessarily. Particularly problematic are the prescribed renovation standards, which generate a high administrative burden. The rigid deadlines for energy-efficient renovations raise the risk that owners may not be able to meet the requirements, potentially leading to financing shortfalls and falling property values. The Taxonomy Regulation also complicates the financing of housing projects that are not classified as "green", even where these are transitional solutions that still contribute to long-term climate neutrality.

EFBS has also advocated strongly for the permanent continuation of the transitional provisions for low-risk residential mortgage loans (Article 465 CRR) to avoid making lending unnecessarily more expensive. The current capital-requirements rules for banks (CRR/CRD) date back to the financial crisis and mean that housing-loan funding in the EU is more costly than in other regions of the world. As EFBS, we are calling for a permanent reduction of the risk-weighted capital requirements for residential mortgage-backed loans to 10 percent (up to 55 percent of the

loan-to-value ratio) where the qualitative criteria of Article 465(8) CRR are met. We also argue for a reform of the systemic risk buffer, which in some Member States such as Germany is set at 1 percent above the baseline and unnecessarily restricts lending.

To ease cost pressures in construction more visibly, the framework conditions for the building sector need to be modernised. The use of standardised construction elements and modular building methods should be supported through targeted funding programmes. Accelerated approval procedures could help shorten project cycles and get housing on to the market faster. A combination of proportionate regulation, innovative financing and practical building-policy approaches offers a realistic path to tackling the housing shortage in Europe on a lasting basis.

Considerations on Improving the Taxonomy's Practicality for Retail Customers

In November 2025, the European Commission launched a consultation on revising the delegated acts of the climate and environmental Taxonomy, which is intended to feed into an updated version in the second quarter of 2026. The move followed sustained criticism from market participants, who pointed in particular to the complex technical screening criteria (TSC) and the unclear "Do No Significant Harm" (DNSH) requirements as key barriers to practical implementation. In response, EFBS submitted its opinion on 5 December 2025, outlining the urgent challenges faced by its member institutions.

A central criticism concerns how the Taxonomy works in practice in retail banking business, where the requirements create an unreasonably high administrative burden. The sticking point is particularly Working Activity 7.2 (building renovations) for environmental objectives 1 (climate change mitigation) and 2 (adaptation to climate change). The technical assessment criteria are very difficult for private homeowners and small contractors to implement, as they demand a wide range of different documentation types, calculation models and thresholds that are neither clear nor realistically achievable in everyday practice.

To make matters worse, the necessary detailed documentation – such as energy-demand simulations – is often

simply not available for renovation projects, because it is not produced in the normal renovation process. In addition, most renovation work is carried out in small, piecemeal steps (for example, roof, windows, heating) without an overarching renovation concept. Data show that, despite rising renovation rates, very few private-customer renovation loans can currently be reported as Taxonomy-compliant. As a result, the Taxonomy is failing to deliver the intended steering effect in the retail-customer segment.

We advocate for the introduction of a simplified, standardised renovation certificate. This should focus on key measures and typical energy-saving effects to reduce the burden on homeowners and financial institutions. We also call on the Commission to recognise national certificates, energy performance certificates or funding approvals (for example KfW, BEG) as fully valid Taxonomy documentation, so that the system becomes more practical to use.

Another problem is the Taxonomy's full dependence on external evidence that is often simply unavailable in retail banking business. Bausparkassen have little ability to collect detailed energy-related or technical files from customers, and customers are usually unwilling to provide them. The result is systemic under-reporting: The actual financing portfolio is more sustainable than the Taxonomy indicators suggest.

To close this gap, EFBS proposes allowing standardised proxy indicators such as the year of construction or the type of renovation measure. Financial institutions should also be permitted to use typified data models, under which they can apply standardised energy-saving effects based on the measures carried out. Only in this way, EFBS argues, can the Taxonomy become genuinely workable in practice without losing sight of its core environmental objectives.

Proposals to Reduce Administrative Burdens and Simplify Legislation

In February 2025, the EFBS sought a bilateral exchange with Valdis Dombrovskis, the Commissioner responsible for reducing bureaucracy. The European Commission's main objective for this legislative term is to strengthen

competitiveness within the Union. The Draghi Report had previously highlighted the obstacles and challenges hindering Europe's development in competition with other major global economies. Against this backdrop, the European Commission aims to ease the burden on the economy and to identify and remove barriers to the single market.

As EFBS, we welcome the European Commission's commitment to reducing bureaucratic hurdles and boosting Europe's competitiveness. In this context, we have compiled a list of European regulations in the field of housing finance that place an excessive burden on our member institutions and have formulated specific policy recommendations. We submitted proposals for adjustments in the areas of consumer credit, mortgage credit, deposit protection, and reporting and disclosure requirements.

In addition, also in February 2025, we supported the publication of the so-called 'Less is more' report, which provides recommendations for better standard-setting in the financial services sector. The report was handed over on 19 February 2025 to key members of the European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON) and presented on 30 April 2025 at a conference in the European Parliament attended by the EFBS. The report is addressed to the European legislator and standard-setters such as the European Supervisory Authorities (EBA, ESMA, EIOPA).

The report addresses the flood of 'Level II' and 'Level III' legal acts – namely Regulatory Technical Standards (RTS) and Implementing Technical Standards (ITS), as well as guidelines and recommendations from the ESAs – and cites, by way of example, the 139 mandates arising solely from CRD III and CRD VI. This flood of downstream requirements, due to inadequate control mechanisms, is accompanied by a de facto shift in power away from the European legislator towards the European Supervisory Authorities (ESAs). Furthermore, the report criticises the fact that the downstream supervisory authorities presented their publications without, or without sufficient, consultation with affected parties, and in doing so failed to take sufficient account of competitiveness issues. Finally, there is no sufficiently defined framework for challenging Level III legal acts in particular through the courts.

The proposed solutions include greater oversight of the ESAs by the primary legislator, a definition of the legal

scope of Level III legislation, the introduction of 'competitiveness' as a further mandate for the ESAs, and greater judicial review of Level II and Level III legislation.

Framework for Financial Data Access (FiDA)

In 2025, discussions took place at a European level regarding the proposed FiDA ('Financial Data Access', FiDA) regulation, which would establish a framework for access to financial data. The aim of the proposal presented by the European Commission is to facilitate data sharing in the financial sector and thereby promote competition and innovation. From our perspective, however, the current proposal raises fundamental questions regarding its compatibility with the Commission's own objectives of simplification and reducing administrative burdens.

The EFBS therefore advocates the withdrawal of the FiDA proposal. The proposal does not consider the lack of consumer demand for the sharing of sensitive financial data or the significant administrative and financial burdens it would impose on affected institutions. Implementing FiDA would entail substantial investment and ongoing costs and could result in necessary innovations being postponed or additional expenses being passed on to customers.

Should a withdrawal fail to gain majority support in the legislative process, the EFBS argues that baspar contracts and baspar loans should be excluded from the scope of FiDA. If this does not occur, the EFBS considers substantial amendments to the regulation indispensable.

Against this background, we are calling for purpose-bound savings products, such as baspar schemes, to be excluded from FiDA's scope. These are savings arrangements with a long investment horizon aimed at building equity to access housing-related loan. The advantage for baspar savers is that favourable and partially fixed interest conditions for the loan are guaranteed upon conclusion of the baspar savings contract, even if market interest rates rise afterwards, thus providing high interest-rate stability and planning certainty.

If FiDA were to apply to such purpose-bound savings products, third-party providers could compare them with

other savings and investment products, focusing only on specific aspects (e.g. interest rates). This is problematic because the interest rates during the saving phase of bauspar savings products are comparatively low in relation to unrestricted savings products. Such comparisons would overlook the fact that purpose-bound bauspar schemes provide access to loans with attractive terms and offer long-term interest and planning certainty. Under FiDA, third-party data users could approach customers who have given consent and offer alternative financial products. If bauspar savers, or data users acting on their behalf, terminate the savings contract, savers would permanently lose their right to an affordable housing loan and potentially entitlement to state subsidies they may have already acquired, with retroactive effect.

To mitigate the risk of misguided advice resulting from inadequate comparisons between purpose-bound savings products and other savings and investment products, the legislative process should include an exemption clause allowing Member States to exclude certain product categories from the scope of FiDA and thereby adapt the regulation to national contexts. If Member States choose not to use such an exemption to exclude bauspar savings contracts, savers should be protected by ensuring that the credit institution holding the contract must first provide advice on the consequences of terminating the contract before a data user can trigger termination.

Furthermore, contract-holding credit institutions should be required to provide only standardised basic and transaction data, not credit scoring models or real estate information, in order to reduce the burden of data provision. Otherwise, the effort involved would be disproportionate to the benefit for consumers. The EFBS also advocates excluding BigTechs from FiDA and limiting retroactive data access. Moreover, consumers should be required to explicitly consent to data access on multiple occasions and for specific purposes.

We support the European Parliament's requests for longer and phased implementation deadlines, given the considerable implementation burden for companies. The latter must train IT specialists for at least two years. The implementation of FiDA should occur in several phases to accommodate complex products and institutions, such as

European bauspar societies, that do not fall under the Payment Services Directive 2 (PSD2) and therefore have not implemented PSD2 interfaces enabling data users to access customer payment accounts. To avoid competitive disadvantages, these institutions should be granted implementation deadlines of between seven and twelve years.

Study on the Mortgage Credit Directive (MCD)

The reform of the Mortgage Credit Directive (MCD) has been under discussion for several years. In July 2025, a study commissioned by the European Commission was published, covering four thematic areas: energy efficiency, financial stability, the efficiency and competitiveness of the internal market, and consumer protection. The study provides the first recommendations to the Commission for revising the Directive. Such a revision could have significant implications for the entire credit sector, including bauspar societies.

At the EFBS Autumn Meeting in November 2025, representatives of the Directorate-General for Financial Stability, Financial Services and Capital Markets Union (FISMA) presented the current state of developments. It remains unclear whether a revision of the Directive will take place at all. There is currently no timeline, and the Commission is not yet preparing a legislative proposal.

The published study recommends deleting Article 12(2)(a) MCD, which provides an exception to the ban on tying practices under Article 12(1) MCD.

The EFBS strongly advocates preserving this exception. Article 12(2)(a) allows Member States to permit lenders to require consumers to open a payment or savings account used exclusively to accumulate capital for loan repayment or drawdown, to pool resources for maintaining the loan, or to provide additional collateral in the event of default.

Bauspar savings contracts and interim financing loans fall under this exception. We fear that deleting Article 12(2)(a) MCD would render the bauspar business model unviable.

