



Jahresbericht 2023

Annual Report 2023



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies



Inhaltsverzeichnis/Contents



2	Vorwort
4	Positionierungen
10	Öffentlichkeitsarbeit
14	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa
24	Prioritäten des Europäischen Parlaments in der 10. Legislaturperiode
26	Europawahl 2024
30	EuGH-Bericht 2023
44	Jahreschronologie 2023
93	Die Europäische Bausparkassenvereinigung
94	Personalien der Vereinigung
94	Personalien der Ausschüsse
95	Anhang



50	Foreword
52	Positions
57	Public relations work
61	Housing sector trends in Europe
71	The European Parliament's priorities in the 10th legislative term
73	European Elections 2024
76	Court of Justice in 2023
87	2023: the Year in Review
93	The European Federation of Building Societies
94	Officers of the Federation
94	Officers of the Committees
95	Appendix



Liebe Leserinnen und Leser

Stellen wir uns an dieser Stelle die Frage, warum Bausparen in ganz Europa einen so hohen Stellenwert besitzt und unabhängig vom wirtschaftlichen Boom oder Rezession das Vertrauen der Europäerinnen und Europäer genießt: denn der Marktanteil der Mitglieder der Europäischen Bausparkassenvereinigung beträgt rund 30 Prozent in einem höchst kompetitiven Marktumfeld.

Bausparen ist ein europäische Idee

Die Geschichte des Bausparens ist eng mit der Geschichte unseres Kontinents verbunden. Die erste namentlich genannte Bausparkasse hieß Ketley's Building Society und entstand im Jahr 1775 in Birmingham. Ihr Gründer Richard Ketley sammelte die Beiträge seiner Mitglieder in einem Shared-Fund und ließ das Los darüber entscheiden, wer ein Grundstück oder Haus erwerben konnte.

1885 fand die Idee des Bausparens mit der Gründung der „Bausparkasse für Jedermann“ durch Pastor Friedrich von Bodelschwingh nach Deutschland. Grundidee war damals wie heute das Baufinanzieren im Kollektiv, denn eine Person allein konnte sich aufgrund des fehlenden Eigenkapitals kein Eigentum leisten. Nachdem der erste Weltkrieg weite Teile Europas in Schutt und Asche gelegt und eine dramatische Wohnungsnot zur Folge hatte, konnten viele vor allem ärmere Menschen nur mit Hilfe des Bausparens ein neues Zuhause aufbauen.

Mit dem Fall des Eisernen Vorhangs etablierte sich das Bausparen auch in den neuen osteuropäischen Mitgliedsstaaten. Dass der Europäische Bausparkassenverband mit Bernadett Tátrai, seit Januar 2017 Vorstandsvorsitzende und CEO der Fundamenta-Lakáskassa Bausparkasse, eine Präsidentin aus dem ehemals kommunistischen Teil Europas hat, ist Ausdruck der erfolgreichen europäischen Friedensgeschichte.

Bausparen fördert Nachhaltigkeit

Bausparen ermöglicht Menschen mit kleineren Einkommen, Wohneigentum zu schaffen und fördert daher im Sinne des UN-Sozialpakts soziale Nachhaltigkeit. Gerade mit einem volatilen Zinsumfeld und mit steigenden regulatorischen Anforderungen ist das Ansparen von Eigenmitteln eine immer schwieriger zu bewältigende Herausforderung auf dem Weg zum Wohneigentum. Das eigene Zuhause ist jedoch für die allermeisten Menschen – besonders auch für die junge Generation wie alle Umfragen und Studien bestätigen – eines der wesentlichsten Lebensziele. Perspektivenlosigkeit in diesem Bereich kann zu gesellschaftlichen Spannungen führen und den sozialen Frieden belasten.

Neben dem Erwerb von Wohneigentum spielt Bausparen auch eine große Rolle bei der energieeffizienten Sanierung und Renovierung von bestehendem Wohnraum. Gerade der private Immobiliensektor ist ein zentraler Hebel, um die europäischen Klimaziele zu erreichen. Das Engagement der europäischen Bausparkassen ist daher ein wichtiger Beitrag auf dem Weg zur Erreichung der europäischen Nachhaltigkeitsziele.

Ich bin überzeugt davon, dass die vor kurzem beschlossene überarbeitete Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) einen wichtigen Beitrag zur Senkung der Emissionen und des Energieverbrauchs in der gesamten EU leisten wird.

Nachhaltigkeit ist für die EU-Kommission auch im Rahmen des Europäischen Aufbauplans NextGenerationEU die zentrale Zielsetzung.

Genau genommen ist NextGenerationEU sogar mehr als ein Aufbauplan, es ist eine Investition in die Zukunft. Denn er unterstützt alle EU-Mitgliedsstaaten dabei,

Europas grünen und digitalen Wandel voranzubringen. Deshalb haben wir gemeinsam mit allen Mitgliedstaaten nationale Aufbau- und Resilienzpläne entwickelt, die Wirtschaft und Gesellschaft nachhaltiger und krisenfester machen sollen – vergleichbar mit Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten im großen Stil. Wie bei den europäischen Bausparkassen sind diese Mittel auch bei uns an Leistungen gekoppelt: Das heißt, die Mitgliedstaaten erhalten Mittel nur, wenn Vorgaben erfüllt und konkrete Reformen und Investitionen erfolgt sind. All das trägt dazu bei, dass die Investitionen einem EU-weit kohärenten, strategischen Plan folgen, die positiven Effekte von NextGenerationEU langfristig wirken und Europa zukunftsfähiger machen.

Bausparen ist sicher

Wir leben in einem unsicheren und herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld, geprägt von geopolitischen Krisen wie dem andauernden Aggressionskrieg Russlands gegen die Ukraine und dem Terrorangriff der Hamas auf Israel. In diesem komplexen Umfeld gilt es die enormen Herausforderungen unserer Zeit zu bewältigen, allen vor-

an den Klimaschutz sowie die ökologische Transformation unserer Wirtschaft.

Die Menschen in Europa haben in Folge mehrerer Jahre Pandemie, Energiekrise, Teuerung und Inflation ein erhöhtes Bedürfnis nach Stabilität und Sicherheit. Dies vor allem wenn es um langfristige Entscheidungen geht, wie zum Beispiel eine Wohnraumfinanzierung.

Die Europäische Bausparkassenvereinigung und ihre Mitglieder sind daher wertvolle Partner für die europäischen Institutionen und leisten einen wichtigen Beitrag im Rahmen unserer politischen Bemühungen, Sicherheit und Wohlstand in Europa langfristig zu gewährleisten. Das tun sie, indem sie ihre Stimme erheben und ihre Expertise einbringen, wenn es um die nachhaltige Förderung der Schaffung von Wohneigentum und in weiterer Folge der Bauwirtschaft geht.

Ihnen allen herzlichen Dank für Ihr Engagement!

Johannes Hahn,
EU-Kommissar für Haushalt und Verwaltung in der Europäischen Kommission



Positionierungen

Positionierung zum CMDI-Paket

Mit ihren Vorschlägen vom 18. April 2023 hat die Europäische Kommission den europäischen Legislativprozess zur Überarbeitung des Sanierungs- und Abwicklungsrahmenwerks sowie des Einlagensicherungsrahmenwerks, kurz CMDI, begonnen. Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) hat im Rahmen des CMDI-Arbeitskreises die Legislativvorschläge der Europäischen Kommission bewertet und hat gegenüber relevanten beteiligten Akteuren Stellung bezogen.

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

Wie die EU-Kommission sind auch wir als EuBV der Meinung, dass die bestehenden Vorschriften den Behörden bereits einen wirksamen Umgang mit ausfallenden Banken ermöglichen. Dass die Behörden beim Ausfall mittlerer und kleiner Banken in der EU anstelle der vorgeschriebenen Eigenmittel der Banken oder branchenfinanzierter Sicherheitsnetze auf Steuergelder zurückgegriffen haben, zeigt, dass Abwicklungsstrategien nicht in allen Abwicklungsfällen wirksam und europaweit einheitlich angewendet werden. Für die verbindliche Anwendung des Abwicklungsregimes bedarf es daher aus Sicht der EuBV keiner umfassenden Überarbeitung des Krisenmanage-

mentrahmens, sondern vielmehr einer harmonisierten und konsequenten Anwendung innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen. Hierzu könnte beispielsweise die Verpflichtung der Mitgliedsstaaten in Art. 32 b BRRD, bei fehlendem öffentlichem Interesse, eine Liquidierung nach nationalem Recht sicherzustellen, gestärkt werden.

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

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

Der Reformvorschlag der EU-Kommission beachtet zudem nicht die Besonderheiten der Geschäftsmodelle der Institute und die spezifischen nationalen Regelungen, die eine wirksame Aufsicht und Abwicklung von Spezialkreditinstituten gewährleisten. In Deutschland beispielsweise besteht mit der Bausparkassenaufsicht und dem Bausparkassen-Rechtsrahmen ein eigens auf die Bausparkassen maßgeschneiderter Abwicklungsmechanismus, so dass

das übergeordnete Ziel der „Finanzstabilität ohne Zugriff auf Steuergelder“ unter Nutzung dieses Rechtsrahmens sichergestellt ist. Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrungswerte der Bausparkassenaufsicht sollte daher diesen bewährten nationalen Abwicklungsregelungen – bei denen bisher nicht auf Steuergelder zurückgegriffen werden musste – gegenüber einem harmonisierten europäischen, geschäftsmodellunspezifischen Abwicklungsregime für alle Kreditinstitute Vorrang gegeben werden. Ferner ist eine im Hinblick auf Abwicklungsbelange ggf. umzusetzende Mehrfachzuständigkeit verschiedener Behörden unter Risikogesichtspunkten ineffizient und sollte idealerweise dort verbleiben, wo das geschäftsmodellspezifische Knowhow bereits heute angesiedelt ist.

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

Um die finanziellen Mehrbelastungen der Kommissionsvorschläge zu verdeutlichen, veröffentlichte die EuBV im November 2023 ein Papier unter dem Titel „The cost of resolution: Quantitative impact of the CMDI proposal“. Darin nahm sie eine Bewertung der finanziellen Zusatzbelastungen für betroffene Institute vor.

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

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

Vor diesem Hintergrund begrüßt die EuBV die von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Vorschriften für mit Wohnimmobilien besicherten Vermögenswerte des Art. 465, Abs. 5 CRR III. Hatte die Europäische Kommission zudem vorgesehen, dass diese Übergangsfristen – bei entsprechender Bewertung durch die EBA – unbefristet verlängert werden können, verständigten sich die Ko-Gesetzgeber jedoch darauf, dass die Risikogewichte der Übergangsphase maximal einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden dürfen. Damit sind die Entlastungen für diese Asset-Klasse, die deutlich höheren Sicherheitsanforderungen entspricht, als vergleichbare US-Hypotheken, zeitlich starr begrenzt und daher langfristig nicht von dauerhaftem Nutzen. Europäische Spezifika, wie dem Verbleib der Hypothekenportfolien in den Bilanzen der kreditgebenden Banken oder der verstärkten Durchgriffsrechte bspw. auch auf das Einkommen des Schuldners im Falle eines Zahlungsausfalls, wird somit nicht dauerhaft ausreichend Rechnung getragen.

Als europäische Bausparkassen werden wir uns weiterhin für dauerhafte Erleichterungen für mit Wohnimmobilien besicherte Verbindlichkeiten bei der Berechnung des Output-Floors einsetzen. Die in den finalen Verhandlungen neu in Art. 518c CRR verankerte Revisionsklausel bietet hier einen passenden Ansatzpunkt. Getreu dem Motto „Nach dem Spiel ist vor dem Spiel“ sieht der Artikel vor,

dass die Europäische Kommission bis Ende 2028 eine Überprüfung des aktuell Beschlossenen vornehmen soll. Diese Überprüfung soll eine holistische Revision der bislang erlassenen regulatorischen Aufsichtsanforderungen umfassen. Als europäische Bausparkassen sind wir davon überzeugt, dass sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Argumente, die für eine Übergangsphase sprechen, auch für eine dauerhafte Berücksichtigung der Besonderheiten unserer Institute sprechen. Dafür werden wir uns weiter einsetzen.

Geldwäschebekämpfung

Nachdem im Sommer 2021 die EU-Kommission ein Gesetzespaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung vorgelegt hatte, einigten sich das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union darauf, das Gesetzespaket als Ganzes zu behandeln. Im Detail besteht das Paket aus drei Gesetzesvorschlägen, darunter die Gründung der Europäischen Anti-Geldwäsche-Behörde (AMLA), die 6. Geldwäschebekämpfungsrichtlinie (AMLD) und die Anti-Geldwäscheverordnung (AMLR).

Die AMLA soll die direkte und indirekte Aufsichtsbefugnis über Unternehmen im Finanzsektor erhalten und Geldstrafen für schwerwiegende Verstöße gegen Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsvorschriften verhängen können. Sie übernimmt hierbei die Aufsichtsbefugnisse für Geldwäschebekämpfung, die zuvor bei der EBA lagen. Dies bedeutet, dass Finanzinstitute zukünftig die Umsetzung der europäischen Anti-Geldwäscheregeln nicht mehr von nationalen Aufsichtsbehörden, sondern von der AMLA vorgeschrieben bekommen. Deutschland bewarb sich mit Frankfurt am Main erfolgreich auf den AMLA-Sitz.

Als Finanzinstitute werden demnach auch Bausparkassen zumindest indirekt in Zukunft von der AMLA beaufsichtigt. Die EuBV forderte dabei eine Überarbeitung von Annex II der Anti-Geldwäscheverordnung, um Finanzprodukte mit langfristigem Anlagehorizont in die Liste der Produkte mit niedrigem Geldwäscherisiko aufzunehmen. Dies soll die Anwendung von Sorgfaltspflichten für Bausparkassen erleichtern.

