Protokoll

der Sitzung des Rechtsausschusses der Europäischen Bausparkassenvereinigung
am 17. April 2026 in Brüssel

Teilnehmer:

Z. Barać, Kroatien
M. Cariboni, Deutschland
G. Dahlmann, Deutschland
A. Freise, Deutschland
G. Grebler, Deutschland
A. Guthmann, Deutschland
H. Horrmann, Deutschland
T. Jäger, Deutschland
F. Jungkurth, Deutschland
R. Kaschel, Deutschland
J. Kemme, Deutschland
C. König, Deutschland/Belgien
S. König, Deutschland
V. Kreuziger, Deutschland
M. Lesemann, Deutschland
C. Martell, Deutschland
C. Marx, Deutschland
S. Menzel, Deutschland
S. Nilsson, Deutschland
A. Pelinka-Kinz, Österreich
J. Pfenning, Belgien
M. Poos, Luxemburg
P. Reiner, Belgien
J. Riemer, Deutschland
B. Rothenburg, Deutschland
R. Sedrati, Slowakei
O. Sekereš, Slowakei
W. Strau, Österreich
Dr. Z. Szendrey, Ungarn
Dr. F. Trappe, Deutschland
N. Toth, Ungarn
P. Vizkelety, Ungarn
L. White, Belgien
B. Zadro, Kroatien

Tagesordnungspunkt 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Rechtsausschusses vom 7. November 2025

Der Vorsitzende des EuBV-Rechtsausschusses, Herr Jens Riemer, begrüßt die in Brüssel anwesenden Teilnehmer des Rechtsausschusses und eröffnet die Sitzung.

Zu dem Protokoll der letzten Ausschusssitzung in Bratislava am 7. November 2025 gibt es keine Änderungsanträge. Herr Riemer stellt fest, dass das Protokoll in der vorliegenden Fassung einstimmig gebilligt worden ist.

Tagesordnungspunkt 2: Präsentation des EU Affordable Housing Plan

Herr Riemer führt zum Thema „European Affordable Housing Plan“ aus. Der Plan sei im Dezember 2025 von der Europäischen Kommission vorgestellt worden und beinhalte Vorschläge für einen EU-Rahmen, um der angespannten Wohnraumsituation in Europa zu begegnen. Mit den Maßnahmen solle allerdings nicht die nationale Wohnungspolitik der Mitgliedstaaten untergraben werden. Es brauche aber europäische Lösungen, um den Problemen auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Die Zielmarke vom Neubau von 400.000 Wohnungen werde beispielsweise in Deutschland nicht erreicht. Das Angebot sei nicht ausreichend vorhanden und die Nachfrage steige. Dies führe zu Preissteigerungen. Ziel des europäischen Plans sei es, dort anzusetzen und mehr bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, Kosten zu senken und besonders betroffene Gruppen zu unterstützen. Der Plan gliedere sich in vier Handlungssäulen: 1. die Steigerung des Angebots, 2. die Mobilisierung von Investitionen, 3. Soforthilfen und strukturelle Reformen und 4. die Unterstützung besonders betroffener Gruppen.

Der Gastredner Herr Prengel (Task Force Housing, EU-Kommission) erläutert die Hintergründe zu den geplanten Maßnahmen und Herausforderungen des EU Affordable Housing Plans der Kommission anhand einer Präsentation (**Anlage 1**). Die aktuellen Daten zum europäischen Wohnungsmarkt belegten den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnraumkrise betreffe insbesondere die EU-Bürger in Städten, Kleinstädten und Vororten. Der European Affordable Housing Plan sehe konkrete Maßnahmen vor, um diesen Problemen zu begegnen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zu den Maßnahmen zählten neben der Steigerung des Wohnungsangebotes insbesondere die Mobilisierung von privaten Investitionen und der Schutz der besonders Betroffenen Bevölkerungsgruppen. Ein Austausch zu dem Thema finde über neue Wege der Zusammenarbeit wie der „Pan-European Investment Platform“, der „Housing Alliance“ oder dem „Housing Summit“ statt.