Amendment to the Alternative Dispute Resolution (ADR) Directive

In October 2023, the European Commission proposed amendments to Directive 2013/11/EU on alternative dispute resolution for consumer disputes (ADR). The objective of the reform was to adapt the existing ADR framework to developments in the digital single market, promote the use of cross-border ADR mechanisms, and require traders to respond to inquiries from ADR bodies.

The legislative process was completed in December 2025. The European Parliament approved the compromise between Parliament and Council on 16 December 2025, after the Council had already given its formal approval on 17 November 2025. Directive (EU) 2025/2647 amending Directive 2013/11/EU on the alternative resolution of consumer disputes was published in the Official Journal on 30 December 2025 and entered into force on 19 January 2026.

We welcome the limitation of the scope to disputes arising from contractual situations. According to Article 2(1) of the Directive, contractual situations also include the pre-contractual and post-contractual phases.

However, from the perspective of the EFBS, the aim of simplifying ADR procedures, such as reducing reporting obligations for ADR bodies and lowering information obligations for businesses, has only been partially achieved. The new rules could have gone further. In particular, the reporting obligations of ADR bodies were largely maintained, meaning potential reductions in administrative burdens remain unused.

A final assessment will only be possible once the Directive has been transposed into national law. Under Article 5 of the amending Directive, Member States must adopt and publish the necessary laws and regulations by 20 March 2028, which will apply from 20 September 2028.



Public relations work

“Europe Up to Date” – TV Debate on the Future of European Housing Policy

On 2 December 2025, Christian König, Managing Director of EFBS, took part in a new episode of “Europe Up to Date” in the European Parliament in Brussels. The recording was moderated by Andreas Rogal and saw König join MEP Gordan Bosanac to discuss two key developments expected to shape European housing policy in the months ahead.

The discussion first turned to the European Plan for Affordable Housing by Commissioner Dan Jørgensen, published shortly before Christmas 2025. The plan set the direction for EU housing policy in 2026 and framed the broader conversation. Participants also looked at the draft report of the special committee on the housing crisis (HOUS), which highlighted structural imbalances between supply and demand on the housing market. The committee called for three main measures: Faster planning procedures to ease the construction of new housing, better use of public land for social housing, and the removal of regulatory barriers that hinder investment in residential property.

König stressed that EU-level rules have a direct impact on national housing markets. To find sustainable solutions, he argued that long-term financing instruments are es-

sential, along with a careful review of any new EU legislation that would increase costs or bureaucracy for building new homes. The programme aired a few days after it was recorded



From left to right: MEP Gordan Bosanac, Andreas Rogal, Christian König





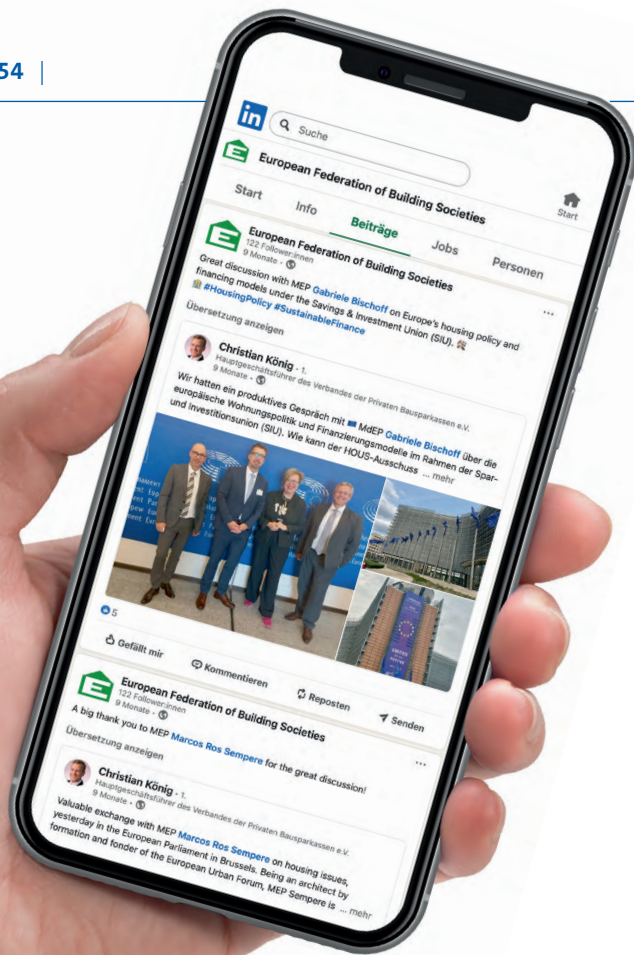
Savings Brochure: A Counterpoint in the Debate on the Savings and Investment Union (SIU)

In the debate surrounding the EU's savings and investment union, the European bausparkassen have added a critical voice. In a brochure titled "Savings Products in the EU", published at the beginning of March 2025, EFBS warns against labelling all savings funds as "unproductive" simply because they are not channelled into capital-market products.

The brochure was prepared ahead of the European Commission's roadmap for the savings and investment union (SIU), which came out on 19 March 2025. In that document, the Commission stresses that consumers should be "encouraged to invest a larger share of their savings in capital-market instruments". EFBS responds with a simple but pointed question: "How are banks meant to finance the credit needs of consumers or SMEs if liquidity dries up because savers are lured towards investment products that may not deliver the promised returns?"

The bausparkassen call on the Commission to improve the conditions for pan-European investment products without undermining traditional savings products such as bausparen. Models like bausparen offer long-term planning security and are far from speculative. EFBS warns that if the EU focuses too heavily on capital-market products, it risks weakening public confidence in stable savings forms. Instead, the EU should explicitly recognise the full range of savings and financing instruments available.

Börsen-Zeitung picked up on the brochure's arguments in its issue of 17 March 2025. Under the headline "Bausparkassen look critically at the EU's focus on investment", the article goes into detail on EFBS's concerns.



EFBS Launches LinkedIn Presence

In 2025, EFBS launched its first official LinkedIn profile. The platform has since become a key channel for sharing current successes, political developments and sector-specific topics with a wider audience. Within its first year, EFBS published 20 posts focusing on central questions of European housing and financial policy.

The very first post highlighted the “Savings Products in the EU” brochure. In it, EFBS summarises the main political directions outlined in the reports by Christian Noyer, Enrico Letta and Mario Draghi. The post addresses how long-term savings models such as *bausparen* can bridge the gap between saving and investing.

EFBS and KHFC Sign Memorandum of Understanding (MoU)

EFBS and the Korea Housing Finance Corporation (KHFC) signed a Memorandum of Understanding (MoU) in Brussels on 17 February 2025, deepening their cooperation on housing finance and financial stability.

Kyung Hwan Kim, President of KHFC, described the agreement as a “milestone for future generations” and emphasised the importance of sharing knowledge between Europe and Asia. At the signing, Christian König, Managing Director of EFBS, said: “Affordable housing is one of the greatest challenges of our time. By working closely with international partners such as KHFC, we can learn from each other and develop innovative solutions.”

Over the months that followed, the two institutions stepped up their collaboration. On 21 August 2025, König presented the business model of European *bausparkassen* at an international seminar in Seoul. The event was co-organised by KHFC and EFBS under the motto “Best Practic-

es in Green Housing Finance” and brought together experts from Europe, Korea and Singapore. EFBS and KHFC have agreed to deepen their dialogue and to explore joint projects in the future.



Left: Kyung Hwan Kim; right: Sabine König

Bauspar Savings Model Presented at the Mortgage Market Global Summit in the Philippines

From 5 to 7 March 2025, Christian König, Managing Director of EFBS, spoke at the Mortgage Market Global Summit in the Philippines. The conference, organised by the National Home Mortgage Finance Corporation (NHMFC), gathered international housing finance experts to discuss sustainable financing models.

König presented the European bauparen model and explained how it can give households long-term financing security. He argued that the model could work not only in Europe but also in emerging markets, where traditional banks rarely grant loans to low-income households.

Local media, including the Manila Bulletin – the country's largest English-language daily – reported on EFBS's contribution to the summit. EFBS plans to build on this visibility by expanding cooperation with global partners and exploring how the bauparen model can be introduced in further countries.



International Bauspar Savings Conference in Almaty

From 29 to 30 September 2025, the international conference “Contractual Savings for Housing – Lessons and Leadership Across Regions” took place in Almaty, Kazakhstan. The event was organised by Otbasy Bank, the International Union for Housing Finance (IUHF) and EFBS, and brought together politicians, financial experts and housing finance institutions from Central Asia and Europe to exchange best practices on contractual savings models.

In his keynote, Christian König, Managing Director of EFBS, explained that models such as bausparen allow households to build up equity step by step, while also giving lenders and borrowers greater planning security. He noted that the model has proved resilient and even stabilising, especially during turbulent economic times.

In a discussion moderated by Mark Weinrich, König and Zdravko Anđel, CEO of Solvera štedionica Bauspar, looked at what has made the European bausparen model successful and how it might be adapted to Central Asia. They agreed that long-term, purpose-bound savings forms such as bausparen not only support individual homeownership but also contribute to broader economic stability.

In regions like Central Asia, where traditional mortgage models are often unaffordable for many households, bausparen can offer a realistic alternative. Otbasy Bank, which has already implemented the model successfully, plans to expand its cooperation with EFBS and draw more closely on European best practices.



From left to right: Mark Weinrich, Christian König, Zdravko Anđel

Fourth “Sustainability Dialogue”: Sector Discusses Regulatory Challenges

On 30 July 2025, representatives of German bausparkassen met in Frankfurt am Main for the fourth “Sustainability Dialogue” to talk through the latest developments in European and national regulation. The committee, chaired by Frau Thomas and Dr Braun, focused on the growing demands around ESG risk management and consumer protection. The agenda included the Omnibus I package

aimed at simplifying sustainability reporting rules, the so-called EmpCo Directive, and the planned update of the EBA-POG guidelines. The “Sustainability Dialogue” was first held in 2022.

Articles in “Immobilien & Finanzierung”

In 2025, EFBS was featured twice in the well-known specialist journal “Immobilien & Finanzierung”, with articles by its Managing Director, Christian König. Both pieces examine European housing policy and explore how the EU can help ease the housing crisis through regulation, funding and coordination.

In April 2025, König published “The Competences of the European Union in Housing Policy: Possibilities and Limits”. In it, he analyses the political and legal framework that has taken on new momentum since Dan Jørgensen’s appointment as EU Commissioner for Housing in December 2024. Jørgensen, who is also responsible for energy policy, has reinforced the importance of housing at EU level through the “Taskforce Housing” in the Directorate-General for Energy. König points out that housing policy remains mainly in the hands of Member States, but the EU still exerts strong influence through its rules on the internal market, environment, energy and finance.