Hinsichtlich der Frage nach den Verpflichteten konnte die EuBV zusammen mit anderen Verbänden bisher einen wichtigen Erfolg verbuchen. Während das Parlament für die Einbeziehung von Kreditvermittlern als Verpflichtete

plädierte, setzte sich vorläufig die Variante des Rates durch, den Anwendungsbereich für Kreditvermittler einzuschränken. Die EuBV unterstützte die vorläufige Entscheidung, Kreditvermittler nicht gemäß der AML-Richtlinie in den Kreis der Verpflichteten aufzunehmen, da sie bereits unter der direkten Verantwortung eines Kreditgebers oder Kreditvermittlers stehen. Diese Maßnahme trägt zur Vermeidung von Doppelregulierung und unnötiger Bürokratie bei, ohne die Integrität des Finanzsektors zu gefährden.

Weiterhin forderte die EuBV eine Vereinfachung bei der Feststellung und Überprüfung der Identität von wirtschaftlich Berechtigten und Kunden, insbesondere die Abschaffung der obligatorischen Erfassung aller Staatsangehörigkeiten und nationalen Identifikationsnummern.

Reform der Verbraucherkreditrichtlinie

Die Verbraucherkreditrichtlinie, die am 30. Oktober 2023 im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden ist, sieht eine Neustrukturierung und Erweiterung der Verbraucherkreditrichtlinie aus dem Jahr 2008 vor, wobei einige bisher nicht in dieser Richtlinie vorgesehene Inhalte nunmehr aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie übernommen worden sind. Teilweise ist der europäische Gesetzgeber auch über die bisherigen Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinaus gegangen.

Die EuBV sieht die Bestrebungen zur Vereinfachung der Pflichtangaben in der Werbung für Verbraucherkredite positiv, wobei die Vorgaben an die Darstellung, teils widersprüchliche Angaben macht. In Bezug auf das Diskriminierungsverbot begrüßt die EuBV die Klarstellung, dass Kreditgeber oder Kreditvermittler keine Verpflichtung haben, Dienstleistungen in Bereichen anzubieten, in denen sie nicht tätig sind. Des Weiteren befürwortet die EuBV die Pflicht des Kreditgebers, Verbrauchern allgemeine Informationen zur Kreditvergabe bereitzustellen und hatte sich auch für die zeitliche Begrenzung des Widerrufsrechts eingesetzt, das sich nun auf ein Jahr und zwei Wochen ab Abschluss des Kreditvertrages oder dem Erhalt der Vertragsbedingungen erstreckt. Die von der Kreditwirtschaft abgelehnte Obergrenze für Darlehenszinsen wurde erfreulicherweise in der überarbeiteten Richtlinie in Vorgaben abgeschwächt, sodass Mitgliedstaaten lediglich „Maßnahmen“ einführen müssen, um Missbrauch und übermäßig hohe Zinssätze oder Gesamtkosten für

Verbraucher Kredite zu verhindern. Die EuBV hatte sich schließlich auch für eine Rechtsklarheit hinsichtlich der Umsetzungsfristen und des Inkrafttretens der Richtlinie ausgesprochen, die die Umsetzungsfrist nunmehr auf das Inkrafttreten der Richtlinie abstellt.

Einführung der Kleinanlegerstrategie

Die EU-Kleinanlegerstrategie (Retail Investment Strategy (RIS)), die als Omnibus-Änderungsrichtlinie konzipiert ist, zielt darauf ab, mehr Transparenz, Einfachheit, Fairness und Kosteneffizienz für Kleinanlegerprodukte im gesamten Binnenmarkt zu fördern. Die RIS umfasst dabei Themen wie Finanzbildung, Kundenkategorisierung, Offenlegungs- und Marketingregeln, Eignungs- und Angemessenheitsregeln, Beratungsnormen und Anreize sowie Transparenzregeln, insbesondere in Bezug auf Kosten. Nach dem der Berichtsentwurf Ende März 2024 im Parlament angenommen wurde, wird die Kleinanlegerstrategie nach der Wahl vom neuen Parlament weiterverfolgt.

Ein Schwerpunktthema innerhalb der RIS war die Frage nach einem Provisionsverbot. Das Parlament sprach sich schon zu Beginn gegen ein vollständiges Provisionsverbot aus. Positiv sieht die EuBV, dass die Berichterstatterin zu dem Abstand von einem teilweisen Provisionsverbot für reine Ausführungsgeschäfte (Execution Only-Geschäfte), bei denen keine Beratung angeboten werden, nahm. Ein Provisionsverbot birgt das Risiko, dass wichtige Beratungsdienste möglicherweise wegfallen könnten. Dies könnte zu Intransparenz führen und Verbraucher entweder von Investitionen abschrecken oder dazu bringen ihre Gelder nicht entsprechend ihren individuellen Bedürfnissen anzulegen. Die Berichterstatterin des Parlaments erklärt, dass die damit verbundenen Interessenkonflikte der einseitigen Beratung damit nicht effektiv gelöst werden könnten, da in diesen Fällen keine Beratung seitens des Unternehmens oder Vermittlers erfolge.

Infolge der Überarbeitung der RIS wurde von der Europäischen Kommission das „Value-for-Money“-Konzept vorgeschlagen. Hierbei sollen Anforderungen an Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen und Vermittler zur Anlageberatung im Kundeninteresse definieren werden, um schließlich Empfehlungen für kosteneffiziente Produkte und alternative Anlegeoptionen für Kundenziele zu geben. Dieser Vorschlag wurde ebenfalls vorerst vom Parlament abgelehnt und auch die EuBV spricht sich gegen das

derzeitige „Value-for-Money“-Konzept aus, da Produkte den individuellen Kundeninteressen und -bedürfnissen entsprechen sollen, wobei Finanzberater in ihren Empfehlungen und Beratung neben Kosten und Qualität auch Leistung, Risiko sowie ESG-Kriterien berücksichtigen sollen.

Zusätzlich schlug die Kommission vor, Kostenbenchmarks durch die EIOPA und die ESMA entwickeln zu lassen, um zu überprüfen, ob die Kosten und die Leistungen im Vergleich angemessen sind. Die EuBV und das Parlament haben Bedenken hinsichtlich einer möglichen Einschränkung der Produktvielfalt und Innovationshemmung geäußert und forderten weitere Diskussionen, um einen ausgewogenen Ansatz zu finden, insbesondere aufgrund der fehlenden Klarheit bei der Methodik zur Entwicklung dieser Benchmarks. Positiv ist, dass das Parlament nun gegen das einseitige Kostenbenchmarkingverfahren gestimmt hat.

Schließlich setzte sich die EuBV dafür ein, die Überprüfungs Klausel von drei Jahren, wie sie von der Europäischen Kommission vorgeschlagen wurde, zu verlängern, um eine umfassende Bewertung durchführen zu können.

Änderung der Richtlinie über die alternative Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten und Aufhebung der Verordnung über die Online-Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten

Ende des Jahres 2023 veröffentlichte die Europäische Kommission einen Vorschlag zur Änderung der Richtlinie über die alternative Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten (Alternative Dispute Resolution, ADR) sowie zur Aufhebung der OS-Plattform (Europäische Plattform für Online-Streitbeilegung). Die EuBV hatte an den öffentlichen Konsultationen zur außergerichtlichen Streitbeilegung und zur Online-Streitbeilegung teilgenommen und Vorschläge zur Änderung der Richtlinie eingebracht. Ende März stimmte das Parlament nun für etwaige Änderungen der ADR-Richtlinie und für die Aufhebung der OS-Plattform.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs auf Unternehmer außerhalb der EU wirft Fragen bezüglich der Übernahme der Kosten für Schlichtungsstellen auf. Die EuBV fordert die Einrichtung von eigenen Schlichtungsstellen zur Beilegung von Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Un-

ternehmern aus Drittländern. Die Entscheidung, die Berichtspflichten auf einen zweijährlichen Bericht zu beschränken, wird von der EuBV positiv bewertet. Allerdings sollte dieser Bericht um wenig aussagekräftige Informationen bereinigt werden. Weiterhin plädiert die EuBV dafür, den Artikel über die Information über die zuständige Streitbelegungsstelle der Richtlinie beizubehalten, da diese Information, nach gescheiterter unternehmensinterner Beschwerde, auch in der Praxis erfolgreich ist und sicherstellt, dass Verbraucher die richtige Schlichtungsstelle kontaktieren, wenn interne Beschwerden nicht gelöst werden können. Zudem unterstützt die EuBV auch die Streichung bestimmter Meldepflichten gegenüber den zuständigen Behörden, wobei überflüssige Meldepflichten nochmals überdacht werden sollten.

Schließlich setzte sich die EuBV erfolgreich für die Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 524/2013 über die Online-Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten ein, da sich die ODR-Plattform als ineffizient erwiesen hatte. Die Beendigung der Plattform wird zu erheblichen Kosteneinsparungen führen, ohne den Verbraucherschutz zu beeinträchtigen, da andere Institutionen die entsprechenden Aufgaben übernehmen werden.

Nachhaltige Finanzierung

Das Jahr 2023 war im Hinblick auf eine Reihe von EU-Vorhaben im Bereich nachhaltiger Finanzen wegweisend. Die EuBV hat die Gunst der Stunde genutzt, um ihre Stimme in Bezug auf strategisch bedeutsame Dossiers zu erheben, insbesondere beim EU-Lieferkettengesetz und der EPBD. Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) gilt als wichtigstes Instrument der EU, um die Emissionen und den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken. Der Gebäudesektor ist für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen in der EU verantwortlich. Die EPBD ist daher von entscheidender Bedeutung, um die langfristigen Klimaziele der EU zu erreichen und den grünen Wandel zu unterstützen.

Die EPBD wurde zuletzt im Jahr 2018 überarbeitet. Bereits im Dezember 2021 legte die Europäische Kommission im Rahmen ihres Fit-for-55-Pakets einen neuen Vorschlag zur dritten Überarbeitung der EPBD vor, um die Ambitionen weiter zu erhöhen und die Dekarbonisierung des Gebäudebestands zu beschleunigen.

Nach monatelangen Verhandlungen einigten sich der Rat der EU und das Europäische Parlament schließlich am 8. Dezember 2023 auf einen Kompromiss. Die EuBV hat den gesamten Prozess begleitet und sich für eine ambitionierte und realistische Gesetzgebung eingesetzt, die die Nachfrage nach Renovierungen stimuliert und gleichzeitig die soziale Verträglichkeit gewährleistet.

Da der erzielte Kompromiss diesen Ansprüchen in wesentlichen Punkten entspricht, begrüßte die EuBV den Trilogausgang öffentlich im Rahmen einer Pressemitteilung. Wie gefordert, entschieden sich die Ko-Gesetzgeber gegen Mindestenergieeffizienzstandards, die zu einem gebäudespezifischen Sanierungszwang geführt hätten, und für verbindliche Primärenergieeinsparungen für die Mitgliedstaaten über den gesamten Gebäudebestand.

Auch weil energetische Gebäudesanierungen ein Kernbestandteil des Bauspargeschäfts sind, begrüßen die europäischen Bausparkassen die neuen praktikableren Regeln für Gebäudeeigentümer. Die EU habe den richtigen Weg für einen Netto-Null-Gebäudebestand eingeschlagen, so die Pressemitteilung.

Dem Kompromisstext zufolge soll jeder Mitgliedstaat künftig einen nationalen Zielpfad festlegen, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent zu senken. Dabei steht es den Mitgliedstaaten frei, welche Gebäude sie in ihre Pläne einbeziehen und welche Maßnahmen sie ergreifen. Die EuBV pflichtet dieser weitreichenden Flexibilität für die Mitgliedstaaten bei. Aus Sicht der europäischen Bausparkassen haben die Verhandlungen ein positives Ende genommen. Die EuBV hat sich im Rahmen der EPBD-Überarbeitung bereits seit dem Vorjahr für eine stärkere Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit eingesetzt.

Das EU-Lieferkettengesetz, auch als Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) bekannt, zielt darauf ab, dass Unternehmen die Menschenrechte und die Umwelt entlang ihrer globalen Wertschöpfungskette zu prüfen und zu schützen haben.

Der Vorschlag der Europäischen Kommission vom Februar 2022 hätte weitreichende Folgen für in der EU tätige Unternehmen nach sich gezogen und zu anspruchsvollen Prüfungspflichten im Finanzsektor geführt. Die EuBV hat daher Stellung genommen und Klarstellungen gefordert.

Zwar begrüßt die EuBV die Bemühungen der Europäischen Kommission, Mindeststandards für die unternehmerische Nachhaltigkeitssorgfaltspflicht festzulegen und die Rechtsrahmen in den Mitgliedstaaten zu harmonisieren. Dennoch muss die Richtlinie risikobasiert und verhältnismäßig sein, um unnötige regulatorische Belastungen für Unternehmen zu vermeiden. Die EuBV betont die Notwendigkeit der Kohärenz mit bestehenden Rechtsvorschriften wie der DSGVO, um sicherzustellen, dass Unternehmen nicht widersprüchlichen Anforderungen unterliegen.

Finanzunternehmen sollten vom Anwendungsbereich der Richtlinie ausgeschlossen werden. Unnötige regulatorische Belastungen für Finanzunternehmen würden die

globale Wettbewerbsfähigkeit der EU beeinträchtigen und der privaten Finanzierung für den europäischen Green Deal im Wege stehen. In Ermangelung einer solchen Bestimmung empfiehlt die EuBV, dass die CSDDD zumindest das geringe ESG-Risiko von Wohnungsbaudarlehen anerkennt. Die EuBV setzt sich ferner dafür ein, dass private Haushalte und natürliche Personen grundsätzlich nicht als Teil der Wertschöpfungskette gezählt werden.

Darüber hinaus würde ein großzügiger Zeitrahmen für die Anwendung dazu beitragen, dass Unternehmen genügend Zeit haben, um die notwendigen Änderungen umzusetzen und die vollständige Einhaltung der Richtlinie zu gewährleisten.



Öffentlichkeitsarbeit

Wiederwahl des Geschäftsführenden Direktors auf der EuBV-Herbsttagung

Christian König ist am 20. Oktober 2023 von den Mitgliedern der EuBV turnusgemäß als Geschäftsführender Direktor wiedergewählt worden. Seit 2017 leitet er das operative Geschäft der Vereinigung. Von 2003 bis 2008 leitete König das Sekretariat der EuBV und hat seit dieser Zeit einen besonderen Draht nach Brüssel.