Frau Pelinka-Kinz geht auf den Bericht des Europäischen Parlaments ein, in dem Bausparkassen als mögliche Akteure zur Lösung der Wohnungskrise genannt werden. Hier stelle sich die Frage, welche Rolle Bausparkassen konkret dabei spielen könnten und an welchen Allianzen sie mitwirken sollten.

Herr Prengel begrüßt eine Mitwirkung der Bausparkassen. Eine Teilnahme sei über eine „Housing Alliance“ und eine „Expert Group“ möglich. Die Bedingungen für die Bewerbung für diese Gremien werde man in den nächsten 6-7 Wochen mitteilen. Gerne könne man bereits jetzt Anmerkungen der Kommission zukommen lassen.

Herr König ergänzt, dass der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. bereits Positionspapiere und Anregungen eingereicht habe und Vorschläge gemacht habe, wie beispielsweise Baukosten reduziert werden könnten. Man sei dazu im regelmäßigen Austausch mit den Kollegen der Kommission und werde den Austausch sehr gerne fortsetzen.

Frau König erkundigt sich, ob es Daten zu den Transaktionskosten beim Immobilienkauf in der EU gebe. Man kenne nur die hohen Kosten in Deutschland. Diese hohen Kosten erschwerten in Deutschland den Immobilienerwerb. Dies führe zu mehr Vermietung und weniger Wohneigentum.

Herr Prengel führt aus, dass dies auch mit den unterschiedlichen Steuerregimen zusammenhänge. Diese Unterschiede in den Mitgliedstaaten sehe sich die Kommission mit Blick auf Verbesserungsmöglichkeiten genau an.

Tagesordnungspunkt 3: Präsentation des HOUS-Berichts

Herr Riemer führt zum HOUS-Bericht aus. Der HOUS-Bericht sei der zentrale Abschlussbericht des Sonderausschusses des Europäischen Parlaments zur Wohnraumkrise. Der Bericht sei im vergangenen Monat im Plenum des Parlaments verabschiedet worden. Einige Vorschläge des HOUS-Berichts seien von der Kommission im European Affordable Housing Plan aufgegriffen worden. Aus Sicht der Bausparkassen sei hier interessant, dass die Rolle des Zwecksparens in dem Bericht explizit hervorgehoben werde.

Frau Polo (Mitarbeiterin von MdEP Borja Giménez Larraz) stellt den HOUS-Bericht anhand einer Präsentation vor und erläutert die Ursachen der Wohnungskrise (**Anlage 2**). Der HOUS-Bericht sehe konkrete Maßnahmen vor, wie man auf die Wohnungskrise reagieren könne. Hierzu zähle in erster Linie, wie die Rahmenbedingungen vereinfacht werden können. Es brauche weniger Bürokratie, vereinfachte Genehmigungsverfahren, digitale Abläufe und Vorschriften, die den Bau und die Sanierung von Wohnraum in Europa erleichtern. Hindernisse müssten abgebaut werden. Um gemeinsamen gegen die Wohnraumkrise in Europa vorzugehen, sei man für Anregungen und Vorschläge aus der Praxis dankbar.

Herr König weist auf die von der EuBV vorgeschlagenen Maßnahmen gegen die Wohnraumkrise hin. Die zahlreichen Richtlinien und Verordnungen in diesem Bereich hätten die Lage verschärft. Eine deutliche Reduzierung der Regulierung sei erforderlich. Es sei sinnvoll, sich auf die Regelungen zu fokussieren, die Wohnen wieder bezahlbar machen. Hürden für den Erwerb von Wohnraum müssten abgebaut werden. Änderungsanträge aus dem Europäischen Parlament, die diesen Ansatz unterstützen, könnten dabei hilfreich sein.

Frau König führt aus, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen der Immobilienfinanzierung und der Bankenregulierung gebe. Der Schwerpunkt der Bausparkassen liege in der Finanzierung von Bau oder Sanierung von privatem Wohnraum. Bausparkassen hätten ein sehr fokussiertes Geschäftsfeld. Weitere Regulierung beschränke dabei die Bausparkassen. Die Kapitalanforderungen an die Institute sollten das berücksichtigen und reduziert werden.