The strict requirements of the EU Buildings Directive, the Energy Efficiency Directive and the Taxonomy Regulation are pushing up construction costs and making housing more difficult to finance, while higher capital requirements under the Capital Requirements Regulation are tightening lending to individuals and businesses. König argues that regulators should review these hurdles and look for more practical solutions that avoid social hardship while still meeting climate targets.

In September 2025, his second article followed under the title “Rethinking Housing in Europe – How the EU Can Help Solve the Housing Crisis”. Here, König turns to the current challenges of rising rents and high construction costs. Although the EU is taking a more active role through Jørgensen’s mandate and the work of the special committee on the housing crisis in the European Parliament, turning ideas into concrete measures remains difficult. König calls for more flexible strategies that reflect regional differences and that strengthen innovative financing models such as *bauspargen*. Only in this way, he argues, can the housing shortage be reduced in a sustainable way.





Housing sector trends in Europe

Investment volume in the European construction sector¹ grew again in 2025 for the first time in three years, rising by 0.3 percent compared with the previous year. Ireland, Sweden, Denmark, the Netherlands and Switzerland, as well as the Czech Republic, Hungary, Poland and Slovakia, all returned to a growth trajectory after a period of declining investment activity. The Nordic countries in particular had struggled with a sustained recession in the construction sector for several years. Growth continued in Portugal, as well as (at an accelerated pace) in Spain and the United Kingdom. In Germany, Austria and France, however, investment in building and civil engineering was once again lower than in previous years. Although the pace of decline has slowed here, in the case of Germany and Austria the contraction has now been ongoing for several years. In Italy, expenditure was cut back even more sharply than in the previous year, while Belgium, after posting positive growth in 2024, recorded a negative rate this year.

For 2026, however, growth is expected for all countries under review. On average across all 19 Euroconstruct countries, construction expenditure is expected to rise by 2.4 percent, marking the strongest growth since 2021. The continued recovery is, however, subject to uncertainty. Global tensions are dampening spending sentiment. Under its current administration, the United States has become an unprecedented factor of instability. Across Europe, extremist parties are gaining support and gaining the upper hand, whilst internationally, adherence to fundamental principles of law is eroding. For long-term investments, these are, to put it cautiously, not optimal conditions. Moreover, the public sector dominates civil engineering, and despite a

significant backlog of investment, it must contend with the constraints of tight budgets. It remains to be seen the extent to which stable expenditure and legal frameworks can provide a broad foundation for the recovery.

Residential construction: Recovery continues to be delayed, but confidence is growing

In 2025, investments in European residential construction declined once again, although the momentum of the downward movement slowed somewhat (2024: -4.2 percent; 2025: -1.4 percent). The projected slight growth thus did not materialize. According to current estimates, expenditure on new construction and renovation is not expected to return to positive territory until 2026. Italy recorded the sharpest decline in investment activity in 2025 (-11.7 percent), following a sharp contraction in 2024 (-10.1 percent). A reduced investment volume was also seen in Germany (-2.4 percent), France (-2.1 percent), Austria (-1.6 percent), Belgium (-1.2 percent), Switzerland (-0.5 percent), as well as Slovakia (-1.6 percent) and the Czech Republic (-1.5 percent). Italy is thus the only country where expenditure dynamics contracted more strongly than in the previous year. In all other countries with reduced investment activity, the decline was weaker than in the previous year. Italy, alongside Belgium and the Czech Republic, is also one of only three countries where the outlook for 2026 remains negative. Ireland left a brief crisis behind; here, expenditure grew by 13.1 percent in 2025, the strongest

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

among all the European countries analysed. Hungary and Sweden also experienced explosive growth, with rates of 11.8 percent and 6.6 percent respectively, after recording a slight (-1.1 percent) and a sharp decline (-13.8 percent) in the previous year. Denmark, Finland, Norway, and the Netherlands also returned to expansionary spending after years of sustained investment constraints. In Spain (+6.1 percent), Portugal (+2.4 percent), and the United Kingdom (+1.0 percent), the growth of previous years continued, even accelerating in Spain and the UK.

The need for investment remains high, and the challenges in European housing markets share many parallels. The trend towards urbanization requires new construction in the centres and peripheries of booming cities to prevent the gap between supply and rapidly growing demand from widening further. At the same time, the understanding is gaining ground that energy efficiency in the building sector also has a strategic dimension, meaning that investment in existing properties should also be viewed from a qualitative perspective.

Residential construction volume in Europe by country

(Real change compared to previous year in %)

COUNTRY	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Belgium	5,3	1,6	-1,3	-1,5	-1,2
Denmark	15,1	1,7	-19,1	-4,1	3,6
Germany	0,1	-5,2	-3,9	-4,9	-2,4
Finland	7,8	0,0	-17,4	-11,3	0,8
France	5,2	2,9	-1,4	-4,8	-2,1
UK	15,5	10,2	-4,6	0,6	1,0
Ireland	22,0	20,0	16,3	-4,4	13,1
Italy	24,5	21,9	-2,5	-10,1	-11,7
Netherlands	6,8	3,9	-0,6	-2,6	2,6
Norway	3,8	-2,0	-11,3	-8,7	2,3
Austria	3,3	1,2	-7,7	-6,7	-1,6
Portugal	16,1	2,8	6,3	4,0	2,4
Sweden	9,8	-4,7	-26,3	-13,8	6,6
Switzerland	-1,1	-4,9	-4,2	-1,2	-0,5
Spain	7,9	3,1	1,3	3,6	6,1
WESTERN EUROPE TOTAL	7,5	3,3	-3,7	-4,2	-1,4
Poland	3,4	7,7	1,7	3,6	7,2
Slovakia	-1,0	2,0	-4,8	-5,4	-1,6
Czech Republic	5,5	3,4	2,4	-2,3	-1,5
Hungary	3,5	8,5	-14,2	-1,1	11,8
EASTERN EUROPE TOTAL	3,7	5,8	-0,9	0,2	4,1

¹) Estimate

Measures on existing buildings continue to dominate residential construction expenditure. 62.1 percent of all funds are channelled into the refurbishment of already constructed single-family homes and apartments. However, this share has decreased slightly compared to the previous year. The disparity among Euroconstruct countries is enormous. In Italy, investments in existing properties account for 83.4 percent of expenditure. In Germany, too, the high figure (78.3 percent) indicates the subordinate

role played by new construction. The situation is quite different in neighbouring Austria, where only 37.9 percent of funds are spent on renovations. In Slovakia, the share remains the lowest in Europe at 25.4 percent.

Residential construction volume in Europe by country

(Absolute figures in million euros)

COUNTRY	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Belgium	28.877	30.919	30.509	30.045	29.672
Denmark	24.018	28.989	23.451	22.488	23.289
Germany	295.943	294.369	282.876	269.015	262.677
Finland	19.360	18.911	15.619	13.856	13.970
France	182.565	184.278	181.679	172.970	169.256
UK	117.333	131.123	125.058	125.788	127.048
Ireland	11.717	16.313	18.964	18.121	20.495
Italy	138.892	165.642	161.532	145.196	128.222
Netherlands	45.312	52.017	51.715	50.352	51.636
Norway	22.359	22.149	19.637	17.938	18.350
Austria	29.058	32.223	29.728	27.727	27.271
Portugal	13.407	12.869	13.679	14.225	14.561
Sweden	23.757	23.006	16.960	14.623	15.596
Switzerland	36.094	35.265	33.790	33.377	33.222
Spain	78.672	86.289	87.427	90.580	96.066
WESTERN EUROPE TOTAL	1.067.364	1.134.352	1.092.624	1.046.300	1.031.332
Poland	20.646	22.517	22.906	23.728	25.427
Slovakia	4.787	4.917	4.682	4.430	4.358
Czech Republic	18.807	16.528	16.930	16.546	16.298
Hungary	6.343	7.048	6.047	5.982	6.688
EASTERN EUROPE TOTAL	50.583	51.010	50.565	50.686	52.770

¹⁾ Estimate

Completions: Austria, Germany and Italy remain the problem children of residential construction

The weak approval figures of previous years continued to feed through into completion figures in the 2025 reporting year. Across all Euroconstruct countries, just under 1.44 million dwellings were completed in 2025, 8.8 percent

fewer than in the previous year. Norway recorded the sharpest percentage decline (-21.8 percent to 18,800 units), whilst the largest absolute decline was observed in France (-57,100 or -17.3 percent to 272,100 units). In ten other countries, the number of newly built dwellings fell; in four of these countries (Austria, Belgium, Slovakia and Finland), new-build activity even slumped by double digits. Growth was recorded in only five countries: Ireland (+12.7 percent to 37,000), Portugal (+8.3 percent to 27,400),

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

COUNTRY	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Belgium	56,5	60,7	55,0	49,9	44,4
Denmark	37,1	40,9	36,2	23,8	23,6
Germany	293,4	295,3	294,4	251,9	205,0
Finland	37,6	41,5	40,7	20,9	17,8
France	385,6	375,7	401,5	329,1	272,1
UK	202,1	203,1	185,2	175,0	160,9
Ireland	20,5	29,6	32,5	30,2	34,0
Italy	87,8	96,0	101,0	98,6	95,8
Netherlands	71,2	74,5	73,3	69,0	70,0
Norway	28,4	28,0	28,0	24,0	18,8
Austria	59,9	59,2	55,2	47,4	38,9
Portugal	19,5	20,8	23,1	25,3	27,4
Sweden	61,1	69,2	58,7	29,4	31,6
Switzerland	45,3	46,5	46,7	46,0	45,8
Spain	91,4	89,1	87,6	97,8	95,0
WESTERN EUROPE TOTAL	1.497,4	1.530,1	1.519,1	1.318,3	1.181,0
Poland	234,9	238,3	221,3	199,9	200,1
Slovakia	20,6	20,2	20,9	17,6	15,3
Czech Republic	34,6	39,4	38,1	29,7	29,3
Hungary	19,9	20,5	18,6	13,3	14,0
EASTERN EUROPE TOTAL	310,0	318,5	298,9	260,5	258,7
EUROPE TOTAL	1.807,4	1.848,5	1.818,0	1.578,8	1.439,7

1) Construction of new residential properties

2) Estimate

Source: Euroconstruct

Sweden (+7.4 percent to 31,600), Hungary (+5.3 percent) and Poland (+0.1 percent). The ratios here are striking. In Poland, which has now stabilized at a high level following a decline last year, almost as many flats are being built as in Germany, whose population is more than twice as large. If we apply the benchmark of “completions per inhabitant”, housing construction activity in Ireland, which tops the rankings here, would correspond to around 521,000 completions in Germany, which has the fewest new builds per inhabitant.