Die Wiederwahl erfolgte im Rahmen der EuBV-Herbsttagung in Erfurt. Unter dem Motto „Transformation im Gebäudebestand: Chancen und Risiken für Bausparkassen“ tauschten sich die Mitglieder über die Wärmewende und die Nachhaltigkeitsziele der EU aus. Die Thüringer Finanzministerin Heike Taubert (SPD) sprach beim gemeinsamen Abendessen ein Grußwort.

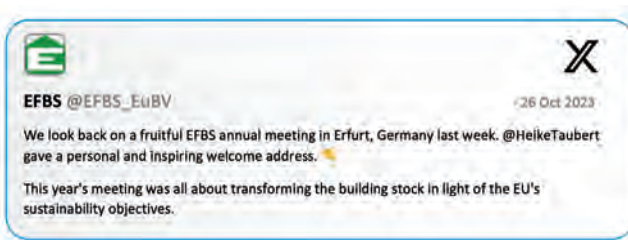
Die europäischen Bausparkassen werden ihren Beitrag zur notwendigen Klimawende leisten. Sie verstehen sich als Financier der Renovierungswelle. Dennoch bereiten insbesondere die Vorgaben der Europäischen Kommission auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand den Mitgliedern Sorgen. „Es ist gut, dass die Regierungen der EU-Mitgliedstaaten nun beabsichtigen, die Anforderungen für die Bürgerinnen und Bürger realistischer zu gestalten“, so König in Bezug auf die Gesetzgebungsdiskussionen zur europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD).



Links: Sabine König, Rechts: Heike Taubert

Als thüringische Vertreterin im Europäischen Parlament sprach Marion Walsmann zu den gesellschaftlichen Auswirkungen der EPBD. In ihrem Redebeitrag forderte sie, dass die Ambitionen der Europäischen Kommission sich auf das technisch und wirtschaftlich Machbare konzentrieren müssen. „Von Sanktionen gegen private Hausbesitzer, die sich Renovierungen schlicht nicht leisten können, muss auf nationaler Ebene abgesehen werden“, sagte MdEP Walsmann.

Ähnlich äußerte sich MdEP Engin Eroglu, der im Rahmen des Rechtsausschusses die Prioritäten des ECON-Ausschusses bis zu den Europawahlen 2024 skizzierte. In ihrer vorliegenden Form drohe die EPBD den Finanzmarkt zu erschüttern und das Privatvermögen von Millionen Europäern zu gefährden. Mit Blick auf die sogenannte Retail Investment Strategy müsse sich das Europäische Parlament unbedingt gegen eine Obergrenze für Provisionen stark machen. MdEP Eroglu betonte in seiner Rede den Wert der persönlichen Beratung im Finanzwesen.





Teilnehmer des zweiten Dialogs zur Nachhaltigkeit in der deutschen Bausparbranche am 23. Mai 2023

Zweiter „Dialog Nachhaltigkeit“ in Berlin

Die Vertreter der beiden deutschen Bausparkassenverbänden trafen sich im Mai 2023 in Berlin erneut zum gemeinsamen „Dialog Nachhaltigkeit“. Im Mittelpunkt stand diesmal der Beitrag der Bausparkassen zur Energiewende. Darüber hinaus diente das Zusammentreffen dem Erfahrungsaustausch zu den Themen Definition grüner Kredite, Umsetzung der EU-Taxonomie und der sogenannten Green Asset Ratio. Die EuBV berichtete dazu über die aktuellen Entwicklungen aus Brüssel.

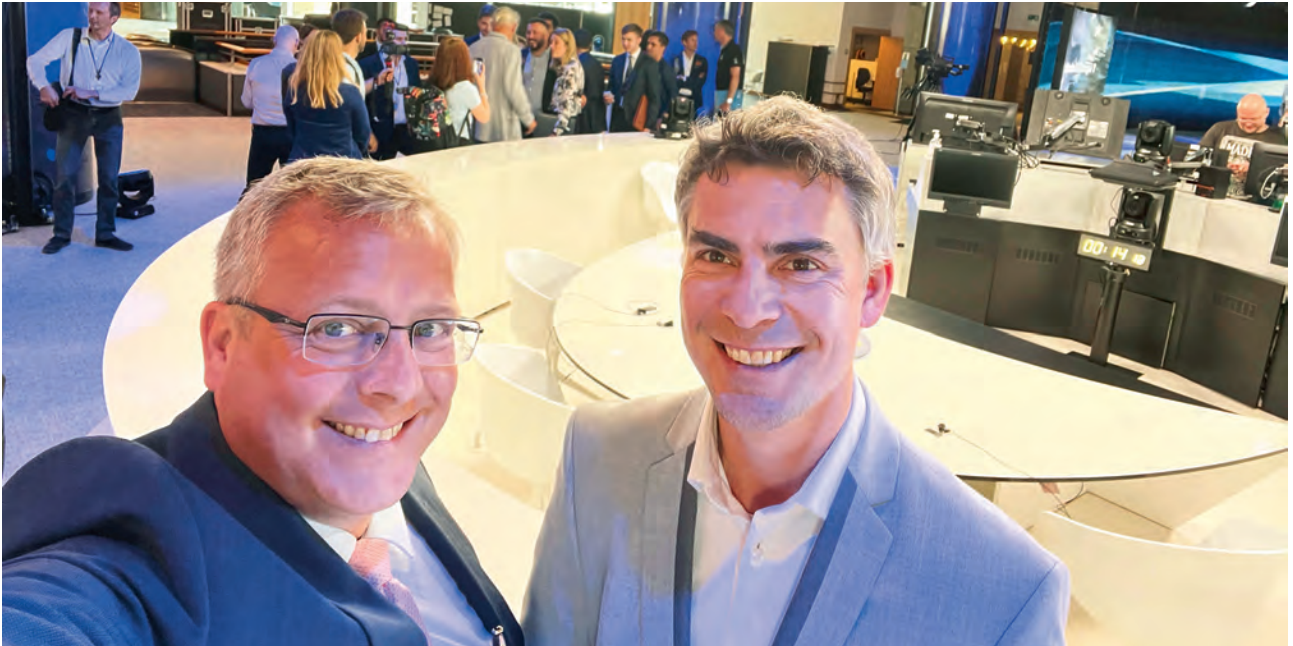
EuBV begrüßt den Fortschritt bei der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Das Jahr 2023 stand im Zeichen des Durchbruchs bei der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD), die für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor sorgen soll. Nach langen und intensiven Trilogverhandlungen zwischen dem Europäischen Parlament, dem Rat und der Kommission wurde im Dezember ein Kompromisstext verabschiedet, der die Bedürfnisse der Eigenheimbesitzer stärker berücksichtigt.



Die europäischen Bausparkassen unterstützen bereits seit Jahren thermische Sanierungen im Bestand und Energieeffizienz im Neubau. Die energetische Gebäudesanierung hat sich in den letzten Jahren zu einem Kernbestandteil des Bauspargeschäfts entwickelt. Gebäude sind ein wesentlicher Baustein der ökologischen Transformation. Ohne eine stärkere Dekarbonisierung von Wohngebäuden wird die EU ihre Klimaziele nicht erreichen können.

Anstelle von Mindestenergieeffizienzstandards, die zu einem individuellen gebäudespezifischen Sanierungszwang geführt hätten, plant die EU nun verbindliche Primärener-



Christian König und Jonathan Pfenning vor der Aufzeichnung im Europaparlament



gieeeinsparungen für die Mitgliedsstaaten über den gesamten Gebäudebestand. Die EuBV begrüßte diese Entscheidung ausdrücklich. Die EU habe damit die Weichen für einen Netto-Null-Gebäudebestand gestellt.

Die EuBV begrüßte auch, dass die EPBD nun einen verhältnismäßigen Ansatz verfolgt, indem sie die Last der grünen Renovierungswelle in erster Linie den Mitgliedsstaaten und nicht den einzelnen Eigentümern aufbürdet. Für die EuBV ist es nach wie vor wichtig, dass die EU Anreize setzt und Unterstützung für Hauseigentümer ermöglicht, um

die Renovierung ihrer Gebäude zu erleichtern, insbesondere für sozial schwächere Gruppen. Die EuBV äußerte sich zuversichtlich, dass die EPBD einen positiven Beitrag zur Erreichung der europäischen Klimaziele leisten kann und gleichzeitig mehr Verlässlichkeit bietet.

Bereits Ende November 2023 nahm der Geschäftsführende Direktor Christian König an einer TV-Talkrunde mit den Europaabgeordneten Markus Ferber und Andreas Glück teil, die von dem Journalisten Andreas Rogal moderiert wurde. Das Gespräch bot einen intensiven Austausch über die EPBD und die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen für den Gebäudesektor. MdEP Glück unterstrich den Nutzen des CO₂-Zertifikatehandels im Gebäudesektor und plädierte für mehr Technologieoffenheit. Christian König erinnerte daran, dass Wohnen bezahlbar bleiben müsse und ärmere Haushalte durch die neue Gesetzgebung finanziell nicht überfordert werden dürften. MdEP Ferber warnte vor den Folgen einer zu starren und ambitionierten EPBD, die viele Immobilienbesitzer finanziell bedrohen würde. „Jeder weiß: Bis 2050 wird eine Heizöl- oder eine Gasheizung nicht mehr funktionieren, aber wir müssen nicht im Jahr 2023 schon alle Probleme gelöst haben, die wir bis 2050 lösen wollen“, sagte MdEP Ferber in der Debatte über den Vorschlag der Europäischen Kommission.



Zukunft des Bausparens in Kirgistan

Der Geschäftsführende Direktor der EuBV, Christian König, hat im August 2023 Kirgistan besucht, um das System Bausparen vorzustellen. Für das Finanzinformationsportal Banks.kg gab er ein Interview, in dessen Verlauf er die Geschichte, die Vorteile und die globalen Perspektiven des Bausparens schilderte. König äußerte die Zuversicht, dass das Bausparen in Kirgistan hervorragende Aussichten habe. Kirgistan steht im Wohnungsbau vor massiven Herausforderungen. Viele Banken können einkommens-

schwachen Bürgern keine Hypotheken anbieten. Hier kann Bausparen Abhilfe schaffen. König erklärte, dass Bausparen es den Menschen ermögliche, günstige und stabile Darlehen für den Kauf oder die Renovierung von Wohneigentum zu erhalten.

Die Frage, wie sich das Bausparen im benachbarten Kasachstan entwickelt, beantwortete König mit einem positiven Fazit. Die dort ansässige Otbasy Bank habe in den letzten Jahren ein Erfolgsmodell aufgebaut, das auch in anderen Ländern replizierbar sei.



Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

In (fast) ganz Europa haben Baugewerbe und Bauindustrie unter den äußerst schwierigen Rahmenbedingungen gelitten. Unmittelbar haben sich das hohe Preisniveau für bestimmte Materialien und die gestiegenen Zinsen, die Finanzierungen verteuern und außerdem alternative Investments zu vermietetem Wohn- und Gewerberaum attraktiver erscheinen lassen, dämpfend auf die Nachfrage ausgewirkt. Mittelbar hat die Verunsicherung durch den Krieg in Europa und Nahost, aber auch den ungewissen Kurs der Vereinigten Staaten nach der Präsidentschaftswahl kontrahierende Folgen für die Zukunftserwartungen und damit für die Investitionspläne von Haushalten und Unternehmen.

Die gesamten Bauinvestitionen sanken im Berichtsjahr 2023 im europäischen Durchschnitt¹ um 1,7 Prozent. Besonders stark erwischte es die Baukonjunktur in Schweden (-10,6 Prozent), Finnland (-10,1 Prozent), Ungarn (-8,0 Prozent) und Dänemark (-6,1 Prozent). In Frankreich kippte die Konjunktur von Ausdehnung auf Kontraktion (-2,2 Prozent; 2022: +2,1 Prozent), ebenso in Italien (-0,7 Prozent; 2022: +12,0 Prozent), während sich der negative Trend in Deutschland und Österreich mit verstärktem Tempo fortsetzte (-2,3 Prozent; 2022: -1,7 Prozent bzw. -2,7 Prozent; 2022: -1,8 Prozent). Es gab jedoch auch Länder, in denen die Baukonjunktur weiter auf Expansionskurs war. So legten die Investitionen in Polen um 2,2 Prozent zu und in Spanien um 2,8 Prozent – allerdings schwächer als im Vorjahr. In Portugal und Irland dagegen nahm das Ausgabenverhalten nochmals an Fahrt auf (+1,3 Prozent bzw. +3,2 Prozent).

Für 2024 zeichnen die Experten ein diverses Bild – in einigen Ländern könnte es zu einer Erholung kommen, in anderen die negative Entwicklung mit unterschiedlicher Dynamik weitergehen. Gerade in den großen Volkswirtschaften jedoch zeichnet sich noch keine Erholung ab.

Wohnungsbauinvestitionen fallen deutlich – im Neubau stärker als bei Ausgaben im Bestand

Die Wohnungsbauinvestitionen brachen 2023 im europäischen Schnitt um 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein. Der Rückgang fällt damit stärker aus, als von den Euroconstruct-Experten in ihrer Prognose zu Jahresbeginn 2023 noch erwartet. Besonders hart traf es die Bauwirtschaft in Schweden, wo die Ausgaben im Wohnungsbau um fast ein Viertel (-23,8 Prozent) abstürzten. Im Nachbarland Finnland ging es um 19,3 Prozent nach unten. Auch in Ungarn fiel das Minus kräftig aus (-17,2 Prozent). In Italien hatten die Investitionen in Neubau und Bestand 2022 noch um 21,8 Prozent zugelegt, 2023 brachen sie um 8,0 Prozent ein. In Deutschland (-3,1 Prozent), Österreich (-4,7 Prozent) und Tschechien (-9,6 Prozent) gingen die Ausgaben zum zweiten Mal in Folge zurück, während sie in der Schweiz bereits seit 2018 Jahr für Jahr schrumpfen. In Irland expandierte die Wohnungsbautätigkeit mit 3,8 Prozent am kräftigsten – die Dynamik hat aber stark nachgelassen. Waren die Investitionen dort 2022 noch um 23,2 Prozent nach

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

oben geschossen. Auch in Spanien wuchsen die Ausgaben schwächer als im Vorjahr (+1,5 Prozent). Portugal bildet europaweit die absolute Ausnahme: hier erhöhte sich, wengleich auf niedrigstem Niveau, das Bauvolumen mit 0,6 Prozent stärker als im Vorjahr (+0,3 Prozent). 2024 könnte, wenn man dem Expertenurteil folgt, erneut in den meisten Euroconstruct-Staaten ein schwieriges Jahr werden.