Frau Polo zeigt Verständnis für die geschilderten Aspekte. Für geringere Risiken sollten für Institute auch geringere Kapitalanforderungen gelten. Ein Abschnitt, der sich genau mit diesem Thema beschäftigt, sei bereits im HOUS-Bericht des Europäischen Parlaments enthalten.

Herr Reiner stellt die Frage, in welchem Umfang die Kommission den HOUS-Bericht in ihrem Vorschlag berücksichtigt habe. Die Idee sei gewesen, dass die Kommission und das Europäische Parlament zu diesem Themenbereich parallel arbeiten. Die Kommission sei bekanntlich früher mit ihrem Vorschlag, also noch vor Veröffentlichung des HOUS-Berichts, fertig gewesen. Frau Polo erwidert, dass man während der Arbeiten mit der Kommission in engem Kontakt gestanden habe und die Anregungen im Kommissionsvorschlag Berücksichtigung gefunden haben.

Herr Pfenning nimmt Bezug auf die Ausführung von Frau Polo, dass die Wohnungskrise nur gemeinsam mit privaten Investments gelöst werden kann und bekräftigt, dass hierzu in der CRR auch die Weichen gestellt werden müssten, um Immobilienfinanzierungen günstiger zu machen. Frau Pelinka-Kinz ergänzt, dass Wohneigentum auch sehr wichtig sei, um Altersarmut zu vermeiden. Unterstützung aus dem Europäischen Parlament in den genannten Punkten wäre daher sehr zu begrüßen.

Tagesordnungspunkt 4: Die Verbraucheragenda 2030 der Europäischen Kommission

---

Herr Riemer leitet in das Thema Verbraucheragenda 2030 der Europäischen Kommission ein. Die Verbraucheragenda sei der strategische Rahmen für den Verbraucherschutz in der EU bis zum Jahr 2030. Ziel der Agenda sei es, die Verbraucherrechte zu stärken und gleichzeitig einen funktionierenden und fairen Binnenmarkt sicherzustellen. Mit der Verbraucheragenda

solle unter anderem die digitale Fairness verbessert werden, indem Verbraucher besser vor Online-Betrug und manipulativen Designs geschützt werden.

Die Gastrednerin Frau Dr. Bankier stellt die Verbraucheragenda 2030 anhand einer Präsentation vor (**Anlage 3**). Im Rahmen der weltweiten geopolitischen Krisen stelle sich vorab die grundsätzliche Frage, welche Rolle die Verbraucherpolitik spielen solle. Verbraucherschutzorganisationen genössen in Europa eine gute Reputation und hätten eine wichtige Funktion. Die Verbraucheragenda 2030 setze die Ziele für die nächsten Jahre fest. Man orientiere sich an einem individuellen Verbraucherbild und einem dynamischen Ansatz im Umgang mit Vulnerabilität im digitalen Raum. Besondere Priorität im Rahmen der Verbraucheragenda hätten die Bereiche der digitalen Gerechtigkeit, des nachhaltigen Konsums und der Durchsetzung von Verbraucherrechten. Die Kommission solle in bestimmten Fällen zentral vollstrecken können. Zudem sollen stärkere Sanktionen bei verbraucherrechtswidrigem Handeln möglich sein.

Herr Kreuziger führt aus, dass der Vortrag von Frau Dr. Bankier Anlass zur Besorgnis gebe. Zwar gäbe es gute Gründe dafür, die Verbraucherrechte zu stärken. Allerdings mache er sich sorgen, dass man mit mehr EU-Regulierung im Rahmen der geopolitischen Herausforderungen noch weniger mit den USA und China mithalten könne. Mit Regulierung nehme man sich die Produktivität und sei dadurch nicht mehr wettbewerbsfähig.