The outlook remains mixed. In the vast majority of European countries, a recovery in completion figures is likely to begin or continue as early as 2026. In the remaining countries, the upturn will be delayed by a year or, as in the case of Austria and Italy, will fail to materialize at all – here, a continued decline is to be expected.

Residential property prices in Europe by country

(House price index 2015 = 100)

COUNTRY	2021	2022	2023	2024 Q 1-3	2025 Q 1-3
Belgium	119,2	130,4	136,9	139,2	140,4
Denmark	112,8	121,1	125,3	127,4	132,1
Germany	129,9	148,3	157,6	160,9	166,4
Finland	115,2	124,0	126,8	125,8	126,3
France	111,9	118,3	122,8	126,0	128,2
Ireland	123,9	134,1	144,1	148,6	154,1
Italy	106,1	109,7	112,9	115,6	118,9
Lithuania	144,7	169,4	189,7	205,5	224,4
Luxembourg	149,8	168,0	168,5	160,8	164,2
Netherlands	137,6	150,9	159,5	164,8	175,3
Norway	132,4	143,5	149,4	155,0	168,7
Austria	128,0	144,8	154,0	156,7	159,9
Portugal	141,7	152,6	164,0	171,0	178,7
Sweden	128,3	143,2	148,2	145,1	140,0
Spain	129,9	139,7	148,5	159,6	175,2
Poland	124,2	142,5	156,5	170,1	176,9
Slovakia	124,3	143,4	148,6	151,0	161,8
Czech Republic	131,5	153,7	158,4	158,2	165,9
Hungary	157,7	190,3	215,6	229,4	247,4

Source: Eurostat

Residential real estate prices: upward momentum continues almost everywhere at a moderate pace

Sweden was the exception in Europe, with a 3.6 percent fall in house prices in the 2025 (Q1-3 2025 compared to Q1-3 2024) reporting year – in all other countries, house prices rose. At the other end of the table is Spain, where prices rose by 9.8 percent on average across all property types. Prices also rose sharply in Lithuania (+9.2 percent),

Norway (+8.3 percent), Hungary (+7.9 percent), Slovakia (+7.2 percent) and the Netherlands (+6.3 percent). Meanwhile, developments in the rest of Europe were more moderate. The differences in the ten-year comparison are striking. Here, Hungary and Lithuania top the rankings with price levels up by around 150 percent and around 125 percent respectively. By contrast, flats in Italy have risen in price by less than 2 percent per year on average, while in France and Finland, a flat cost on average 28.2 percent and 26.3 percent more respectively in 2025 than in the reference year 2015.

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

COUNTRY	2021	2022	2023	2024	2024 Q 1-3	2025 Q 1-3
Belgium ¹	100,0	88,0	81,8	70,6	72,8	64,2
Denmark ¹	100,0	93,5	56,0	53,7	52,0	57,4
Germany ²	100,0	92,9	64,0	51,6	50,3	56,6
Finland	100,0	82,0	47,4	39,0	36,6	33,0
France ²	100,0	103,4	76,9	66,0	66,2	77,3
Ireland	100,0	79,5	95,9	75,4	79,1	83,0
Italy ²	100,0	100,1	92,4	92,3	92,9	84,7
Lithuania	100,0	85,5	60,9	66,2	63,2	76,9
Luxembourg	100,0	77,1	70,9	65,1	57,6	60,5
Netherlands ¹	100,0	85,1	73,0	91,7	85,6	76,2
Austria ²	100,0	84,7	59,5	55,1	56,7	56,0
Portugal	100,0	110,9	116,9	123,6	119,8	147,0
Sweden	100,0	78,0	35,6	35,7	34,2	37,7
Spain ²	100,0	166,8	197,0	254,3	250,7	279,4
Poland	100,0	87,3	70,4	85,6	86,3	74,9
Slovakia	100,0	83,8	80,5	60,7	63,1	62,4
Czech Republic ²	100,0	92,9	77,8	80,0	79,5	73,8
Hungary ²	100,0	120,0	72,2	69,9	66,1	89,1

1) Provisional

2) Estimate

Source: Eurostat

Building permits: Strong growth in Spain and Portugal, Finland at a low point

In eight out of ten European countries surveyed, the number of residential building permits (Due to differences in

publication dates across member states, only the first three quarters of a given year are compared here with the corresponding period of the previous year.) in the 2025 reporting year was below the previous year's level. The sharpest declines were recorded in Poland (-13.2 percent), Belgium (-11.8 percent) and the Netherlands (-11.0 percent). In Finland, the momentum in approvals slowed no-

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

COUNTRY	2011 to 2020	2021	ANNUAL AVERAGE		2024	2025 ¹
			2022	2023		
Belgium	6,8	10,2	6,0	7,7	6,4	6,5
Denmark	0,7	0,5	5,4	9,1	8,5	9,7
Germany	10,7	14,2	10,3	10,4	11,2	11,2
Finland	2,2	4,6	1,5	2,1	4,3	8,1
France ²	9,5	13,3	10,7	11,2	12,8	12,9
UK ²	3,4	7,4	-0,4	0,6	4,7	5,8
Ireland	9,7	17,4	9,8	6,6	8,7	10,1
Italy	3,9	8,1	3,2	3,3	4,2	5,3
Luxembourg	8,9	12,0	6,4	5,7	5,0	5,1
Netherlands	8,2	12,3	7,2	7,8	9,5	11,0
Norway	7,7	13,8	4,7	4,0	7,1	7,7
Austria	8,3	11,3	9,1	8,6	11,7	11,5
Portugal ²	0,5	2,2	-2,0	0,4	4,6	3,8
Sweden	12,6	15,0	13,1	14,3	15,8	15,0
Switzerland	17,7	21,4	17,9	17,5	17,0	17,2
Spain	5,0	10,8	5,0	8,0	9,2	8,8
Poland	4,4	3,1	-1,0	2,9	6,1	6,0
Slovakia	2,7	4,7	-1,6	1,2	2,0	3,1
Czech Republic	6,2	13,0	11,5	14,5	13,7	12,6
Hungary	8,9	13,9	11,0	15,8	14,3	12,4
Japan	2,5	7,4	4,1	0,9	3,3	2,0
Canada	4,3	9,3	3,9	3,6	5,9	4,9
USA	7,3	11,9	3,5	5,8	5,7	5,3

1) Estimate

2) Gross savings

Source: OECD Economic Outlook

ticeably (-9.7 percent). There, only a third of the number of dwellings approved for construction in 2021 were approved in the reporting year. In the remaining countries with declines, the change was somewhat more subdued. This perspective also helps in interpreting the growth figures of the other countries. For instance, the number of building permits in Germany rose sharply (+12.7 percent),

although this modest growth was preceded by several years of steady decline. The same applies to Denmark (+10.4 percent). With the exception of Spain and Portugal, both of which are showing considerable growth, the current trend represents an initial recovery in most countries.

Country comparison of short-term interest rates¹

(in %)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2011 to 2020	2021	2022	2023	2024	2025 ²
Belgium	0,0	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Denmark	0,1	-0,2	0,6	3,5	3,5	2,1
Germany	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Finland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
France	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Greece	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
UK	0,6	0,1	1,9	4,8	5,0	4,2
Ireland	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Italy	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Luxembourg	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Netherlands	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Norway	1,5	0,5	2,1	4,2	4,7	4,4
Austria	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Portugal	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Sweden	0,5	0,0	1,0	3,7	3,5	2,1
Switzerland	-0,6	-0,7	-0,2	1,5	1,2	0,1
Spain	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
EURO AREA	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Poland	2,4	0,6	6,2	6,5	5,9	5,1
Slovakia	0,1	-0,5	0,3	3,4	3,6	2,2
Czech Republic	0,8	1,1	6,3	7,1	5,0	3,6
Hungary	2,2	0,9	7,9	11,5	6,2	6,1
Japan	0,2	0,1	0,1	0,1	0,3	0,8
Canada	0,9	0,1	2,2	4,7	4,4	2,6
USA	0,8	0,1	2,2	5,2	5,1	4,2

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

2) Estimate

Savings rates: Moderate price and income trends stabilize saving behaviour

Improved income levels, combined with moderate consumer price inflation, have increased the scope for saving across the board. In around two-thirds of the countries

examined, the savings rate rose, whilst in about one-third it fell. However, Europeans' saving behaviour in 2025 changed only marginally compared with the previous year. With few exceptions, there were no significant fluctuations, either upwards or downwards. At most, a strong surge was recorded in Finland. In Hungary, savings activity was noticeably reduced, although the rate there had been

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

COUNTRY	2011 to 2020	2021	ANNUAL AVERAGE		2024	2025 ²
			2022	2023		
Belgium	1,4	0,0	1,7	3,1	2,9	3,2
Denmark	1,2	-0,1	1,5	2,7	2,3	2,3
Germany	1,1	-0,4	1,1	2,4	2,3	2,6
Finland	1,4	-0,1	1,7	3,0	2,9	3,0
France	1,6	0,0	1,7	3,0	3,0	3,3
Greece	9,5	0,9	3,5	4,0	3,3	3,4
UK	2,0	0,8	2,4	4,1	4,1	4,6
Ireland	3,2	0,1	1,7	2,9	2,7	2,9
Italy	3,2	0,8	3,2	4,3	3,7	3,6
Luxembourg	1,3	-0,4	1,7	3,0	2,8	2,9
Netherlands	1,3	-0,3	1,4	2,8	2,6	2,8
Norway	2,2	1,4	2,9	3,4	3,6	3,9
Austria	1,5	-0,1	1,7	3,1	2,8	3,0
Portugal	4,8	0,3	2,2	3,2	3,0	3,1
Sweden	1,4	0,3	1,5	2,5	2,2	2,4
Switzerland	0,4	-0,2	0,8	1,0	0,6	0,3
Spain	3,0	0,3	2,2	3,5	3,2	3,2
EURO AREA	2,4	0,0	1,8	3,1	2,9	3,1
Poland	3,5	1,9	6,1	5,8	5,5	5,5
Slovakia	1,8	-0,1	2,1	3,6	3,5	3,4
Czech Republic	1,7	1,9	4,3	4,4	4,0	4,3
Hungary	4,4	3,1	7,6	7,5	6,5	6,9
Japan	0,4	0,1	0,2	0,5	0,9	1,5
Canada	1,9	1,4	2,8	3,4	3,3	3,3
USA	2,2	1,4	3,0	4,0	4,2	4,3

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

2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook, Euroconstruct

comparatively high recently. People in Switzerland (17.2 percent), Sweden (15.0 percent) and the Czech Republic (12.6 percent) set aside the largest share of their disposable income, while savings propensity and capacity are lowest in Slovakia (3.1 percent) and also in Luxembourg (5.1 percent).