Seinen Aufstieg setzt der Anteil der Renovierungsausgaben an den Gesamtausgaben fort: Inzwischen liegt er bei 60 Prozent. Spitzenreiter bleibt Italien (87,5 Prozent) vor Dänemark (77,8 Prozent) und Deutschland (70,1 Prozent), während in Polen (24,6 Prozent) und der Slowakei (22,7 Prozent) der Neubau das Ausgabeverhalten im Wohnungssektor dominiert.

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

LAND	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgien	3,6	-1,3	2,7	2,1	-2,1
Dänemark	5,0	9,3	9,7	5,1	-7,9
Deutschland	2,0	3,0	0,0	-2,2	-3,1
Finnland	-4,4	-2,8	5,1	3,3	-19,3
Frankreich	-0,6	-9,2	5,2	1,2	-3,8
UK	4,1	-16,5	15,5	9,1	-6,2
Irland	-0,4	-5,8	3,5	23,2	3,8
Italien	1,8	-5,9	25,4	21,8	-8,0
Niederlande	4,5	-1,2	4,5	3,7	-0,7
Norwegen	-0,9	-1,8	3,7	-3,5	-9,0
Österreich	4,4	-1,2	4,3	-2,0	-4,7
Portugal	6,6	3,4	16,1	0,3	0,6
Schweden	-7,2	-0,7	11,4	1,2	-23,8
Schweiz	-3,3	-1,6	-1,1	-4,5	-2,8
Spanien	6,0	-8,9	7,9	3,1	1,5
WESTEUROPA INSG.	1,9	-4,1	7,3	4,2	-4,8
Polen	6,9	5,0	16,3	15,2	-3,1
Slowakei	4,1	-13,1	-1,1	2,0	-2,6
Tschechien	6,5	-2,5	7,7	-10,1	-9,6
Ungarn	15,7	-8,0	3,5	8,5	-17,2
OSTEUROPA INSG.	7,9	-2,0	9,4	4,1	-7,0

1) Schätzung

Quelle: Euroconstruct

Fertigstellungen: Frankreich überragt alle Länder, kräftiges Minus (auch) in Deutschland

Energiekrise, Baustoffinflation, gestiegenes Zinsniveau und Lieferengpässe nebst Fachkräftemangel... all dies hatte die Lust auf Neubau arg gedämpft, was sich in deutlich weniger Baugenehmigungen ausdrückte. Das Reservoir an bereits begonnenen Bautätigkeiten ist mittlerweile erschöpft

und so pflanzt sich der Genehmigungsrückgang erwartungsgemäß bei den Fertigstellungen fort. In sieben von 19 Ländern, über die im Euroconstruct-Verbund berichtet wird, stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Ganz oben beim Wachstum steht Italien mit 5,2 Prozent (auf 101.000 Einheiten) vor Irland (+4,2 Prozent auf 31.000) und Norwegen bzw. Portugal (je +3,0 Prozent auf 28.900 bzw. 20.800 Einheiten). Einen zweistelligen prozentualen Rückgang gab es dagegen in Finnland (-19,1 Prozent auf 33.500), Dänemark (-17,5 Prozent auf 32.900), dem Verei-

Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern

(absolute Zahlen in Mio. Euro)

LAND	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgien	24.402	27.382	28.130	28.733	28.119
Dänemark	17.814	20.121	22.068	23.198	21.361
Deutschland	236.008	275.958	276.086	270.043	261.806
Finnland	16.403	17.068	17.937	18.525	14.955
Frankreich	108.306	126.253	132.862	134.478	129.375
UK	106.574	98.938	114.230	124.676	116.898
Irland	8.591	8.768	9.078	11.183	11.608
Italien	102.653	106.887	134.059	163.327	150.188
Niederlande	42.679	42.495	44.400	46.042	45.727
Norwegen	20.064	21.593	22.396	21.615	19.664
Österreich	22.040	26.692	27.835	27.271	25.978
Portugal	11.000	11.041	12.813	12.851	12.924
Schweden	20.009	19.775	22.030	22.285	16.973
Schweiz	29.918	34.184	33.819	32.292	31.376
Spanien	70.162	68.157	73.548	75.850	77.005
WESTEUROPA INSG.	836.623	905.312	971.291	1.012.369	963.957
Polen	15.252	13.834	16.094	18.548	17.964
Slowakei	1.629	4.115	4.069	4.151	4.042
Tschechien	10.372	12.709	13.689	12.303	11.122
Ungarn	4.918	5.162	5.343	5.800	4.802
OSTEUROPA INSG.	32.171	35.820	39.195	40.802	37.930

1) Schätzung

nigten Königreich (-16,4 Prozent auf 173.500) und Österreich (-10,4 Prozent auf 55.800). Auch in Deutschland fiel das Minus deutlich aus. Hier wurden 2023 nur rund 270.000 Wohnungen neu gebaut, 8,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Am meisten Wohnungen wurden in Frankreich erstellt (381.000, +1,5 Prozent) und auf Platz drei (nach Deutschland) in Polen (230.500 Einheiten, -3,4 Prozent).

Preise im EU-Schnitt im Minus, aber starke Unterschiede zwischen Mitgliedstaaten

Die Unruhe in den Wohnungsmärkten macht sich nun auch bei den Preisen bemerkbar. Im EU-Durchschnitt gaben die Preise für Wohnimmobilien (Q1-3 2023 gegenüber Q1-3 2022) um 0,4 Prozent nach. Im vorangegangenen Jahr waren die Preise noch in allen (!) Mitgliedstaaten der

Wohnungsbau in Europa nach Ländern

(Zahl der Fertigstellungen¹ in 1.000 Wohnungen)

LAND	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgien	49,2	55,7	54,9	57,0	51,8
Dänemark	36,2	38,3	36,5	39,9	32,9
Deutschland	293,0	306,4	293,4	295,3	270,0
Finnland	42,8	38,4	37,1	41,4	33,5
Frankreich	417,1	335,5	385,6	375,7	381,3
UK	206,7	169,0	202,2	207,5	173,5
Irland	21,1	20,6	20,5	29,8	31,0
Italien	86,5	82,5	87,8	96,0	101,0
Niederlande	71,5	70,0	71,2	74,4	75,0
Norwegen	30,4	29,3	28,4	28,0	28,9
Österreich	61,2	63,7	64,2	62,3	55,8
Portugal	13,1	16,9	19,6	20,2	20,8
Schweden	60,5	56,2	61,4	72,1	69,0
Schweiz	48,3	49,3	45,3	43,3	42,1
Spanien	78,8	85,9	91,4	89,1	90,0
WESTEUROPA INSG.	1.516,4	1.417,7	1.499,6	1.532,0	1.456,6
Polen	207,4	220,8	234,9	238,6	230,5
Slowakei	20,2	22,1	20,6	20,2	19,4
Tschechien	36,4	34,4	34,6	39,4	37,7
Ungarn	21,1	28,2	19,9	20,5	19,0
OSTEUROPA INSG.	285,1	305,5	310,0	318,7	306,6
EUROPA INSG.	1.801,5	1.723,2	1.809,6	1.850,7	1.763,2

1) Errichtung neuer Wohngebäude

2) Schätzung

Quelle: Euroconstruct

EU gestiegen. Am stärksten sanken die Preise in Deutschland (-8,9 Prozent), was sich vor dem Hintergrund des Nachfrageeinbruchs auch in Zusammenhang mit Diskussionen über klimafreundliche Heizsysteme und Gebäudehüllen erklären dürfte – allerdings waren die Preise dort zuvor lange gestiegen. Dasselbe gilt für Luxemburg – auch hier war der Rückgang nicht unerheblich (-7,2 Prozent) und folgte auf eine preisliche Expansionsphase. In Schweden und Finnland konnten ebenfalls deutliche Einbußen beobachtet werden (-6,0 bzw. -5,9 Prozent). Es gab aber auch Märkte mit kräftigen Preissteigerungen, allen voran Kroatien (+12,8 Prozent) und Litauen (+10,3 Prozent) sowie Bulgarien (+9,8 Prozent). In den Staaten Mittel- und Ost-

europas setzte sich der Preisauftrieb (mit Ausnahme der Tschechischen Republik (-1,9 Prozent) fort, am stärksten in Polen (+7,4 Prozent) und Ungarn (+5,5 Prozent).

Genehmigungen brechen um 15 Prozent ein – Erholung 2024?

Angesichts der multiplen Krisen gibt es derzeit wenig Anlass, mit großem Optimismus in die Zukunft zu blicken. Welchen Verlauf nimmt der Krieg in der Ukraine? Welche Wellen noch der in Nahost? Globale Lieferketten bleiben fragil, sowohl im Lichte der beschriebenen Konflikte als

Immobilienpreise in Europa nach Ländern

(Hauspreisindex 2015 = 100)

LAND	2019	2020	2021	2022 QUARTAL 1 - 3	2023 QUARTAL 1 - 3
Belgien	113,8	118,6	127,1	133,7	136,9
Dänemark	117,5	123,5	138,0	140,2	133,3
Deutschland	128,7	138,7	154,7	165,0	150,3
Finnland	103,8	105,6	110,5	112,8	106,2
Frankreich	110,9	116,6	124,0	131,3	132,1
Irland	134,4	134,8	146,0	162,5	167,4
Italien	98,5	100,4	103,0	106,9	108,1
Litauen	131,6	141,2	163,8	192,2	212,1
Luxemburg	132,0	151,1	172,2	188,3	174,8
Niederlande	132,6	142,8	164,2	186,9	181,7
Norwegen	120,2	126,1	137,7	146,7	148,3
Österreich	126,6	136,3	153,3	170,1	169,6
Portugal	141,9	154,3	168,8	188,3	203,9
Schweden	117,2	122,1	134,5	141,2	132,7
Spanien	124,7	127,5	132,2	141,6	147,2
Polen	122,5	135,4	147,8	163,7	175,8
Slowakei	132,4	145,1	154,3	174,2	175,0
Tschechien	141,9	153,9	184,2	215,5	211,5
Ungarn	170,2	178,6	208,0	253,2	267,1

Quelle: Eurostat

auch im Hinblick auf das politisch gewollte „Decoupling“ der Wirtschaft von Märkten in Übersee, die zuletzt große Bedeutung für die europäische Wirtschaft hatten. Die Unsicherheit ist groß und hat sich wie Mehltau auf die Investitionsbereitschaft der Unternehmen und die Konsumfreude der privaten Haushalte gelegt.

2023 sind die Baugenehmigungen zunächst auf breiter Front eingebrochen, im EU-Durchschnitt sank die Zahl um rund 15 Prozent: Lediglich in Griechenland (+19,1 Prozent), Irland (+10 Prozent), in Spanien (+6,5 Prozent) und Kroatien (+4,1 Prozent) stieg die Zahl der zum Bau genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr merklich an. In der

überwiegenden Mehrzahl der übrigen EU-Mitgliedstaaten erlahmte das Interesse am Neubau, mit -33,5 Prozent besonders stark in Schweden und mit -28,2 Prozent in Österreich. Auch in Deutschland machte sich schlechte Stimmung breit. Hier ging es um ein Viertel nach unten (-25,3 Prozent). In Luxemburg war der Rückgang ebenfalls zweistellig (-12,3 Prozent). Die Baugenehmigungen laufen den Fertigstellungen bekanntlich um ein bis zwei Jahre voraus. Für die Baukonjunktur und die Wohnraumversorgung in Europa sind das insofern schlechte Nachrichten. Sofern bei Energie- und Baustoffpreisen eine Stabilisierung eintritt und die Finanzierungskosten nach einer denkbaren expansiveren Geldpolitik der EZB sinken, könnten auch

Baugenehmigungen in Europa nach Ländern

(Index der Baugenehmigungen 2021 = 100)

LAND	2019	2020	2021	2022	2023
Belgien ¹	100,5	93,6	100,0	84,4	85,9
Dänemark ¹	88,1	92,1	100,0	84,7	70,4
Deutschland ²	95,6	98,5	100,0	93,1	69,0
Finnland	99,0	92,2	100,0	81,9	61,2
Frankreich ²	101,4	85,5	100,0	102,7	85,5
Irland	96,1	94,9	100,0	82,9	91,2
Italien ²	111,5	86,3	100,0	103,0	-
Litauen	76,9	82,8	100,0	88,6	81,3
Luxemburg	110,7	95,5	100,0	72,5	63,6
Niederlande ¹	79,5	89,4	100,0	85,1	70,0
Norwegen	98,8	94,5	100,0	-	-
Österreich ²	99,3	93,4	100,0	80,8	58,0
Portugal	87,8	90,1	100,0	104,3	104,2
Schweden	73,6	79,5	100,0	85,5	56,9
Spanien ²	114,8	61,5	100,0	128,3	136,7
Polen	81,3	79,0	100,0	89,3	72,3
Slowakei	96,2	87,3	100,0	89,5	86,6
Tschechien ²	88,1	81,4	100,0	95,4	87,2
Ungarn ²	93,3	78,7	100,0	106,9	-

1) vorläufig
2) Schätzung

Genehmigungen und Fertigstellungen wieder etwas anziehen. Davon gehen offenbar auch Immobilienforscher aus. So rechnen die Euroconstruct-Wissenschaftler damit, dass es 2024 nur mehr ein leichtes Minus bei den Genehmigungszahlen gibt und es 2025 eine kräftige Erholung in einigen Staaten geben wird. Maßgeblich hängt dies aber vom Geschehen auf den Weltmärkten und vom Fortgang der internationalen Politik bzw. Diplomatie ab.