Frau Dr. Bankier stellt klar, dass man nicht mehr Regulierung wolle. Nur die Durchsetzung solle verbessert werden. Die Wettbewerbsfähigkeit sei sehr wichtig. Die Kommission habe deswegen einen Schwerpunkt auf der Entbürokratisierung. Allerdings müssten Menschen Vertrauen in das System behalten. Hierfür sei ein guter Verbraucherschutz wichtig. Denn ohne Vertrauen gäbe es keinen Konsum. Herr Kreuziger ergänzt, dass der Erhalt der Arbeitsplätze auch sehr wichtig sei. Regulierung mache demgegenüber Produkte nur teurer.

Herr König führt aus, dass eine zentrale Verbraucherschutzbehörde mit einer zentralen Ausübung durch die Kommission kritisch zu sehen sei. Rechtsdurchsetzung sei bereits jetzt gut möglich. Zudem sei ein individuelles Verbraucherbild in der Praxis problematisch. Unternehmen könnten sich darauf kaum einstellen. Die USA zeigten, dass wirksamer Verbraucherschutz auch mit weniger Regelungen auskomme.

Frau Freise führt aus, dass man in Deutschland gerade an der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie arbeite. Die neuen Regelungen brächten einen erheblichen Umsetzungsaufwand mit sich und enthielten wenig Ermessensspielräume. Das bedeute für Bausparkassen einen erheblichen Aufwand. Verbraucher würden zudem mit zu viel Verbraucherinformationen konfrontiert. Mit Blick auf die Ausführungen von Frau Dr. Bankier stelle sich die Frage, ob ein EU-Marktwächter geplant sei. Der Begriff des verwundbaren Verbrauchers sei kritisch zu sehen, da eine solche Beurteilung für eine Bank nahezu unmöglich sei. Im Rahmen des Digital Fairness Act stelle sich ferner die Frage, ob die Regelungen zur personalisierten Werbung auch für Bausparkassen relevant seien.

Frau König führt aus, dass die Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie mit einem erheblichen IT-Aufwand verbunden ist. Das führe dazu, dass Innovation zurückgestellt werde, um Regulierung umzusetzen. Frau Nilsson ergänzt, dass man nicht immer auf die Dekarbonisierung als Kriterium abstellen dürfe. Die Regulierung von Tech-Unternehmen sei zwar richtig. Die Bausparkassen seien aber für einen großen Teil der Regulierung nicht der richtige Adressat.

Frau Dr. Bankier macht deutlich, dass Wettbewerbsfähigkeit ein sehr wichtiger Aspekt sei. In Bezug auf den Digital Fairness Act werde man sich auch unzulässige personalisierte Werbung ansehen. Habe sich dazu aber noch keine abschließende Meinung gebildet. Es solle keine neue EU-Marktaufsichtsbehörde geschaffen werden. Nur das bestehende behördliche System der Rechtsdurchsetzung solle gestärkt werden. Es handele sich dabei nur um ganz bestimmt abgrenzbare Fälle.

Mit Blick auf die Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie sei darauf hinzuweisen, dass die Regelungen nicht für den Bereich der Wohnimmobilienkredite gelten. Die neuen Regelungen bezögen sich in erster Linie auf Kleinkredite und sollen „Schuldenspiralen“ bei Verbrauchern verhindern. Im Rahmen der grünen Agenda müsse man über den Wohnungsbau im Rahmen der Dekarbonisierung noch einmal grundsätzlich nachdenken. Im Hinblick auf die neuen Risiken im digitalen Raum nehme die Verwundbarkeit der Verbraucher zu. Es brauche daher eine Differenzierung des Verbraucherbildes. Frau König fragt, ob in Bezug auf die Regelungen zu Social Media Widerstand aus den USA erwartet werde. Herr König ergänzt, ob es gegen Kommissionskollegen aufgrund der Befassung mit dem Thema Einreisebeschränkungen gebe.

Frau Dr. Bankier führt aus, dass mit Widerstand aus den USA gerechnet werde, es aber noch keine Einreisebeschränkungen für Kommissionskollegen gebe.