In Portugal and France, where the savings rate is calculated using the gross method (Depreciation on assets of unincorporated enterprises and on owner-occupied residential property is not deducted.), the propensity to save fell (to 3.8 percent) and rose slightly (to 12.9 percent) respectively.

Short- and long-term interest rates are stabilising – outlook uncertain

The rate of inflation for goods and services has settled at a moderate level in the eurozone. The annual average of the Harmonized Index of Consumer Prices stood at 2.1 percent. This is slightly above, but close to, the 2 percent level which, in the view of the European Central Bank (ECB), is compatible with the objective of price stability. Against this backdrop, the ECB has cut key interest rates in four stages over the course of the year. The interest rate on the deposit facility was reduced from 3.00 percent at the end of 2024 to 2.00 percent, the marginal lending facility by 100 basis points to 2.4 percent, and the interest rate on main refinancing operations now stands at 2.15 percent instead of 3.15 percent. Despite global tensions, the ECB views economic developments in the eurozone and the components of GDP expenditure as stable, including with regard to public spending on infrastructure.

Money market interest rates for euro-denominated deposits averaged a significantly reduced 2.2 percent over the year. In EU countries outside the eurozone, the interest rate level was slightly lower in Denmark (2.1 percent), but significantly higher in Hungary (6.1 percent) and Poland (5.1 percent). In Hungary, the interest rate level had also barely decreased (2024: 6.2 percent).

As regards the trend in long-term interest rates (government bonds with a ten-year maturity), increased government debt – or even the mere announcement of an expansionary, debt-based fiscal policy – had the effect of pushing interest rates up. In Germany, there was a jump

from 2.3 to 2.6 percent, and in France from 3.0 to 3.3 percent. In Belgium too (also up 0.3 percentage points to 3.2 percent), government bond yields rose, which, in line with financial market logic, also led to an increase in the cost of property financing. In Italy, interest rates fell slightly from 3.7 percent to 3.6 percent, but the country still holds the top spot in the eurozone. Outside the eurozone, long-term interest rates rose comparatively sharply in Hungary (+0.4 percentage points to 6.9 percent) and the Czech Republic (+0.3 percentage points to 4.3 percent).

The ECB's monetary policy stance is likely to remain unchanged for the foreseeable future. The ECB's handling of the sharp rise in consumer prices and its resolute approach have strengthened confidence that it is fulfilling its core mandate of maintaining price stability, whilst at the same time responding swiftly to potential exogenous shocks and carefully implementing the cyclical component of its monetary policy mandate.



The European Affordable Housing Plan

Analysis and Critical Assessment from the Perspective of Building Societies¹

1. Introduction: Ambition and Context of the European Action Plan

With its communication “The European Affordable Housing Plan”², the European Commission, at the end of December 2025, for the first time presents a comprehensive strategic framework in response to the worsening housing crisis across Europe. Rising property prices, increasing rental burdens, and a structural shortage of supply have led to significant social and economic distortions in many member states. The Commission explicitly frames the housing issue not merely as a market problem, but as a social crisis that threatens social cohesion, labour mobility, and the competitiveness of the European Union.

While this assessment is broadly accurate, the “European Affordable Housing Plan” remains contradictory in a key respect: although the Commission correctly diagnoses the structural causes of the housing crisis, it largely overlooks its own regulatory contribution to the sharp increase in construction costs in recent years. The Commission acknowledges that rising construction costs, regulatory complexity, and investment barriers contribute significantly to supply shortages, yet it fails to draw consistent conclusions regarding a fundamental review of existing EU legislation.

In Germany as well, housing has become a central social issue, particularly for young households, middle-income families, and workers in metropolitan areas. It is therefore commendable that the Commission assigns high political importance to the issue. At the same time, however, the question arises as to whether the proposed action plan is truly capable of enabling sustainable affordable housing at national level, or whether it primarily pursues coordinating, accompanying, and social policy objectives without adequately addressing core issues of financing and home ownership.

2. Diagnosis of the Housing Crisis: The Commission’s Analysis

The Commission describes the European housing crisis as the result of a long-standing divergence between supply and demand. Between 2013 and 2024, nominal property prices across the EU increased by more than 60 percent, while real wages rose significantly more slowly; rents increased by around 20 percent. The Commission highlights the decline in construction activity, the drop in building permits, and structural bottlenecks in the construction sector, such as labour shortages, rising costs, and regulatory complexity, as particularly critical factors.

¹ Christian König, Chief Executive of the Association of Private Building Societies (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.), Berlin, and Managing Director of the European Federation of Building Societies, Brussels.

² Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, The European Affordable Housing Plan, Strasbourg, 16.12.2025, COM (2025) 1025 final.

From a German perspective, this analysis is largely correct but incomplete. While the Commission rightly identifies supply constraints and declining investment, it pays only limited attention to the financing conditions of private households, particularly access to long-term, predictable housing finance. In Germany, restrictive lending conditions, insufficient equity, and rising property prices, driven in part by bureaucracy and regulation, have made home ownership increasingly difficult, even though it remains a key pillar of long-term housing cost stability.

3. Content and Structure of the European Action Plan

The European Commission's Action Plan is based on four strategic pillars:

- a) expanding housing supply,
- b) mobilizing public and private investment,
- c) providing short-term relief alongside structural reforms, and
- d) offering targeted support to particularly affected population groups.

3.1 Expanding Supply and Reducing Bureaucracy

The Commission places strong emphasis on increasing productivity in the construction sector, industrial construction methods, digitalization of permitting procedures, and reducing administrative burdens. Examples such as the “Hamburg Standard” and digital approval processes in Estonia are highlighted as best practices.

This focus is, in principle, welcome. In particular, reducing regulatory costs is a key prerequisite for affordable construction. However, the Action Plan remains non-binding in this respect: the relevant competences lie with the member states, while the EU primarily acts in a coordinating and advisory capacity. Consequently, any direct impact on national housing markets is likely to be limited and delayed.

3.2 Regulatory Cost Drivers: European Legislation as a Structural Issue

There is a lack of concrete proposals on how regulatory costs could be reduced at European level. In the area of prudential regulation, particular mention should be made

of the Capital Requirements Regulation (CRR), which has significantly tightened capital requirements for banks as part of financial market regulation. As a result, housing loans, particularly for project developers and property developers, have become more expensive or are being granted more restrictively. The increased capital requirements have a direct impact on financing costs and make both the construction of rental housing and the purchase of home ownership more expensive. The temporary nature of the current capital adequacy rules for low-risk residential property loans also threatens to make lending noticeably more expensive once the transitional periods expire. The “European Affordable Housing Plan” does not address these issues, even though financing costs are a key driver of investment decisions.

Added to this are construction and product law requirements at European level, particularly under the Construction Products Regulation (CPR). Whilst the increasing harmonization of technical standards, certification and documentation requirements has contributed to market transparency, it has simultaneously complicated construction processes, lengthened innovation cycles and increased costs. For small and medium-sized construction firms and regional developers in particular, these requirements represent a significant barrier to market entry and competition – an aspect that is only touched upon in the action plan under the heading “strengthening productivity”.

Another key cost driver is the European Union's energy and climate policy requirements, particularly the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) with its energy performance certificates. The steady tightening of energy standards has made both new construction and the renovation of existing buildings massively more expensive. While energy efficiency and climate protection are undisputed policy objectives, in practice high investment costs are often not offset by corresponding savings – at least not within a timeframe that is economically viable for private households.

The “European Affordable Housing Plan” acknowledges that sustainability, quality and affordability must be balanced yet avoids any critical reflection on whether the existing European regulations actually meet this objective. Instead, the Commission expressly adheres to the current regulatory frameworks and relies primarily on additional funding instruments to cushion the costs caused by regulation. This is the greatest conceptual flaw of this

“European Affordable Housing Plan”: affordability cannot be achieved in the long term through subsidies if the cost drivers remain unaddressed.

At the same time, the plan fails to recognize the role of dedicated financing instruments such as building societies, which provide targeted funding for the renovation of residential buildings, often to implement precisely those sustainability requirements set by the Commission itself. By sticking to its ambitious sustainability targets without taking this financing reality into account, the Commission is failing to utilize a key element of housing security.

3.3 Lack of Regulatory Adjustment and Limited Impact of Simplification

While the Commission announces a “Housing Simplification Package” as part of the Action Plan, it remains unclear to what extent this will actually reduce substantive requirements rather than merely accelerate administrative procedures. Genuine relief for the housing sector would require a critical review and prioritization of European targets, particularly where social, environmental and economic objectives come into conflict.

It is therefore problematic that the plan implicitly assumes there is no alternative to the existing regulatory frameworks. This squanders the opportunity to align European housing policy more closely with cost-benefit analyses and to take greater account of national specificities – such as differing income levels or building traditions.

Furthermore, even when bureaucratic hurdles are removed, it is often overlooked that approved building permits cannot be implemented due to labor shortages or significantly increased material costs. Although the Commission does address skills shortages and cost trends later in the document, it must not be overlooked that the efficient provision of financing instruments is a key prerequisite for the actual realization of approved construction projects.

3.4 Mobilizing investment

The Commission plans to mobilize substantial funding through EU funds, the European Investment Bank and new platforms. Emphasis is placed on InvestEU, the Cohesion Fund, revolving fund models and a new pan-European investment platform for affordable housing.

It should be noted critically that these instruments are primarily aimed at institutional, public or non-profit actors. Private households as drivers of housing investment – particularly owner-occupiers – play only a minor role in the European Commission’s financing approach. Proven national models of collective private housing finance, such as *bausparen*, are not mentioned, even though they have a stabilizing effect on housing and capital markets, particularly in Germany, Austria and France.

From a regulatory perspective, the European Commission’s approach of addressing the shortage of affordable housing increasingly through investments by the European Investment Bank (EIB) or via EU funding instruments also raises significant systemic concerns. These relate to the division of competences within the EU, the functioning of market-based processes, and issues of liability, competitive neutrality and fiscal discipline. Firstly, the tension regarding the division of competences under the EU Treaties is striking. Housing market policy falls under neither the exclusive nor the shared competences of the EU (Articles 3 and 4 TFEU) but is primarily the responsibility of the member states and their regional and local authorities. Although Article 175(3) TFEU permits supporting measures for economic, social and territorial cohesion, this does not establish comprehensive competence for an independent European housing policy. From a regulatory perspective, the risk of a shift in competences through financing instruments is therefore problematic, whereby *de facto* political control is exercised over investment decisions without there being clear democratic and legal legitimacy for this (principle of subsidiarity, Art. 5(3) TEU).