Sparquoten: Nach Corona-Pandemie Rückkehr zur asynchronen Entwicklung

In der EU verteuerten sich die Waren und Dienstleistung, die im harmonisierten Verbraucherpreisindex abgebildet werden, um durchschnittlich 6,4 Prozent, in der Eurozone um 5,4 Prozent. Die Inflation hat damit gegenüber dem Jahr 2022 nochmals kräftig zugenommen. Die Reaktion

Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich

(in % des verfügbaren Einkommens)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2009 bis 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgien	7,2	5,5	14,2	10,3	5,7	6,9
Dänemark	2,4	4,3	5,8	3,2	9,7	9,2
Deutschland	10,2	10,8	16,7	14,6	11,5	11,7
Finnland	0,5	0,4	4,6	2,8	-0,9	0,1
Frankreich ²	9,2	9,1	15,2	13,1	11,2	11,3
UK ²	2,9	-0,5	11,2	6,7	2,0	3,1
Irland	5,6	5,2	20,1	15,7	7,7	5,2
Italien	3,4	2,4	10,2	8,1	1,8	0,7
Luxemburg	7,2	8,8	20,6	12,2	11,6	16,1
Niederlande	9,0	12,0	18,8	17,0	12,7	12,7
Norwegen	6,5	7,1	12,9	12,7	3,6	1,2
Österreich	8,2	7,9	13,2	11,2	9,2	7,7
Portugal ²	0,1	-2,2	2,1	0,4	-4,8	-3,1
Schweden	12,1	15,6	17,0	15,5	13,3	13,4
Schweiz	17,2	17,3	22,0	20,5	19,3	19,1
Spanien	3,6	4,1	13,7	9,6	2,9	2,9
Polen	2,5	2,5	9,5	2,0	-2,9	1,7
Slowakei	2,3	3,9	5,5	4,2	-2,5	0,1
Tschechien	7,1	8,5	14,7	14,8	11,7	12,8
Ungarn	7,2	10,5	11,1	13,1	8,5	7,5
Japan	1,8	3,4	11,4	7,7	5,4	3,3
Kanada	3,5	2,0	13,9	10,7	5,9	4,2
USA	6,2	7,6	15,9	11,7	3,4	4,4

1) Schätzung

2) Bruttoersparnis

der Haushalte darauf fiel in den einzelnen Mitgliedstaaten unterschiedlich aus, was sicherlich auch damit zusammenhängt, wie gut oder schlecht sich die Reallohnverluste in Gehaltsverhandlungen einbringen ließen.

In Luxemburg wurden 16,1 Prozent des verfügbaren Einkommens gespart, 4,5 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Auch in der Tschechischen Republik stieg die Sparquote:

von 11,7 Prozent auf 12,8 Prozent. In den Niederlanden und Deutschland glich das Niveau 2023 (12,7 Prozent bzw. 11,7 Prozent) dem des Vorjahres (12,7 Prozent bzw. 11,5 Prozent), was immer noch Rang drei und vier bedeutet. Am kräftigsten legte die Sparneigung in Litauen zu (+6,1 Prozentpunkte auf 7,3 Prozent), während sich die Sparquote in Polen von -2,9 Prozent um 4,7 Prozentpunkte auf 1,6 Prozent erhöhte. Dagegen fiel die Sparquote stark in Irland, wo in

Kurzfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2009 bis 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgien	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Dänemark	0,6	-0,4	-0,2	-0,2	0,6	3,5
Deutschland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,5	3,4
Finnland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Frankreich	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Griechenland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
UK	0,7	0,8	0,3	0,1	2,0	5,0
Irland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Italien	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Luxemburg	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Niederlande	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Norwegen	1,7	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2
Österreich	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Portugal	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Schweden	0,7	0,0	0,1	0,0	1,0	3,7
Schweiz	-0,3	-0,8	-0,7	-0,7	-0,1	1,6
Spanien	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
EURO-GEBIET	0,4	-0,2	-0,3	-0,4	0,6	3,4
Polen	3,0	1,7	0,6	0,6	6,2	6,6
Slowakei	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Tschechien	0,9	2,1	0,9	1,1	6,3	7,1
Ungarn	3,5	0,0	0,5	0,9	7,9	11,8
Japan	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Kanada	1,1	1,9	0,6	0,2	2,6	5,0
USA	0,6	2,2	0,6	0,1	2,2	5,2

1) In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld
2) Schätzung

den vergangenen Jahren besonders viel auf die hohe Kante gelegt worden war (-2,5 Prozentpunkte auf 5,2 Prozent). In Lettland (-2,4 Prozent) und Finnland (-6,4 Prozent) setzte sich der Prozess des Entsparens fort, in Finnland sogar noch mit erhöhter Dynamik (2022: -4,7 Prozent). Kaum Veränderung gab es in den drei Ländern, in denen die Sparquote nach der Bruttomethode (Abschreibungen auf Aktiva von Unternehmen ohne eigener Rechtspersönlich-

keit und auf selbstgenutztes Wohneigentum werden nicht abgezogen) ermittelt wird.

Am aktuellen Rand hatte sich der Preisauftrieb für Waren und Dienstleistungen etwas verlangsamt, während sich die Nominallöhne in der EU in ganz unterschiedlichem Tempo entwickeln. Insofern dürfte das kommende Jahr ein ähnlich diffuses Bild zeichnen.

Langfristige Zinssätze¹ im Ländervergleich

(in %)

LAND	JAHRESDURCHSCHNITT					
	2009 bis 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgien	2,2	0,2	-0,1	0,0	1,7	3,2
Dänemark	1,6	-0,2	-0,4	-0,1	1,5	2,7
Deutschland	1,4	-0,3	-0,5	-0,4	1,1	2,5
Finnland	1,7	0,1	-0,2	-0,1	1,7	3,1
Frankreich	1,9	0,1	-0,1	0,0	1,7	3,1
Griechenland	9,8	2,6	1,3	0,9	3,5	4,1
UK	2,3	0,9	0,4	0,8	2,4	4,1
Irland	3,7	0,3	-0,1	0,1	1,7	2,9
Italien	3,4	2,0	1,2	0,8	3,2	4,4
Luxemburg	1,7	-0,1	-0,4	-0,4	1,7	3,1
Niederlande	1,7	-0,1	-0,4	-0,3	1,4	2,9
Norwegen	2,4	1,5	0,8	1,5	2,7	3,9
Österreich	1,9	0,1	-0,2	-0,1	1,7	3,2
Portugal	5,1	0,8	0,4	0,3	2,2	3,3
Schweden	1,7	0,1	0,0	0,3	1,5	2,6
Schweiz	0,7	-0,5	-0,5	-0,2	0,8	1,2
Spanien	3,3	0,7	0,4	0,3	2,2	3,5
EURO-GEBIET	2,7	0,5	-0,1	0,2	1,9	3,2
Polen	4,3	2,3	1,5	1,9	6,1	5,8
Slowakei	2,6	0,2	0,0	-0,1	2,1	3,7
Tschechien	2,3	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4
Ungarn	5,5	2,5	2,2	3,1	7,6	7,5
Japan	0,6	-0,1	0,0	0,1	0,2	0,6
Kanada	2,3	1,6	0,8	1,4	2,8	3,4
USA	2,5	2,1	0,9	1,4	3,0	4,0

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

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick, Euroconstruct

Weiterer Zinsauftrieb in der Eurozone – mit vorläufigem Ende?

2022 hatten die stark gestiegenen Inflationsraten die Europäische Zentralbank zu einem Wechsel in der Geldpolitik gezwungen. Im Juli 2022 wurde der Zinssatz für die Einlagefazilität bei der EZB von einer negativen Verzinsung zunächst auf 0 Prozent angehoben, dann in drei weiteren Schritten auf 2,0 Prozent. Ihren restriktiven Kurs setzte die EZB auch im Jahr 2023 fort und hob das Niveau in rascher Folge auf mittlerweile 4,0 Prozent an. Der Hauptrefinanzierungssatz, zu dem die EZB den Geschäftsbanken Geld zur Verfügung stellt, hatte im Juli 2022 noch bei 0 Prozent gelegen und beträgt nun 4,5 Prozent. Mit ihrer entschlossenen Haltung und Vorgehensweise ist es der EZB gelungen, dem Preisauftrieb Einhalt zu gebieten. Wichtig war auch das klare, verlässliche Signal an die Märkte, dass es der EZB ernst ist, ihr geldpolitisches Mandat zu erfüllen.

Die Geldmarktzinsen für auf Euro lautende Einlagen mit einer Laufzeit von drei Monaten zogen infolge der EZB-Politik deutlich an und zwar auf 3,4 Prozent. In den EU-Mitgliedstaaten außerhalb der Eurozone verzinste sich derartige Einlagen ebenfalls stärker als im Vorjahr. Die Bandbreite reichte von 3,7 Prozent in Schweden (Vorjahr: 1,0 Prozent) bis 11,8 Prozent in Ungarn (2022: 7,9 Prozent).

Die langfristigen Zinsen (als Maßstab dienen hier Staatsanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren) werden ebenfalls wieder mit positivem Zinssatz begeben. Innerhalb der Eurozone muss Italien am meisten Zinsen für auf dem Kapitalmarkt beschafftes Geld aufwenden (4,4 Prozent), dahinter folgt Griechenland mit 4,1 Prozent. Deutschland konnte sich zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent refinanzieren, während es im Durchschnitt aller Euroländer 3,2 Prozent waren. In Polen entspannte sich die Zinssituation etwas (von 6,1 Prozent auf 5,8 Prozent), ebenso in Ungarn (um 0,1 Prozentpunkte auf 7,5 Prozent). Währenddessen erhöhte sich das Niveau in Bulgarien und Dänemark deutlich (von 1,5 Prozent auf 3,8 Prozent bzw. von 1,5 Prozent auf 2,7 Prozent).

Die EZB hat mit ihrer Politik entschieden und konsequent gehandelt und so ihren Teil dazu beigetragen, dass die Preisentwicklung sich entspannte. Begleitet wurde dies von einem weiteren Prozess der Entspannung: Preise üben bekanntlich eine Signalfunktion über Knappheiten aus. Insofern führten die gestiegenen Preise zu Reaktionen auf Seiten der Nachfrage (Substitution) und des Angebots (Ausweitung). Derweil keimt die Diskussion über mögliche Leitzinssenkungen zur Stimulierung der Konjunktur auf – der politische Druck auf die EZB dürfte wieder zunehmen.



Prioritäten des Europäischen Parlaments in der 10. Legislaturperiode

Die derzeitige Legislaturperiode neigt sich allmählich ihrem Ende entgegen; die Wahlen zum 10. Europäischen Parlament stehen unmittelbar bevor. Dabei stellen sich viele – insbesondere natürlich diejenigen aus der sog. „Brüsseler Blase“ – seit längerem die Frage, welche Themen maßgeblich für die legislative Agenda der EU zwischen 2024 und 2029 sein werden.

Vom Green Deal zum Green Industrial Deal

Die laufende Legislaturperiode stand, nicht zuletzt aufgrund der großen (Mobilisierungs-) Erfolge der Fridays for Future-Bewegung zu Beginn des Mandats 2019, ganz im Zeichen der grünen Transformation. Dem nachhaltigen Zeitgeist entsprechend, hat die Europäische Kommission ihren Green Deal (GD) vorgestellt, ein Paket von 70 Gesetzesvorhaben, die der Transformation ihre rechtliche Grundlage bereiten sollen.

Während zunächst vor allem Umweltschutz und Emissionsreduktion im Vordergrund des GD standen, ließen sich zuletzt tektonische Verschiebungen in der europäischen Politik beobachten. So haben uns beispielsweise hohe Energiekosten durch den Ukrainekrieg oder Lieferengpässe während der Covid-Pandemie schmerzlich daran erinnert, dass der „Deal“-Aspekt des GD zu kurz gekommen ist und dass eine funktionierende Wirtschaft kein Selbstläufer ist. Der Fokus der Europäischen Kommission in der kommenden Legislaturperiode wird daher eindeutig darauf liegen, adäquate Rahmenbedingungen für jene zu

gewährleisten, die unseren Wohlstand schaffen und die angestrebten Maßnahmen dadurch erst ermöglichen: unsere Unternehmen in Produktion und Finanzwirtschaft – gleich ob Mittelständler oder Autohersteller, ob Volksbank oder Bausparkasse.

Dabei schließt die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft eine erfolgreiche grüne Transformation nicht aus, vielmehr kann und muss beides Hand in Hand gehen.

Ein europäischer Green Industrial Deal zur Förderung einer nachhaltigen ökonomischen Zukunft kann beides miteinander vereinen: einen erfolgreichen ökologischen Wandel sowie eine Stärkung der industriellen Basis. Darauf sollten und werden wir hinarbeiten.

Regulierung ganzheitlich gedacht

Es ist besonders wichtig, dass die Europäische Kommission und das Europäische Parlament sich wieder mehr auf die Better Regulation-Prinzipien besinnen. Insbesondere dem Prinzip „one in, one out“ muss verstärkt Rechnung getragen werden.

Nur wenn für jede zusätzlich geschaffene administrative Bürde, bürokratische Vorgaben an anderer Stelle abgebaut werden, kann unsere Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben.

Eine verhältnismäßigere Regulierung in der EU in Quantität wie Qualität, liegt mithin im Kerninteresse der Europä-

ischen Union. Daher begrüße ich sehr, dass sich die Kommissionspräsidentin dies als einen Schwerpunkt für ihr nächstes Mandat auf die Fahnen geschrieben hat. Eine Gesetzgebung, die mit Augenmaß vorhersehbare und stabile Rahmenbedingungen schafft und der Vielfalt der Geschäftsmodelle in den verschiedenen Wirtschaftssektoren gerecht wird, ist für alle wirtschaftlichen Akteure gleichermaßen essentiell. Speziell Bausparkassen, deren Geschäftsmodell auf langfristiger finanzieller Stabilität beruht, dürften dem beipflichten.