Kaffeepause

Tagesordnungspunkt 5: Vorstellung des überarbeiteten PEPP-Vorschlags

---

Herr Riemer führt zu dem Reformvorschlag der Europäischen Kommission zum „PEPP“ (engl. Pan-European Personal Pension Product) aus. Das europäische Altersvorsorgeprodukt solle reformiert und modernisiert werden. Ziel sei es, PEPP einfacher, flexibler und kostengünstiger zu machen, damit mehr Menschen in der EU privat für das Alter vorsorgen können.

Die Gastrednerin Frau Hattinga van´t Sant (Referentin im Referat Versicherungen und Renten (D.4), DG FISMA, Europäische Kommission) führt aus, dass es zu wenig Teilnahme der Bevölkerung am Kapitalmarkt gebe. Die Märkte seien in Europa zudem sehr fragmentiert. Die nationalen Unterschiede sollen ausgeglichen werden. Ein Hauptgrund für die PEPP-

Maßnahmen sei der demografische Wandel. Man wolle darüber hinaus mit der Reform des PEPP Altersarmut durch bessere Altersvorsorge verringern. Dazu sei es erforderlich große institutionelle Anleger wie Pensionsfonds mit zu beteiligen. Mit der Reform wolle man auch der Kritik begegnen, dass das Produkt überreguliert sei.

Frau Freise führt aus, dass beim deutschen Altersvorsorgeprodukt nicht nur die Sparleistung auf eine spätere Geldrente, sondern auch die Spar- und Tilgungsleistung für ein Darlehen für selbstgenutztes Wohneigentum gefördert wird. Es stelle sich die Frage, ob diese Aspekte in der Kommission erörtert worden seien.

Frau Hattinga van´t Sant führt aus, dass diese Aspekte bisher nicht erörtert worden seien. Diese Impulse müssten vom deutschen Gesetzgeber kommen. Grundlage der Diskussionen um das PEPP sei eine kapitalmarktgedeckte Altersvorsorge gewesen.

Tagesordnungspunkt 6: Tour de Table

Herr Riemer beginnt mit der Tour de Table, bei dem zum einen die „nationale Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie“ und zum anderen die „Rolle nationaler Aufsichtsbehörden bei der Umsetzung des EU-Anti-Geldwäsche-Pakets erörtert werden sollen.

Frau Freise führt aus, dass die Verbraucherkreditrichtlinie bis zum 20. November 2026 in deutsches Recht umgesetzt werden müsse. Am heutigen Tag verabschiede der Deutsche Bundestag das entsprechende Umsetzungsgesetz. Das Gesetz beinhalte sehr viel neue Bürokratie, neue Informationspflichten und damit einen erheblichen Umsetzungsaufwand.

Herr Strau führt aus, dass in Österreich der Begutachtungsentwurf vorliege. Es gebe allerdings noch einige Anmerkungen aus dem Sozialministerium, die einen erheblichen IT-technischen Umsetzungsaufwand nach sich zögen.

Frau Freise berichtet zur Umsetzung des Anti-Geldwäsche-Paketes. Die neuen Regelungen seien aus Sicht der Bausparkassen sehr herausfordernd. Die AML-Verordnung sei sehr detailliert. Die Umsetzung in den IT-Systemen schwierig und aufwendig. Zwar habe die deutsche Aufsicht bestätigt, dass Bausparkassen Institute mit einem geringen Geldwäscherisiko seien. Von Seiten der Aufsicht gebe es aber keine Workshops und auch keine GAP-Analysen, die die Institute unterstützen könnten.

Herr Riemer führt aus, dass es leider keinen Industriestandard mehr in diesem Bereich gebe. In diesem Zusammenhang werde die Risikoanalyse wohl eine wichtigere Rolle spielen.

Herr König lädt alle Teilnehmer herzlich zu dem von den beiden Bausparkassenverbänden organisierten Bausparkassentag am 23. April 2026 in Berlin ein. Neben der Bundesbauministerin gehöre auch der ehemalige Bundesfinanzminister Peer Steinbrück und eine Finfluencerin zu den Gästen.

Herr Riemer schließt die Sitzung mit besonderem Dank an die Teilnehmer für die rege Beteiligung an der Diskussion.

*****