Furthermore, there are considerable concerns regarding the market and allocation effects. Cheaper capital provision through the EIB or EU programmes is likely to have a direct impact on pricing and investment decisions. In many member states, housing shortages are not primarily the result of a lack of financing, but of structural supply constraints such as restrictive building and planning regimes, land scarcity or excessively lengthy approval procedures. Public investment at EU level therefore carries the risk of masking scarcity signals, stabilizing inefficient structures and crowding out private investment, rather than enabling sustainable supply adjustments. A further key point of criticism concerns the competition and state aid implications of such measures. Targeted support for certain actors – such as municipal or non-profit housing

companies – can lead to significant distortions of competition vis-à-vis private market participants. Although Article 107(3) TFEU permits exceptions for state aid justified on social policy grounds, the distinction between legitimate social housing support and market-distorting subsidization in tight housing markets is often blurred. From a regulatory policy perspective, it is particularly critical that EU funding could effectively undermine or politically devalue national state aid controls.

If housing construction investments are increasingly funded by European funds, member states' incentives to implement politically difficult but regulatory-policy-wise crucial reforms – such as the deregulation of building regulations, the acceleration of planning procedures or a more efficient land policy – are reduced. There is a risk that investment programmes designed to tackle symptoms will mask structural reform deficits and entrench them in the long term.

Whilst the use of EIB investments and EU funding to create affordable housing is likely to provide a short-term boost to investment, it also entails considerable regulatory risks. A more consistent approach would be to strengthen market-based supply conditions at national and local level, accompanied by structural reforms, rather than increasing financial intervention at supranational level.

3.5 Regulation of short-term rentals and speculation

A key component of the European Commission's plan is the increased regulation of short-term rentals and the analysis of speculative price trends. The Commission promises greater transparency, data collection and legal clarity for local authorities.

However, this approach is ambivalent. Whilst excessive short-term rentals can distort local markets, there is a risk that additional regulation will further weaken investment incentives. It is crucial that measures remain proportionate and do not place a blanket burden on private owners who contribute to the long-term supply of housing.

In many European countries and cities, regulatory instruments to limit short-term and holiday rentals have already been introduced in recent years without the need for EU-level regulation. The main drivers behind this are rising rents, a housing shortage in tight markets, and the effects of tourist overuse in inner-city neighbourhoods.

The measures aim to curb the misuse of housing and safeguard long-term residential use. Among the most widespread instruments are time limits on the letting of primary residences, often combined with registration and licensing requirements. For example, Paris (120 days per year), London (90 days) and Amsterdam (30 days) limit the short-term letting of owner-occupied housing, with additional restrictions applying in particularly affected neighbourhoods. In several cities, the full letting of second homes or entire flats is prohibited without official authorization. In Germany, Berlin, Munich and Hamburg in particular have enacted by-laws against misuse of property, which make short-term rentals subject to authorization and in some cases impose strict maximum limits; Berlin requires a special permit for the full letting of residential property and imposes heavy fines for breaches.

There is therefore no need for EU-level regulation to govern short-term rentals; this can generally be decided more effectively by local authorities.

4. Home ownership as a blind spot in the European housing agenda

It is particularly concerning that the “European Affordable Housing Plan” systematically underestimates the importance of owner-occupied housing. The Commission's focus is clearly on the construction of rental housing, social housing and institutional investors. Home ownership is viewed primarily as a market segment, rather than as a social and economic policy instrument.

Yet in many European countries – particularly in Germany – home ownership is a central pillar of private retirement provision. Owner-occupied housing protects against rent increases in old age, sustainably lowers housing costs and reduces the risk of poverty in old age. At the same time, it contributes significantly to wealth accumulation across broad sections of the population and promotes social stability and social participation.

Particularly against the backdrop of demographic changes, pay-as-you-go pension systems under pressure and growing capital market risks, home ownership is an indispensable component of a resilient pension system. The “European Affordable Housing Plan” largely fails to recog-

nize this connection and omits targeted measures to promote home ownership, such as improved financing conditions, adapted European equity instruments, or regulatory easing for the granting of property loans to private households.

Beyond individual retirement provision, home ownership is a decisive factor in the creation of prosperity in Europe. Historically, it is evident that countries with stable home ownership rates exhibit greater wealth distribution, stronger local ties and more resilient neighbourhoods. Homeowners invest in their properties and their local environment over the long term, which has positive effects on urban development, social cohesion and sustainability.

The “European Affordable Housing Plan” falls well short of its claim to provide a comprehensive response to the housing issue. A European housing strategy that takes affordability seriously must explicitly recognize home ownership as an objective of equal importance alongside the construction of rental housing and social housing.

5. Overall critical assessment: Does the plan facilitate affordable housing?

Taken as a whole, the “European Affordable Housing Plan” represents an ambitious, socially oriented framework that provides important impetus for cooperation, the mobilization of investment and the expansion of supply, whilst making it clear to the European public that their fears and concerns regarding affordable housing are being taken seriously. Nevertheless, it must be noted that:

Home ownership is systematically underestimated.

- a) The “European Affordable Housing Plan” focuses heavily on the rental and social housing sectors. Long-term affordable housing through owner-occupied homes – a key element of housing cost stability – is barely addressed.
- b) Private households are not a key target group. Support and financing instruments are predominantly aimed at public or institutional actors. Models of private provision and financing that promote personal responsibility and wealth creation are left out.

c) Subsidiarity limits effectiveness

As housing construction remains primarily a national competence, the EU’s direct influence is limited. Many measures are of a recommendatory nature and only take effect if consistently implemented at national level.

d) Regulatory ambivalence.

On the one hand, the reduction of bureaucracy is advocated; on the other, new regulatory layers are emerging (e.g. for short-term rentals) which could unsettle investors and act as cost drivers for affordable housing and the financing of affordable housing – yet the Commission makes no mention of this in the “European Affordable Housing Plan”, even though this is precisely where the leverage lies!

6. Conclusions

The “European Affordable Housing Plan” sends an important political signal and represents a first step towards greater European coordination of housing policy. However, it will not, on its own, bring about a breakthrough for affordable housing at national level unless key issues relating to private housing finance, home ownership and the long-term capital commitment of private households are systematically addressed.

The European housing agenda should therefore be supplemented by:

- an explicit recognition of home ownership as a social policy objective,
- greater integration of proven national financing systems such as special-purpose savings contracts, rather than focusing on the capital market-oriented approach of the Savings and Investment Union,
- as well as a consistent orientation of all measures towards investment incentives rather than additional regulation.

Affordable housing is not created solely through public programmes, but through the interplay of supply, financing security and private provision. In this triad, the “European Affordable Housing Plan” remains incomplete to date.



Court of Justice in 2025

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

Judgments

Case C-699/23: Consumer protection – Directive 93/13/EEC – Unfair terms in consumer contracts – Compatibility of a loan processing fee with the Unfair Contract Terms Directive – Articles 3 to 5 – Loan processing fee – Mortgage loan agreement – Transparency requirement under Article 5 of Directive 93/13

(Judgment of the CJEU of 30 April 2025)

The judgment concerns the compatibility of a loan processing fee with the transparency requirement of the Unfair Contract Terms Directive and is based on a preliminary reference from a Spanish court.

Facts of the case:

In January 2010, a consumer concluded a mortgage loan agreement with a total loan amount of EUR 168,200 and a duration of 30 years. The contract required the borrower to pay a loan origination fee of 0.35 percent of the total loan amount (EUR 588.70) upon signing. In April 2022, the borrower brought an action seeking, among other things, a declaration that the commitment fee clause in the credit agreement was unfair.

Judgment:

The Court held, with respect to the first, second, fourth and fifth questions, that the transparency requirement under Article 5 of the Unfair Contract Terms Directive means that the contract must enable the consumer to understand or deduce the nature of the services actually provided. The consumer must also be able to verify that

the different fees charged do not overlap. However, the lender is not obliged to provide detailed information in the contract on the nature of each service for which fees are charged.

The national court must examine whether the financial institution provided sufficient pre-contractual information to allow the consumer to understand the content and functioning of the clause imposing the processing fee and its role in the loan agreement.

The purpose of the transparency requirement is to ensure that the consumer can assess the financial consequences of a clause. This does not require the lender to list every individual service remunerated through the fee or the exact time spent, provided such details do not affect the total amount of the fee or the consumer's ability to understand the reasons for it.

It does not follow from the Directive that the consumer must be informed of all services or of services listed down to the hour. When assessing individual cases, all information provided to the consumer before the loan was signed, including mandatory information under national law, must be considered.

With regard to the sixth question, the Court held that national courts must first examine whether there is a significant and unjustified imbalance in quantitative economic terms. If such an imbalance exists, no further factors need to be examined. Otherwise, the court must determine whether an imbalance arises from other aspects, such as

the restriction of a right granted under national law or the imposition of an additional obligation not provided for under national law.

In mortgage loan contracts, such an imbalance may exist where the services remunerated through non-interest-related costs are not reasonably connected to the conclusion or performance of the contract, or where the fees imposed are disproportionate to the loan amount.

First, it must be clarified whether the assessment of any unfairness of the contractual clauses on non-interest-related credit costs is excluded under Article 4(2) of Directive 93/13. The commitment fee at issue does not constitute a primary obligation arising from the loan agreement.

Commitment fees expressed as a percentage of the amount, according to the CJEU, cannot give rise to a significant and unjustified imbalance in the parties' contractual rights and obligations.

The Court answered the seventh, eighth and tenth questions stating that Articles 3 and 4(1) of the Unfair Terms Directive must be interpreted as meaning that they “do not preclude national case-law to the effect that a contractual term which, in accordance with national rules, provides for the payment by the consumer of a commitment fee intended to remunerate services relating to the examination, granting and individual handling of an application for a mortgage loan or credit does not cause a significant and unjustified imbalance in the parties' contractual rights and obligations to the detriment of the consumer, without the trader being required to set out in detail the nature and the cost of the services remunerated by that fee, provided that the question whether such an imbalance exists may be subject to effective review by the competent court on the basis of the criteria arising from the case-law of the Court of Justice, where appropriate by comparing the amount of the commitment fee imposed on a borrower with the average costs of commitment fees as determined in recent times.”

The CJEU thus takes the view that the transparency requirement in Article 5 of Directive 93/13 does not require financial institutions to specify in the relevant credit agreement the details of the nature of the services provided in return for the remuneration laid down in the commitment fee clause. Nor is it necessary for the clause to set out the exact content of the services thus remunerated.

Case C-472/23: Consumer protection – Directive 2008/48/EC – Consumer Credit Directive – Article 3 – Article 10(2) – Article 19(3) – Unlawful charges – annual percentage rate

(Judgment of 13 November 2025)

This judgment, based on a reference from a Polish court, concerns the interpretation of Articles 10(2)(g) and (k) and Article 23 of the Consumer Credit Directive regarding mandatory contract information in credit agreements relating to the annual percentage rate (APR) of charge and fees or penalties.