In diesem Zusammenhang wird die EU sich also wieder verstärkt auf Gesetzgebung konzentrieren (müssen), welche nicht nur theoretisch überzeugend klingt, sondern auch der ökonomischen und praktischen Realität standhält. Denn Europäische Gesetzesinitiativen sollten nicht zuletzt auch darauf abzielen, den europäischen Standort zu stärken – nicht nur in moralischer, sondern primär in politischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Stärkung der strategischen Autonomie und Resilienz

So steht spätestens seit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine die Stärkung der strategischen Autonomie der Europäischen Union sowie ihre Resilienz in Bereichen wie Digitalisierung und Verteidigung ganz oben auf der politischen und legislativen Agenda. Die EU muss in der Lage sein, schnell auf geopolitische Herausforderungen zu reagieren, nicht nur um die Sicherheit und Unabhängigkeit der Union und ihrer Mitgliedsstaaten zu gewährleisten, sondern vielmehr auch um aktiv Einfluss auf die politischen Entwicklungen nehmen zu können.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Europäische Union vermehrt Mittel für die Modernisierung der Verteidigungsinfrastruktur ihrer Mitglieder bereitstellen und die Zusammenarbeit in Bereichen wie etwa der Cybersicherheit ausbauen wird. Um die hierfür notwendigen Investitionen tätigen zu können, ist es unabdingbar, dass im europäischen Haushalt entsprechende Mittel in ausreichender Höhe zugewiesen werden. Für die EU, welche sich als Friedensprojekt begreift, entspräche das gleichsam einem Paradigmenwechsel.

Digitale Transformation als entscheidendes Zukunftsthemen

Um die strategische Autonomie Europas zu stärken, bedarf es jedoch nicht nur einer erhöhten Verteidigungsfähigkeit, sondern ebenso muss die EU auch ihre digitale Transformation erfolgreich umsetzen. Neben zahlreichen Initiativen, welche diesbezüglich in der laufenden Legislaturperiode in Rechtsakten gemündet sind – zu nennen sind hier etwa die jüngst in Kraft getretenen Gesetze zu digitalen Märkten und digitalen Diensten (DMA und DSA) – sei hier vor allem an den AI Act gedacht. Bei diesem rechtlichen Rahmenwerk zu künstlicher Intelligenz handelt es sich um das weltweit erste seiner Art. Es steht stellvertretend für den Anspruch der EU, bei Themen, die für unsere Zukunft wegweisend sind, regulierend tätig zu werden, auch wenn sie noch so komplex sind. Hier ist es entscheidend mit Fingerspitzengefühl vorzugehen, gilt es doch eine Balance zu finden zwischen sicherheitsrelevanten und ethischen Bedenken einerseits sowie ökonomischen Zielen und technologischen Anliegen andererseits.

Pragmatische Regulierung für ein innovatives und resilientes Europa

Auch wenn wir in diesem „Superwahljahr“ mehr denn je in eine ungewisse Zukunft blicken, ist eines trotz allem klar: die EU bedarf eines soliden Fundamentes, um für die anstehenden Aufgaben gewappnet zu sein – seien es externe Bedrohungen wie Krieg oder transformatorische Herausforderungen wie Digitalisierung oder Klimawandel.

Als Abgeordneten des Europäischen Parlaments liegt uns dabei mit der Gesetzgebung ein Instrumentenkasten vor, mit welchem wir einer prosperierenden, resilienten und zukunftsfesten EU den Boden bereiten und alle noch kommenden Aufgaben adressieren können. Ich glaube fest daran, dass die EU auch weiterhin optimistisch in die Zukunft und auf die bevorstehenden Herausforderungen blicken kann, wenn wir zu einer ausgewogeneren und pragmatischeren Regulierungspraxis zurückkehren, die weniger von Ideologie geprägt ist und stärker auf Pragmatismus setzt.

Marion Walsmann,
Mitglied des Europäischen Parlaments und
Stellvertretende Vorsitzende des Rechtsausschusses
des Europäischen Parlaments



Europawahl 2024

Der Frieden in Europa ist derzeit so stark in Gefahr wie in den letzten 70 Jahren nicht mehr. Der Ukraine-Krieg hat allen vor Augen geführt, dass die EU zu aller erst auch ein Friedensprojekt ist und wie wichtig es ist, den Zusammenhalt der Mitgliedstaaten auf allen Ebenen zu stärken.

Lichtblick in so düsteren Zeiten war ein ökonomisches Jubiläum im vergangenen Jahr: der gemeinsame Binnenmarkt – Fundament von Wohlstand und Sicherheit – feierte im Jahr 2023 sein 30ig-jähriges Jubiläum. Nicht zuletzt jene Kolleginnen und Kollegen, die in Brüssel arbeiten, aber aus anderen EU-Ländern stammen, erleben den Binnenmarkt hautnah.

Bei allen Vorzügen die Brüssel liefert darf aber nicht übersehen werden, dass „Brüssel“ oder die „Brüsseler Bürokraten“ gerade im zunehmend gesellschaftsfähigen Diskurs an den Rändern des politischen Spektrums als Sündenbock für vieles herhalten müssen. So ungerechtfertigt diese europafeindliche Rhetorik auch sein mag, so gefährlich bleibt sie trotzdem.

Mit Blick auf die anstehende Europawahl fordern die Deutschen Bausparkassen: „Brüssel“, reguliere das Wesentliche, nicht jedes Detail! „Brüssel“, nutze deine gebündelte Schlagkraft, um erfolgreich und messbar zu den internationalen Bemühungen für mehr Klimaschutz beizutragen! „Brüssel“, schaffe einen Rahmen, in dem jeder einzelne die Personenfreizügigkeit genießen kann! „Brüssel“, schaffe Einheit, indem du Vielfalt zulässt! Vielfalt an Produkten, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen aus der knapp eine halbe Milliarde Menschen frei wählen können und die die Union in Summe noch stärker machen.

Betrachtet man diese Forderungen in jenen Bereichen, die für den täglichen Geschäftsbetrieb der Bausparkassen von besonderer Bedeutung sind, so lassen sich die Überlegungen auf die Bereiche des Bankenaufsichtsrechts, des

Verbraucherschutzes sowie des Themenfeldes Green Finance herunterbrechen. Hierbei geht es darum, dass die EU einen Rahmen schafft, in dem Finanzinstitute sicher und stabil agieren können, Verbraucher geschützt werden und Investitionen in nachhaltige Projekte gefördert werden.

1. Bankenaufsichtsrecht

Die Deutschen Bausparkassen setzen sich für einen maßgeschneiderten und proportionalen Regulierungsansatz ein. In der nächsten Legislatur sollten bestehende Regulierungsvorgaben überdacht und überflüssige Vorgaben abgeschafft werden. Mit Regulierung darf weder „Geschäft kaputt gemacht“ noch Wettbewerbspolitik zu Gunsten oder zu Lasten eines Geschäftsmodells im Bankenmarkt betrieben werden. Wenn regionale Kreditinstitute aufgrund regulatorischer Anforderungen gezwungen sind, zu fusionieren, stellt sich die Frage, ob das vom Gesetzgeber angesetzte Maß noch richtig gewählt ist. Die Verflechtungen grenzüberschreitend tätiger Universalbanken unterscheiden sich vom homogenen Produktangebot nationaler Spezialkreditinstitute. Hier sollte auch die Regulierung ansetzen und deutlichere Unterschiede machen. Daneben gilt der europäische Slogan „Geeint in Vielfalt“: Spezifische Geschäftsmodelle, wie das der Bausparkassen, tragen zu mehr Angebotsvielfalt und Systemstabilität bei – sie verdienen daher eine passgenaue regulatorische Beaufsichtigung.

Überarbeitung des CMDI-Rahmenwerks

Die Deutschen Bausparkassen sind der Meinung, dass das generelle Bestreben der Europäischen Kommission, den bestehenden Rechtsrahmen zu verbessern zwar grundsätzlich unterstützenswert sei. Die bisherige Trennung zwischen europäischer Abwicklung für große, systemrelevante Institute mit grenzübergreifendem Geschäft und nationaler Regelsolvvenz als Standardoption für die Viel-

zahl an kleinen und mittleren Instituten sollte dabei jedoch aufrecht erhalten bleiben. Generell stellt sich die Frage, ob sich eine Verbesserung nicht eher dadurch erzielen ließe, bestehende Regelungen besser durchzusetzen, anstatt den aktuellen Rahmen auf den Kopf zu stellen.

Europäische Einlagenversicherung (EDIS)

Die Deutschen Bausparkassen sind der Meinung, dass eine ernsthafte Diskussion über die mögliche Einführung einer europäischen Einlagensicherung erst nach einer umfassenden Reduzierung der Kreditrisiken im Bankensektor erfolgen kann. Denn die übereilte Einführung von EDIS könnte zu unkalkulierbaren Folgewirkungen für die Finanzstabilität führen, da auf diese Weise die Haftung für eingegangene Risiken auf risikoaverse, solvente Institute übertragen würde, während die Gewinnchancen ausschließlich bei den risikogeneigten Instituten verbliebe. Damit führt EDIS die Gefahr der Trennung von Risiko und Haftung sowie Zwangstransfers zwischen den Bankensystemen der Mitgliedsstaaten mit sich.

Künftige Eigenkapitalanforderungen nach der CRR III

Als Deutsche Bausparkassen werden wir uns weiterhin für dauerhafte Erleichterungen für mit Wohnimmobilien besicherte Verbindlichkeiten bei der Berechnung des Output-Floors einsetzen. Die in der finalen Verhandlungsnacht neu in Art. 518c CRR verankerte Revisionsklausel

bietet hier einen passenden Ansatzpunkt. Getreu dem Motto „Nach dem Spiel ist vor dem Spiel“ sieht der Artikel vor, dass die Europäische Kommission bis Ende 2028 eine Überprüfung des aktuell Beschlossenen vornehmen soll. Diese Überprüfung soll eine holistische Revision der bislang erlassenen regulatorischen Aufsichtsanforderungen umfassen. Als Deutsche Bausparkassen sind wir davon überzeugt, dass sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Argumente, die für eine Übergangsphase sprechen, auch für eine dauerhafte Berücksichtigung der Besonderheiten unserer Institute sprechen. Dafür werden wir uns einsetzen.

2. Verbraucherschutz

Wir halten die Schaffung eines echten europäischen Binnenmarkts für essenziell, um dessen Potenzial voll ausschöpfen zu können. Dies gilt insbesondere für den europäischen Markt für Finanzdienstleistungen für Privatkunden. Im Bereich der Finanzdienstleistungen für Privatkunden sind Kreditinstitute noch immer zahlreichen Schwierigkeiten ausgesetzt, was den Ausbau grenzüberschreitender Tätigkeit angeht. Insbesondere bei Wohnimmobilienkreditverträgen gibt es kaum grenzüberschreitendes Geschäft innerhalb der Europäischen Union.

Mit Blick auf die Europawahlen 2024 haben die Deutschen Bausparkassen ihre Positionen und Empfehlungen in diesem Papier zusammengetragen. Im Kern geht es unseren Instituten um folgende Anliegen:

- Berücksichtigung des Risikos unterschiedlicher Geschäftsmodelle
- SRB-Abwicklung für große Institute/nationaler Regelinsolvenz für kleine und mittlere Institute
- Bankenaufsichtsrecht: Maßgeschneidert und proportional
- Risikoreduzierung vor Einlagensicherung
- Schaffung eines echten europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen
- Kopplung von Umweltstandards an Klimaziele; Subsidiaritätsprinzip auf dem Weg der Erfüllung der Anforderungen
- Schaffen von EU-Anreizen für Investitionen in nachhaltige Projekte



Einer der Gründe ist, dass der Wohnimmobilienkreditvertrag an die verwendete Sicherheit – also die Immobilie – geknüpft ist. Nach dem Grundsatz „lex rei sitae“ muss der Darlehensgeber bei einer grenzüberschreitenden Finanzierung von Immobilien in jedem Fall das jeweils ausländische Hypothekenrecht anwenden und berücksichtigen. Für eine Vielzahl von Kreditinstituten ist dieser Aufwand nicht zu rechtfertigen, so dass grenzüberschreitende Finanzierungen allein aufgrund dieser unbekanntenen Rechtsordnung nicht angeboten werden.

Ein weiteres großes Hindernis stellt nach Einschätzung der Bausparkassen für alle grenzüberschreitend tätigen Finanzinstitute die Rom I-Verordnung dar, nach der jeweils das am Aufenthaltsort des Verbrauchers geltende Verbraucherschutzrecht zwingend Anwendung findet. Dies führt zu unkalkulierbaren Rechtsrisiken für die Anbieter, sofern diese ihre Produkte nicht vollumfänglich an die rechtlichen Rahmenbedingungen des Ziellandes anpassen. Trotz der 30-jährigen Harmonisierung der EU in diesem Bereich werden die Anbieter generell vom grenzüberschreitenden Angebot von Finanzdienstleistungen abgeschreckt. Wir appellieren daher an die EU-Kommission, die Rom I-Verordnung (Art. 6 Abs. 1) zu überdenken und die notwendige Voraussetzung für eine Steigerung des grenzüberschreitenden Angebots von Finanzdienstleistungen zu schaffen.

Wir möchten letztlich darauf hinweisen, dass in den letzten Jahren eine Vielzahl an EU-Rechtsvorschriften mit Relevanz für den Binnenmarkt für Finanzdienstleistungen für Privatkunden verabschiedet wurden, darunter u.a. die Verbraucherkreditrichtlinie, die Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die Verbraucherrechterichtlinie usw. Wir regen daher an, dass die Europäische Kommission die Umsetzung und Durchführung dieser Rechtsvorschriften in der nächsten Legislaturperiode aufmerksam verfolgt und Doppelungen und Überschneidungen vermeidet. Die Kommission sollte nach Wegen suchen, bestehende Regulierungen zu überdenken und überflüssige abzuschaffen, weil zunehmende Regulierung die Freiheit der Verbraucher und Unternehmen einschränken kann, den europäischen Binnenmarkt mit seiner ganzen Vielfalt an Produkten nutzen zu können.

3. European Green Deal

Die EU hat sich das Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Das bedeutet, dass die EU keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr verursachen soll. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, die alle Bereiche der Wirtschaft und Gesellschaft betreffen. Dazu gehören unter anderem eine Verschärfung der Emissionsziele für 2030, ein CO₂-Grenzausgleichssystem, eine Erhöhung der Energieeffizienz und erneuerbaren Energien, eine Renovierungswelle für Gebäude, eine Kreislaufwirtschaft und eine Biodiversitätsstrategie.

Dieser sogenannte Green Deal ist ein ehrgeiziges Vorhaben. Wir als Bausparkassen unterstützen dieses Ziel, denn wir sind uns unserer Verantwortung für die Umwelt und die kommenden Generationen bewusst. Wir wissen auch, dass wir als nachhaltige Finanzdienstleister eine wichtige Rolle bei der Umsetzung des Green Deals spielen können, indem wir bspw. unsere Kundinnen und Kunden bei der Finanzierung von energetischen Sanierungen oder anderen nachhaltigen Projekten beraten und begleiten. Eine nachhaltige Finanzierung bedeutet zumeist auch eine sichere und rentable Finanzierung.

Als Stimme der Deutschen Bausparkassen möchten wir nicht nur an uns selbst denken, sondern auch an das große Ganze. Es gilt, nicht nur Probleme anzusprechen, sondern auch konstruktive Lösungen anzubieten. Trotz seines Stellenwerts sind sich die Deutschen Bausparkassen bewusst, dass der Green Deal hohe Anforderungen an alle Beteiligten stellt und nicht ohne Kosten und Konflikte umgesetzt werden kann. Wir befürchten, dass die EU mit ihren ambitionierten Zielen die Unterstützung eines Teils der Bevölkerung verlieren könnte.

Ein viel diskutiertes Beispiel für das Thema Umweltstandards sind die EU-Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden, die in der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) festgelegt und regelmäßig verschärft werden. Die aktuelle Überarbeitung der EPBD wurde von der Europäischen Kommission im Dezember 2021 angestoßen. Die Bausparkassen finden es richtig, dass die EU die Umweltstandards an ihre Klimaziele koppelt und laufend aktualisiert. Wir lehnen es jedoch ab, dass sie detaillierte Vorgaben macht, wie diese Anforderungen zu erfüllen sind.

Bezüglich des Finanzierungsbedarfs des Green Deals möchten wir, dass die EU Anreize schafft, um Investitionen in nachhaltige Projekte zu fördern. Unnötige Hürden sind hierbei genauso abzulehnen wie die Diskriminierung bestehender Finanzierungsformen. Gefragt ist mehr Augenmaß bei der Regulierung des Finanzsektors. Wir wollen unseren Kundinnen und Kunden nicht den Zugang zu günstigen Krediten erschweren oder ihnen zusätzliche Kosten aufbürden. Vielmehr möchten wir attraktive Konditionen bieten und sie bei ihrer langfristigen Planung beraten. Die EU muss daher bereit sein, die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen selbst zu unterstützen und

nicht nur von Privatpersonen und Unternehmen einzufordern.

Mit Blick auf die kommende Legislaturperiode äußern wir Bedenken, dass die Offenlegungsanforderungen zu komplex und streng werden und damit sowohl uns als Anbieter als auch unsere Kundschaft als Nachfrager überfordern. Die Bausparkassen befürchten, dass zusätzliche Transparenzstandards zu einem immensen bürokratischen Aufwand beitragen würden, ohne einen echten Mehrwert zu schaffen.



EuGH-Bericht 2023

Urteile des Europäischen Gerichtshofs

Rs C-555/21: Verbraucherschutz – Richtlinie 2014/17/EU – Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher – Art. 25 Abs. 1 – Vorzeitige Rückzahlung – Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrags richtet – Art. 4 Nr. 13 – Begriff ‚Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher‘ – Laufzeitunabhängige Kosten – „Lexitor II“
(Urteil des EuGH vom 9. Februar 2023)

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

Sachverhalt:

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

rinteressen (Verein für Konsumenteninformation – VKI). Die Beklagte war ein Kreditinstitut (UniCredit Bank Austria). Im Jahr 2020 verwendete das beklagte Kreditinstitut in ihren Kreditverträgen die Klausel „Klargestellt wird, dass die laufzeitunabhängigen Bearbeitungsspesen nicht – auch nicht anteilig – rückerstattet werden“. Die Zulässigkeit dieser Klausel war Gegenstand des Vorabentscheidungsersuchens.

Argumentation der Parteien zur Zulässigkeit der Klausel:

Klägerin

Die Klägerin brachte vor, dass die Klausel Art. 25 Abs. 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU widerspreche, wonach der Verbraucher bei vorzeitiger Rückzahlung das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits habe, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit eines Vertrags richten. Zu der im Wesentlichen gleichlautenden Bestimmung des Art. 16 Abs. 1 der Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG habe der EuGH in der Rechtssache C-383/18 (Lexitor) entschieden, dass sowohl laufzeitabhängige als auch laufzeitunabhängige Kosten zu ermäßigen seien. Diese Rechtsprechung sei auch auf Wohnimmobilienkredite anzuwenden. Die in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ergangene Bestimmung des § 20 Abs. 1 des österreichischen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) habe sich an der in Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie geschaffenen Bestimmung des § 16 Abs. 1 des österreichischen Verbraucherkreditgesetzes (VKrG) orientiert. Die Bestimmungen hätten gleichermaßen für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine verhältnismäßige Verringerung der vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen und laufzeitabhängigen Kosten vorgesehen, über laufzeitun-

abhängige Kosten hingegen keine Aussage getroffen. Beide Bestimmungen seien richtlinienkonform im Sinn der Entscheidung des EuGH Lexitor dahin auszulegen, dass auch laufzeitunabhängige Kosten zu reduzieren seien.

Beklagte:

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

Alte vs neue Rechtslage:

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

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

Für eine Auslegung im Sinn der Lexitor-Entscheidung spricht der nahezu identische Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 Verbraucherkreditrichtlinie und Art. 25 Abs. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Der einzige Unterschied liegt darin, dass in Art. 16 Abs. 1 von „den Gesamtkosten des Kredits“ und in Art. 25 Abs. 1 von „den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ die Rede ist, woraus sich nach Auffas-

sung des vorlegenden Gerichts allerdings keine dogmatischen Unterschiede ergeben sollten, weil die Begriffsbestimmungen beider Richtlinien von „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ sprechen. Auch das in der Entscheidung Lexitor hervorgehobene Ziel der Verbraucher-kreditrichtlinie, einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten, gilt für die Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Es gibt aber auch gewichtige Argumente gegen einen Auslegungsautomatismus. Nach Art. 2 Abs. 2 lit a und b der bereits 2008 erlassenen Verbraucherkreditrichtlinie galt diese Richtlinie nicht für Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für unbewegliches Vermögen genutzt wird, oder durch ein Recht an unbeweglichem Vermögen gesichert sind, und für Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind. Die Anwendung von Art. 16 Abs. 1 Verbraucherkreditrichtlinie auf die vorzeitige Rückzahlung derartiger Immobiliarkredite war daher seit jeher ausgeschlossen. Die erst 2014 erlassene Wohnimmobilienkreditrichtlinie regelte erstmals bestimmte Aspekte der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten für mit Verbrauchern geschlossene grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge oder andere Wohnimmobilienkreditverträge (Art. 1 Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Die Erwägungsgründe zur Richtlinie nehmen – in unterschiedlichem Zusammenhang – mehrmals auf die Besonderheit von Immobilienkreditverträgen Bezug (ErwGr 7, 22, 23, 24). Zu den Besonderheiten des Hypothekar- und Immobilienkreditvertrags gehört es nach Auffassung des österreichischen Obersten Gerichtshofs aber auch, dass diese Art von Darlehensverträgen typischerweise mit einer ganzen Reihe laufzeitunabhängiger und vom Kreditinstitut der Höhe nach kaum beeinflussbarer Kosten verbunden ist, die es bei der Verbraucherkreditrichtlinie unterliegenden „einfachen“ Verbraucher-kreditverträgen gar nicht gibt. Zu denken ist etwa an Wertermittlungskosten, Kosten für die Beglaubigung von Unterschriften für die Eintragung der Hypothek im Grundbuch, Kosten für ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung oder Eingabengebühren für das zur Hypothekeneintragung erforderliche Grundbuchgesuch. Strukturell unterscheiden sich „einfache“, nur der Verbraucherkreditrichtlinie unterliegende Verbraucher-kreditverträge daher grundlegend von Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die der Wohnimmobilienkreditrichtlinie unterliegen.

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

Die Vorlagefrage lautete deshalb:

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

Urteil des EuGH:

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

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

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

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

Rs. C-6/22: „Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Art. 6 und 7 – Folgen der Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Klausel – An eine Fremdwährung gekoppelter Hypothekendarlehensvertrag – Fortbestand des Vertrags ohne missbräuchliche Klauseln – Willen des Verbrauchers, dass der Vertrag für nichtig erklärt wird – Anwendung der Richtlinie nach Nichtigerklärung des Vertrags – Befugnisse und Pflichten des nationalen Gerichts“

(Urteil des EuGH vom 16. März 2023)

Am 16. März 2023 urteilte der EuGH in der Rechtssache C-6/22 zu den Rechtsfolgen der Missbräuchlichkeit einer

AGB-Klausel in einem Verbraucherdarlehen nach der Richtlinie 93/13/EWG vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (sog. Klausel-Richtlinie).

Streitgegenständlich war ein zwischen mehreren Darlehensnehmern abgeschlossener Hypothekenkreditvertrag mit einer Laufzeit von 360 Monaten, der dem polnischen Recht unterlag und der Rückzahlungspflichten – in rechtsmissbräuchlicher Weise – an den Schweizer Franken gekoppelt hatte. Die Kreditnehmer erklärten, sie seien damit einverstanden, dass als Folge der missbräuchlichen Umrechnungsklausel der Darlehensvertrag als nichtig zu behandeln ist. Nach polnischem Recht stand zum Füllen der entstandenen Vertragslücke keine gesetzliche Bestimmung zur Verfügung, so dass die Bank im Ergebnis berechtigt gewesen wäre, den Zinssatz nach freiem Ermessen zu bestimmen. Zudem wären nach polnischem Recht im Fall der Nichtigkeit dieser Vertragsklausel die Folgen der Nichtigkeit – und damit die eintretenden Verluste – von beiden Parteien zu tragen gewesen.

Nach Ansicht des polnischen Bezirksgerichts von Warschau-Wola sei der Rechtsstreit dadurch charakterisiert, „dass es im nationalen Recht keine relevanten dispositiven Bestimmungen gebe, was zwangsläufig zur Nichtigklärung des Vertrags führe und nachteilige Folgen für den Verbraucher habe. Egal, wie es entscheide, würde eines der Ziele der RL 93/13 nicht erreicht. Entweder schließe es die sich aus der Nichtigkeit der missbräuchlichen Klauseln ergebenden Lücken des Vertrags zulasten des Ziels, bei dem Gewerbetreibenden eine abschreckende Wirkung sicherzustellen, oder es erkläre den gesamten Vertrag für nichtig und setze den Verbraucher für ihn nachteiligen Wirkungen aus“.

Mit seiner ersten Frage wollte das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen ist, dass es im Fall der Nichtigklärung eines zwischen einem Verbraucher und einem Gewerbetreibenden geschlossenen Vertrags wegen Missbräuchlichkeit einer seiner Klauseln Sache der Mitgliedstaaten ist, die Folgen dieser Nichtigklärung durch ihr nationales Recht zu regeln, ungeachtet des Schutzes, der Verbrauchern durch diese Richtlinie gewährt wird.

Mit seiner ersten Frage wollte das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen ist, dass es im Fall der Nichtigklärung eines zwischen einem Verbraucher und einem Gewerbe-

treibenden geschlossenen Vertrags wegen Missbräuchlichkeit einer seiner Klauseln Sache der Mitgliedstaaten ist, die Folgen dieser Nichtigklärung durch ihr nationales Recht zu regeln, ungeachtet des Schutzes, der Verbrauchern durch diese Richtlinie gewährt wird.

Mit seiner dritten Frage wollte das vorlegende Gericht im Wesentlichen wissen, ob Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen ist, dass das nationale Gericht, nachdem es die Missbräuchlichkeit einer Klausel eines zwischen einem Gewerbetreibenden und einem Verbraucher geschlossenen Vertrags festgestellt hat, gehindert ist, die sich aus der Aufhebung der missbräuchlichen Klausel in diesem Vertrag ergebenden Lücken durch die Anwendung einer nicht dispositiven Bestimmung des nationalen Rechts zu schließen.

Zu der ersten Vorlagefrage führte der EuGH aus, dass es zwar Sache der Mitgliedstaaten sei, durch ihr nationales Recht die Bedingungen festzulegen, unter denen die Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel erfolgt und die konkreten Rechtswirkungen dieser Feststellung eintreten. Eine solche Feststellung müsse es jedenfalls ermöglichen, die Sach- und Rechtslage wiederherzustellen, in der sich der Verbraucher ohne diese missbräuchliche Klausel befunden hätte. Eine solche schlichte Nichtanwendung missbräuchlicher Klauseln gegenüber dem Verbraucher habe den von der Klausel-Richtlinie bezweckten Abschreckungseffekt auf die Unternehmer.

Da die Vorschriften des polnischen Rechts zur Aufteilung der sich aus der Nichtigklärung ergebenden Verluste zu gleichen Teilen zwischen den Verbrauchern und dem Unternehmer führen würden, würde diese Rechtsfolge nicht die Wiederherstellung der Sach- und Rechtslage gewährleisten, in der sich die Verbraucher ohne die missbräuchliche Klausel befunden hätten. Damit wäre der Schutz in Frage gestellt, der Verbrauchern infolge der Nichtigklärung des Vertrags aufgrund der Klausel-Richtlinie zusteht.

Zur **zweiten Vorlagefrage** betont der EuGH, dass es jedem Verbraucher freisteht, die Missbräuchlichkeit und Unverbindlichkeit einer Klausel nach der Klausel-Richtlinie nicht geltend zu machen. Damit der Verbraucher hierüber frei und aufgeklärt entscheiden kann, habe das nationale Gericht die Parteien im Rahmen der nationalen Verfahrensvorschriften und im Hinblick auf den Grundsatz der Billigkeit in Zivilverfahren objektiv und erschöpfend auf die Rechtsfolgen hinzuweisen, die die Aufhebung der miss-

bräuchlichen Klausel nach sich ziehen kann, und zwar unabhängig davon, ob sie durch einen professionellen Bevollmächtigten vertreten sind oder nicht. Eine solche Information des Gerichts sei insbesondere dann umso wichtiger, wenn die Nichtanwendung der missbräuchlichen Klausel zur Nichtigerklärung des gesamten Vertrags führen kann, was den Verbraucher Erstattungsansprüchen aussetzt.