Facts of the case:

A consumer took out a loan in Poland for approx. EUR 9,050. The contract included interest of approx. EUR 4,520 and a commission of approx. EUR 1,100. The annual percentage rate of charge stated in the contract was 11.18 per cent. The consumer later assigned his rights to the debt collection company Lexitor. The latter argued that the bank had not clearly specified in the contract the grounds on which fees for the loan agreement could be increased, nor the way this could be done. This meant that the relevant fee clauses were invalid. As a result, effective annual interest rate stated in the loan agreement was also too high. Under Polish law, such breaches by the lender are penalised by depriving the lender of its claim to interest and costs. The Polish court referred three questions to the CJEU.

Judgment:

The Court of Justice replied to the first question concerning the consequences of an overstated annual percentage rate (APR) that, according to recital 19 of the Consumer Credit Directive, the directive is intended, in particular, to ensure that, before concluding a credit agreement, consumers throughout the Union receive sufficient information, including on the APR, to enable them to compare such rates. Under Article 10(2)(g) of the Consumer Credit Directive, the credit agreement must state in a clear and concise manner the annual percentage rate of charge within the meaning of Article 3(i) and the total amount payable by the consumer, calculated at the time the credit agreement is concluded. This annual percentage rate must reflect all the costs referred to in Article 3(g) of the CCD. The annual percentage rate enables the consumer to assess, in economic terms, the extent of the obligation arising from the conclusion of the loan agreement. In this regard, the CJEU referred to its judgment of 19 December 2019 (C-290/19).

Article 10(2)(g) of the CCD must be interpreted as meaning that the obligation to state the annual percentage rate of charge in a loan agreement in a clear and concise manner does not merely mean that this rate must not be stated too low. Rather, an incorrect indication of the annual percentage rate of charge is, in principle, also present where it is stated too high. If the indication of an excessively high annual percentage rate of charge were permitted, there would be a risk that the indication of the annual percentage rate of charge would lose its practical value for the consumer (see para. 31 et seq.).

However, in the CJEU's view, a special rule applies if the lender has used invalid fee clauses and the annual percentage rate, disregarding these invalid clauses, is lower than the annual percentage rate originally calculated by the lender and stated in the loan agreement whilst taking those clauses into account. Under Article 19(3) of the CCD, the calculation of the annual percentage rate is based on the assumption that the loan agreement applies for the agreed period and that the parties fulfil their obligations under the terms and on the dates set out in the agreement. Thus, the lender fulfils its obligation to state the annual percentage rate of charge under Article 10(2)(g) of the CCD if the annual percentage rate of charge specified in the loan agreement is calculated using the mathematical formula in Part I of Annex I on the basis of the 'total cost of the credit to the consumer' within the meaning of Article 3(g) of the CCD, and therefore taking into account also those costs which are subsequently found to be unfair and non-binding on the consumer (see paragraphs 33 et seq.).

In response to the second question referred, concerning the requirements for a clause on a change in fees, the Court held that the loan agreement must, in particular, set out the reason for the change in fees for the service to be provided and the manner of the change in such a transparent manner that the consumer can foresee any changes to the fees on the basis of clear and comprehensible criteria. Therefore, Article 10(2)(k) of the CCD must be interpreted as meaning that the information on the conditions under which fees may be altered must be clear and concise. The information, in conjunction with other details, must be free from ambiguities. Objectively speaking, such ambiguities must not be capable of misleading a reasonably well-informed, reasonably observant and circumspect average consumer as to the triggering events and the link between the fee change and the event (para. 43 et seq.).

The referring court must therefore examine to what extent, in the main proceedings, a reasonably well-informed, reasonably observant and circumspect average consumer was able, on the basis of the wording of the contractual clauses concerning the increase in fees incurred in connection with the performance of the contract at issue, to clearly recognise how the scope of his obligations would develop during the performance of the contract.

In its third reference question, the CJEU made it clear that the sanction provided for under Polish law, whereby the lender's obligation under Article 10(2)(k) of the CCD to specify in a loan agreement the conditions under which fees may be altered, is of significant importance. In order to be able to assess the scope of his obligations, the borrower must be able to foresee any changes to those charges and thus the economic consequences on the basis of clear and comprehensible criteria. This applies even where the original amount of the charges may be relatively small in relation to the amount of the loan in question (see para. 55).

Consequently, there is nothing to preclude the Polish provision which, as a uniform sanction for a breach of the duty to provide information under Article 10(2) of the CCD, provides that the lender loses its claim to interest and costs irrespective of the specific gravity of the breach, provided that the breach is capable of impairing the consumer's ability to determine the extent of his obligations.

Case C-143/23: Consumer protection – Directive 2008/48/EC – Consumer Credit Directive – Article 10(2) – Article 14(1) – Withdrawal period – Article 267 TFEU
(Judgment of 30 October 2025)

The judgment, which is based on a request for a preliminary ruling from the Regional Court (Landgericht) of Ravensburg, concerns the start of the withdrawal period under the Consumer Credit Directive (Directive 2008/48/EC – CCD).

Facts of the Case:

The judgment of the CJEU is based on legal disputes involving, on the one hand, Mercedes Benz Bank AG and, on the other hand, Volkswagen Bank GmbH, each concerning the validity of withdrawal declarations made by consumers in relation to loans taken out to finance motor vehicle purchases. The two claimant consumers concluded con-

sumer credit agreements in November 2017 and March 2018 respectively, each for approximately EUR 35,000 and EUR 30,000, in order to finance the purchase of a motor vehicle. In both cases, the car dealers acted as credit intermediaries for Mercedes Benz Bank AG or Volkswagen Bank GmbH. At the time of conclusion of the contract, the applicable default interest rate was not stated numerically as a percentage. The consumers declared the withdrawal of their declarations of intent to conclude the credit agreements in October 2019 and July 2020 respectively, and applied, among other things, for reimbursement of the loan instalments paid up to that point as well as the down payments made to the car dealers. The Regional Court of Ravensburg suspended the proceedings and referred several questions to the CJEU for a preliminary ruling under Article 267 TFEU concerning the interpretation of the Consumer Credit Directive (Directive 2008/48/EC – CCD).

Judgment of the CJEU:

Article 10(2)(i) and Article 14(1), second subparagraph, point (b) of the Consumer Credit Directive (CCD) must be interpreted as meaning that the withdrawal period provided for in Article 14(1) does not begin to run if the default interest rate (expressed as a specific percentage applicable at the time the contract was concluded) is not indicated in the credit agreement. This applies until such information is duly provided to the consumer at a later point in time.

Article 14(1) CCD must furthermore be interpreted as meaning that the lender cannot successfully rely on the argument that the consumer exercised the right of withdrawal abusively. This applies in particular where the consumer uses the right, either between the conclusion of the contract and the withdrawal or even after exercising the right, in a manner that the lender considers abusive. The prerequisite for this is that the default interest rate, which must be indicated under Article 10(2)(i) CCD (as a specific percentage applicable at the time of the conclusion of the contract), is missing in the credit agreement and that this information was also not duly provided to the consumer at a later stage.

With respect to the fourth question referred for a preliminary ruling, the Court clarified that the absence of an indication of the default interest rate (as a specific percentage applicable at the time of the conclusion of the contract) prevents the withdrawal period from beginning to run.

With regard to the fifth question, the CJEU held that a lender cannot rely on the abusive exercise of the right of withdrawal if the withdrawal period has not begun due to the absence, in the credit agreement, of an indication of the default interest rate applicable at the time of the conclusion of the contract in the form of a specific percentage.

Case C-85/24: Consumer protection – Directive 2014/17/EU – Mortgage Credit Directive – Article 13(1) – Representative examples – Variable and fixed interest rates (Judgment of 27 February 2025)

The judgment concerns the legality of providing only a single representative example in the general information of a credit agreement (Case C-85/24).

Facts of the case:

The defendant, BAWAG P.S.K. (BAWAG), provides consumers with general information on its mortgage and home loan agreements in the form of a “Home Loans Product Information Sheet”. This sheet includes information on both mortgage-backed home loans and home loans without mortgage collateral. Both categories end with one representative example each, based on an annually variable nominal interest rate. In addition, BAWAG’s product range also includes credit agreements with purely fixed-rate periods as well as agreements with alternating variable and fixed-rate periods.

According to the claimant, the Austrian Consumer Information Association (VKI), BAWAG is obliged, because it offers three different interest rate models, to include in the information sheet a representative example not only for a variable-rate loan but also for a fixed-rate loan and for a mixed-rate loan.

The court of first instance partially agreed with the VKI’s legal opinion. The appellate court, however, held that under § 7 No. 7 of the Austrian Mortgage and Real Estate Credit Act, which implements Article 13(1)(g) of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU – MCD) word-for-word, a single representative example is sufficient.

After the VKI filed an appeal, the Austrian Supreme Court (OGH) referred a question to the CJEU for a preliminary ruling on whether a lender offering different types of home loan agreements with different interest rate models

is required under Article 13(1)(g) MCD to provide a separate representative example for each type of contract.

The CJEU subsequently ruled that providing a single example in the general information is sufficient, provided that it is indeed representative.

Judgment of the CJEU:

According to the Court, the wording of Article 13(1)(g) MCD already indicates that lenders are required to provide only one representative example. The use of the article “a” suggests that multiple examples are not required. The example must relate only to the total amount of credit, the total cost of the credit, the total amount payable by the consumer and the annual percentage rate of charge and must be representative in this regard. Its function is to help consumers understand the essential credit-related terms and how they interact, within the framework of general information.

This literal interpretation is also supported by the systematic context of Article 13(1)(g) MCD. Unlike Article 13(1)(e) MCD, this provision contains no explicit indication that a separate representative example must be provided for each type of credit agreement. Had such a requirement been intended, the EU legislature would have expressly provided for it. Moreover, a holistic reading of the MCD shows that the Directive establishes a binding information system based on two levels.

In the Court’s view, the purpose of the “general information” under Article 13(1) MCD is not to provide consumers with an exhaustive description of all credit agreement types offered by a lender. Rather, the information is intended to give consumers an initial orientation at an early stage of their search for an appropriate loan. Article 13(1)(g) MCD therefore need not be exhaustive. A contrary interpretation would undermine the deliberate distinction made by the EU legislature between general information and pre-contractual information.

The Court also refers to Recital 53 MCD, which states that representative examples must not conflict with Directive 2005/29/EC (Unfair Commercial Practices Directive). Article 7 thereof defines misleading practices. Such a practice occurs in particular if essential information that a consumer requires to make an informed transactional decision is omitted, causing them to take a decision they would not have taken otherwise.

According to the Court, providing only one representative example for a home loan agreement does not result in the omission of essential information within the meaning of Article 7 of the Unfair Commercial Practices Directive. The essential features of fixed-rate and/or variable-rate credit agreements must be presented under the general information required by Article 13(1)(e) MCD, and not within the representative example under Article 13(1)(g) MCD. The representative example contributes to a high level of consumer protection, but only in conjunction with the other general information under Article 13(1) MCD and the pre-contractual information tailored to the individual consumer.

Finally, the CJEU emphasises that it is for the referring court to assess whether the example chosen by BAWAG is truly representative within the meaning of Article 13(1)(g) MCD. Recital 53 MCD indicates that factors such as the average loan term, total loan amount, and the prevalence of particular credit types on the market may be taken into account. It must also be clear whether the example is merely an abstract illustration or based on stated preferences. It must be ensured in particular that the selected representative example does not violate the Unfair Commercial Practices Directive.

Case C-19/23 – Consumer protection – Directive 2022/2041 – Directive on adequate minimum wages in the European Union – TFEU – Treaty on the Functioning of the European Union – Article 5(2) – Principle of conferral – Article 153(5) – EU competences in social policy

(Opinion of the Advocate General to the CJEU of 14 January 2025)

The Opinion of Advocate General Emiliou, based on the references submitted by the Danish and Swedish governments, concerns the compatibility of the Directive on adequate minimum wages in the European Union (Directive (EU) 2022/2041) with Article 153(5) of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU). This Article states that the EU’s social policy competences laid down in Article 153 do not apply to “pay”. According to the applicants, the Directive also violates the principle of conferral under Article 5(2) TFEU.

Facts of the case:

In early 2023, the Danish government, later joined by the Swedish government, brought an action before the CJEU,

arguing that the Directive on adequate minimum wages in the EU infringes Union law. Their argument relies primarily on Article 153(5) TFEU, which states that the EU's social policy competences under Article 153 do not apply to "remuneration".

Opinion of the Advocate General:

Advocate General Emiliou agreed with the argument put forward by the defendant Member States. In his Opinion of 14 January 2025 (C-19/23), he stated that the exclusion laid down in Article 153(5) TFEU covers not only the level of pay but all aspects of national wage-setting systems, including the framework conditions for determining remuneration. Therefore, the Minimum Wage Directive directly interferes with these systems and is incompatible with Article 153(5) TFEU.

Furthermore, according to Emiliou, the Directive also violates Article 5(2) TFEU. Under the principle of conferral, the EU may act only within the limits of the competences conferred upon it by the Member States. Since no such competence exists in this area, the Directive must be annulled.

Case C-697/23 – Consumer protection – Directive 2006/114 – Directive on misleading and comparative advertising – comparative advertising

(Judgment of 8 May 2025)

On 8 May 2025, the Court of Justice of the European Union (CJEU) ruled, following a referral by the Regional Court of Munich I (Case C-697/23), that the awarding of comparative scores by online platforms for insurance products does not constitute "comparative advertising".

Facts of the case:

HUK-Coburg brought an action against the comparison platform Check24, which provides consumers with an overview of various insurance products by assigning scores. The claimant considered this to constitute unlawful comparative advertising. The score was said to be an impermissible value judgment that falsely suggested objectivity and carried a risk of misleading consumers.

Judgment of the CJEU:

The Court clarified that a comparison based on scoring can constitute unlawful advertising within the meaning of Directive 2006/114/EC on misleading and comparative

advertising only if the online comparison service for insurance products qualifies as a competitor of an insurance group, that is, if it offers comparable services on the same market. Subject to verification of this requirement by the referring court, the CJEU considered this not to be the case here. The Regional Court of Munich I must now decide the case on the merits.



2025: the Year in Review

January

- 01.01.2025** **Council of the European Union**
Poland assumes the Presidency of the Council of the European Union.
-
- 22.01.2025** **European Parliament, Council of the European Union**
The Polish Council Presidency presents its work programme to the European Parliament.
-
- 29.01.2025** **European Commission**
The European Commission presents its “Competitiveness Compass” to strengthen European competitiveness.

February

- 06.02.2025** **European Federation of Building Societies (EFBS)**
The EFBS meets with Commissioner Valdis Dombrovskis, responsible for simplification, and presents proposals for simplifying financial services regulation.
-
- 12.02.2025** **European Commission**
The European Commission publishes its work programme for 2025.
-
- 17.02.2025** **European Federation of Building Societies (EFBS)**
The EFBS and the Korea Housing Finance Corporation (KHFC) sign a Memorandum of Understanding (MoU).
-
- 19.02.2025** **European Parliament**
The “Less is more” report, co-sponsored by the EFBS, is presented to key members of the European Parliament’s Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON).

26.02.2025**European Commission**

The European Commission presents a package to simplify sustainability regulations, consisting of the “Stop-the-clock” proposal and the Omnibus I package.

March

05.03.2025**European Investment Bank (EIB)**

The European Investment Bank (EIB) opens its annual Group Forum 2025.

19.03.2025**European Commission**

The European Commission publishes a communication on the further development of the Savings and Investment Union (SIU).

European Federation of Building Societies (EFBS)

The EFBS publishes its brochure “Savings Products in the EU,” contributing to the discussion on the Savings and Investment Union (SIU) and highlighting the value of long-term purpose savings products.

April

03.04.2025**European Parliament**

The European Parliament adopts the “Stop-the-clock” proposal under the accelerated procedure.

09.04.2025 –**European Federation of Building Societies (EFBS)****10.04.2025**

The EFBS hosts its Spring Meeting in Brussels. MEP Markus Ferber delivers a keynote speech on the reorganisation of the European Commission. Janneke de Smet-Dierckx provides insights into the establishment of the Anti-Money Laundering Authority (AMLA).

16.04.2025**Official Journal of the European Union**

The “Stop-the-clock” proposal is published in the Official Journal of the European Union.

29.04.2025**United Nations (UN)**

The UN Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI) hosts the Sustainable Investment Forum 2025.

May

23.05.2025

European Commission

The European Commission announces that it will postpone the initial application date of the revised market risk rules (FRTB) under Basel III to 1 January 2027.

June

17.06.2025

European Commission

The European Commission presents a proposal to revise the European securitisation framework.

25.06.2025

European Parliament, Council of the European Union

The European Parliament and the Council of the European Union reach a political agreement on the revision of the crisis management and deposit insurance framework (CMDI package).

July

01.07.2025

Council of the European Union

Denmark assumes the Presidency of the Council of the European Union.

Anti-Money Laundering Authority (AMLA)

The Anti-Money Laundering Authority (AMLA) begins its operations and is now based in Frankfurt am Main.

08.07.2025

European Federation of Building Societies (EFBS)

The EFBS participates in the European Commission's consultation on the Savings and Investment Union (SIU).

European Parliament, Council of the European Union

The Danish Council Presidency presents its work programme to the European Parliament.

09.07.2025

European Banking Authority (EBA)

The European Banking Authority (EBA) launches a consultation on guidelines for Product Oversight and Governance (POG).

14.07.2025

European Commission

The European Commission (DG FISMA) publishes a study on the impact of a possible revision of the Mortgage Credit Directive (MCD).

August

07.08.2025 **European Banking Authority (EBA)**

The European Banking Authority (EBA) launches a consultation on internal governance guidelines.

12.08.2025 **European Banking Authority (EBA)**

The European Banking Authority (EBA) publishes a report on the use of supervisory technology to combat money laundering and terrorist financing.

26.08.2025 **European Commission**

The European Commission launches a public consultation on the implementation of the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

September

15.09.2025 **European Parliament**

The HOUS Committee of the European Parliament presents its draft report on housing policy.

30.09.2025 **European Commission**

The European Commission presents a package of measures to further deepen the Savings and Investment Union (SIU).

October

01.10.2025 **European Banking Authority (EBA)**

The European Banking Authority (EBA) publishes its “Report on the Efficiency of the Regulatory and Supervisory Framework.”

08.10.2025 **European Federation of Building Societies (EFBS)**

The EFBS participates in the European Commission’s consultation on housing policy issues.

29.10.2025 **European Commission**

The European Commission publishes the “2030 Consumer Agenda,” including an action plan for consumers in the Single Market.

31.10.2025**European Parliament**

The Spanish EPP rapporteur in the European Parliament presents his draft report on the digital euro.

November

**06.11.2025 –
07.11.2025****European Federation of Building Societies (EFBS)**

The EFBS hosts its Autumn Meeting in Bratislava. Katharina Müller (German Perm. Rep.) gives a presentation on simplification and proportionality in EU banking regulation.

20.11.2025**European Commission**

The Housing Advisory Board issues a series of recommendations to Housing Commissioner Dan Jørgensen.

European Commission

The European Commission presents a legislative proposal to revise the regulation on the pan-European Personal Pension Product (PEPP).

December

05.12.2025**European Federation of Building Societies (EFBS)**

The EFBS participates in the European Commission's consultation on the revision of the delegated acts under the EU Taxonomy.

09.12.2025**European Parliament, Council of the European Union**

The European Parliament and the Council of the European Union reach a provisional compromise on the Omnibus I package.

11.12.2025**European Central Bank (ECB)**

The High-Level Task Force of the European Central Bank (ECB) presents a report on simplification opportunities in the supervisory regulatory framework.

16.12.2025**European Commission**

The European Commission presents the first European Affordable Housing Plan.

18.12.2025

European Parliament, Council of the European Union

The European Parliament and the Council of the European Union reach a political agreement on the Retail Investment Strategy (RIS).

19.12.2025

Council of the European Union

The Council of the European Union adopts its general approach to the reform of the European securitisation framework.

European Commission

The European Commission publishes the summary report on the public consultation on the Digital Fairness Act.

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



Leila White
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
(Deutschland/Germany)
Vorsitzender/Chairman

Anhang/Appendix

Dezember/December 2025

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

- ★ SOLVERA stambena štedioninica d.d.

LUXEMBURG/LUXEMBOURG

- ★ BHW Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg
- ★ Oeuvre CGFP d'Épargne-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

- ★ Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- ★ MONETA Stavební Spořitelna

UNGARN/HUNGARY

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

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
S.2: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
S.4: ingimage.com
S.10-15: Europäische Bausparkassenvereinigung
S.16: foxaon1987/Shutterstock.com
S.26: Andrey Popov/stock.adobe.com
S.32: peterschreiber.media/stock.adobe.com
S.39: Wellnhofer Designs/stock.adobe.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
p.44: Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
p.46: ingimage.com
p.52-57: European Federation of Building Societies
p.58: foxaon1987/Shutterstock.com
p.68: Andrey Popov/stock.adobe.com
p.73: peterschreiber.media/stock.adobe.com
p.79: Wellnhofer Designs/stock.adobe.com
p.86: European Federation of Building Societies