Zur **dritten Frage** nimmt der EuGH auf seine ständige Rechtsprechung Bezug, wonach das nationale Gericht nach Feststellung der Nichtigkeit einer missbräuchlichen Klausel den Vertrag nicht durch Abänderung des Inhalts dieser Klausel anpassen darf, da sonst der mit der Klausel-Richtlinie bezweckte Abschreckungseffekt gegenüber dem Klauselverwender beseitigt würde. Hingegen hindere Art. 6 Abs. 1 der Klausel-Richtlinie das nationale Gericht nicht daran, die missbräuchliche Klausel wegfällen zu lassen und sie in Anwendung vertragsrechtlicher Grundsätze durch eine dispositive Vorschrift des nationalen Rechts zu ersetzen. Bei dieser dispositiven Vorschrift müsse es sich um eine nationale Vorschrift handeln, die Gegenstand einer besonderen Prüfung durch den Gesetzgeber im Hinblick auf die Herstellung eines Gleichgewichts zwischen allen Rechten und Pflichten der Vertragspartner war.

Im vorliegenden Fall konnte der in Rede stehende Darlehensvertrag ohne die missbräuchlichen Klauseln nicht fortbestehen, es gab keine dispositiven Bestimmungen des polnischen Rechts und die Nichtigerklärung des Darlehensvertrags wäre für die Verbraucher besonders nachteilig. Nach Auffassung des EuGH verlange in diesem Fall die Klausel-Richtlinie, dass das nationale Gericht zur Wiederherstellung des tatsächlichen Gleichgewichts zwischen den gegenseitigen Rechten und Pflichten der Vertragspartner unter Berücksichtigung seines gesamten innerstaatlichen Rechts alle erforderlichen Maßnahmen ergreift, um den Verbraucher vor den besonders nachteiligen Folgen einer Nichtigerklärung des Kreditvertrags zu schützen. Dies gelte insbesondere für die nachteiligen Folgen aufgrund des Umstands, dass die Forderung des Kreditgebers gegenüber dem Verbraucher sofort fällig würde.

Unter diesen Umständen spreche insbesondere nichts dagegen, dass das nationale Gericht die Parteien zu Verhandlungen auffordert, um die Modalitäten zur Festsetzung des Zinssatzes für den Darlehensvertrag festzulegen, solange das Gericht den Rahmen für diese Verhandlungen vorgibt und diese Verhandlungen darauf abzielen, ein tat-

sächliches Gleichgewicht zwischen den Rechten und Pflichten der Vertragsparteien herzustellen.

Rs. C-389/21 P: Rechtsmittel – Wirtschafts- und Währungs politik – Aufsicht über Kreditinstitute – Verordnung (EU) Nr. 575/2013 – Berechnung der Verschuldungsquote – Risikomessgröße – Art. 429 Abs. 14 – Ausschluss von Risikopositionen, die bestimmte Anforderungen erfüllen – Teilweise Verweigerung der Erlaubnis – Ermessen der Europäischen Zentralbank (EZB) – Nichtigkeitsklage – Offensichtlicher Beurteilungsfehler – Gerichtliche Kontrolle

(Urteil des EuGH vom 4. Mai 2023)

Am 4. Mai 2023 bestätigte der EuGH in der Rechtssache C-389/21 P den Beschluss der EZB, mit dem Crédit Lyonnais verweigert wurde, 34 Prozent seiner Risikopositionen gegenüber der Caisse des dépôts et consignations bei der Berechnung seiner Verschuldungsquote unberücksichtigt zu lassen. Der EuGH hob das Urteil des EuG auf, da dieses die Grenzen seiner gerichtlichen Kontrolle überschritten hat, indem es seine eigene Beurteilung des Risikos von Notverkäufen, das für Crédit Lyonnais bestand, an die Stelle der von der EZB getroffenen Beurteilung setzte.

Sachverhalt:

Crédit Lyonnais ist eine als Kreditinstitut zugelassene Aktiengesellschaft französischen Rechts. Das Institut ist eine Tochtergesellschaft der Crédit Agricole SA und unterliegt als solche der unmittelbaren Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Mai 2015 beantragte Crédit Agricole bei der EZB im eigenen Namen und im Namen der Unternehmen der Crédit-Agricole-Gruppe, zu denen Crédit Lyonnais gehört, die Erlaubnis, bei der Berechnung der Verschuldungsquote Risikopositionen gegenüber der Caisse des dépôts et consignations (Hinterlegungs- und Konsignationszentrale, im Folgenden: CDC), einer französischen öffentlichen Einrichtung, unberücksichtigt zu lassen. Diese Risikopositionen resultierten aus den Einlagen auf verschiedenen Sparbüchern, die nach der geltenden französischen Regelung zwingend an die CDC übertragen werden müssen (reglementierte Sparformen).

Der Beschluss vom 24. August 2016, mit dem die EZB Crédit Agricole die beantragte Erlaubnis verweigerte, wurde durch ein Urteil des EuG für nichtig erklärt. Im Nachgang zu diesem Urteil beantragte Crédit Agricole bei der EZB erneut, die Risikopositionen gegenüber der CDC unberück-

sichtigt zu lassen. Mit Beschluss vom 3. Mai 2019 erlaubte die EZB Crédit Agricole und den Unternehmen der Crédit Agricole- Gruppe – mit Ausnahme von Crédit Lyonnais –, bei der Berechnung der Verschuldungsquote alle ihre Risikopositionen gegenüber der CDC unberücksichtigt zu lassen. Crédit Lyonnais hingegen wurde lediglich erlaubt, 66 Prozent hiervon unberücksichtigt zu lassen. Im streitigen Beschluss vertrat die EZB die Auffassung, dass sie im vorliegenden Fall über ein Ermessen verfüge, und wandte eine Methodik an, die drei Gesichtspunkte berücksichtigte: die Kreditwürdigkeit der französischen Zentralverwaltung, das Risiko von Notverkäufen und den Grad der Konzentration der Risikopositionen gegenüber der CDC.

Das EuG gab der Klage von Crédit Lyonnais auf Nichtigerklärung des streitigen Beschlusses, insoweit dieser ihr die Erlaubnis versagte, bei der Berechnung ihrer Verschuldungsquote ihre Risikopositionen gegenüber der CDC zur Gänze unberücksichtigt zu lassen, statt. Konkret stellte das Gericht fest, dass der aus der Höhe des Risikos von Notverkäufen hergeleitete Grund des streitigen Beschlusses „rechtswidrig“ sei. In der Folge vertrat das EuG die Auffassung, dass die beiden anderen Gesichtspunkte der von der EZB angewandten Methodik nicht dazu hätten führen dürfen, dass die EZB es Crédit Lyonnais im streitigen Beschluss verweigert habe, ihre Risikopositionen gegenüber der CDC insgesamt unberücksichtigt zu lassen.

Auf ein Rechtsmittel der EZB hin hob der EuGH das angefochtene Urteil auf und wies die Klage von Crédit Lyonnais ab. Das Urteil des Gerichtshofs enthält Klarstellungen zu der Frage, welche Kontrollmaßstäbe die Unionsgerichte bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Verwaltungsbeschlüssen der EZB anzulegen haben, wenn der EZB ein weiter Beurteilungsspielraum zukommt.

Die Gründe:

Der EuGH erinnerte daran, dass die EZB bei der Entscheidung darüber, ob bei der Berechnung der Verschuldungsquote bestimmte Voraussetzungen erfüllende Risikopositionen unberücksichtigt bleiben dürfen oder nicht, über einen weiten Spielraum verfügt und dass daher die richterliche Kontrolle, die das Unionsgericht über die Stichhaltigkeit der Gründe des Beschlusses der EZB ausüben muss, nicht dazu führen darf, dass es seine eigene Beurteilung an die Stelle der Beurteilung der EZB setzt. Vielmehr soll mit der gerichtlichen Kontrolle überprüft werden, ob der Beschluss nicht auf unzutreffenden Tatsachenfeststellungen beruht und ob er nicht mit einem of-

fensichtlichen Beurteilungsfehler oder einem Ermessensmissbrauch behaftet ist. Dabei muss der Unionsrichter insbesondere nicht nur die sachliche Richtigkeit, die Zuverlässigkeit und die Kohärenz der angeführten Beweise prüfen, sondern auch kontrollieren, ob diese Beweise alle relevanten Daten darstellen, die bei der Beurteilung einer komplexen Situation heranzuziehen waren, und ob sie die aus ihnen gezogenen Schlüsse zu stützen vermögen. Denn wenn ein Organ über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt, kommt der Beachtung der verfahrensrechtlichen Garantien eine fundamentale Bedeutung zu. Zu diesen Garantien gehört die Verpflichtung des zuständigen Organs, sorgfältig und unparteiisch alle relevanten Gesichtspunkte des Einzelfalles zu untersuchen. Das EuG hat, als es die Merkmale reglementierter Sparformen und den kumulierten Effekt dieser Merkmale seiner eigenen Beurteilung unterzogen hat, die Auffassung vertreten, das Risiko von Notverkäufen nicht hinreichend hoch sei, um zu rechtfertigen, dass die EZB es ablehnt, dass bei der Berechnung der Verschuldungsquote alle Risikopositionen von Crédit Lyonnais gegenüber der CDC berücksichtigt werden. Damit hat das EuG jedoch zum einen die Feststellungen der EZB nicht in Frage gestellt, die die Merkmale der reglementierten Sparformen betreffen und derentwegen die EZB zu dem Schluss gelangt ist, dass es diese Merkmale nicht erlaubten, gänzlich auszuschließen, dass Crédit Lyonnais Gefahr laufen könne, Notverkäufe tätigen zu müssen. Dies gilt insbesondere für die Feststellungen der EZB, die sich auf die hohe Liquidität der reglementierten Sparformen in Anbetracht fehlender rechtlicher Vorschriften zur Begrenzung von sie betreffenden Abhebungen beziehen, sowie für die Crédit Lyonnais treffende Verpflichtung, die Einlagen den Anlegern sogar während des zehntätigen Anpassungszeitraums zwischen den Positionen von Crédit Lyonnais und denen der CDC zu erstatten. Folglich stellt die Argumentation des EuG nicht die sachliche Richtigkeit, die Zuverlässigkeit oder die Kohärenz der im streitigen Beschluss berücksichtigten Beweise in Frage, und sie weist auch nicht nach, dass diese Beweise nicht alle relevanten Daten darstellten, die von der EZB heranzuziehen wären.

Die Folgerung des EuG, wonach die von der EZB berücksichtigten Daten nicht geeignet gewesen seien, die Schlussfolgerungen zu untermauern, die im streitigen Beschluss gezogen worden seien, ergibt sich zum anderen aus der eigenen Beurteilung des Gerichts zum Grad des Risikos von Notverkäufen. Diese Beurteilung, die auf denselben Gesichtspunkten wie denjenigen beruht, die von der EZB

berücksichtigt wurden, weicht von der Beurteilung der EZB ab, ohne indessen nachzuweisen, dass letztere offensichtlich fehlerhaft wäre. Mit dieser Argumentation hat das EuG, anstatt die ihm obliegende Kontrolle vorzunehmen, ob ein offensichtlicher Beurteilungsfehler vorlag, in einem Fall, in dem der EZB ein weiter Beurteilungsspielraum zusteht, seine eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen dieses Organs gesetzt.

Was die vom EuG vorgenommene Beurteilung der auf der Erfahrung der jüngsten Bankenkrisen beruhenden Rechtfertigung der EZB anbelangt, hat das EuG zudem nicht dargetan, inwieweit die Erwägungen, wonach die Einlagen reglementierter Sparformen im Unterschied zu Sichteinlagen nicht in risikobehaftete oder nicht liquide Vermögenswerte investiert werden könnten, geeignet sind, zu belegen, dass die von der EZB vorgenommene Beurteilung des Szenarios massiver Abhebungen, von dem auszugehen sei, um das für Crédit Lyonnais bestehende Risiko von Notverkäufen zu analysieren, offensichtlich fehlerhaft ist. Gleiches gilt für die Erwägungen, die auf dem Unterschied zwischen der zweifachen Garantie der Französischen Republik für die reglementierten Sparbücher und dem aus der Richtlinie 2014/49 hervorgegangenen Sicherungsmechanismus beruhen.

Der EuGH gelangte zu dem Ergebnis, dass das EuG den streitigen Beschluss für nichtig erklärt hat, indem es seine eigene Beurteilung des für Crédit Lyonnais bestehenden Risikos von Notverkäufen an die Stelle derjenigen der EZB gesetzt hat, ohne darzutun, inwieweit die in diesem Beschluss enthaltene Beurteilung der EZB insofern mit einem offensichtlichen Beurteilungsfehler behaftet sei. Dadurch hat es die Grenzen seiner gerichtlichen Kontrolle überschritten. Das EuG ist ferner zu Unrecht davon ausgegangen, dass die EZB gegen ihre Verpflichtung verstoßen habe, sorgfältig und unparteiisch alle relevanten Gesichtspunkte des Einzelfalls zu untersuchen.

Nach der teilweisen Aufhebung des angefochtenen Urteils entschied der EuGH endgültig über die erstinstanzlich erhobene Klage. Er prüfte die erstinstanzlich von Crédit Lyonnais vorgebrachten Argumente und vertrat die Auffassung, dass es Crédit Lyonnais im Hinblick auf die begrenzte gerichtliche Kontrolle, die der EuGH in Anbetracht des weiten Beurteilungsspielraums anzustellen hatte, der der EZB im vorliegenden Fall zukam, nicht gelungen ist, darzutun, dass die im streitigen Beschluss enthaltenen Beurteilungen der EZB in Bezug auf das Risiko von Notver-

käufen und die Kreditwürdigkeit der französischen Verwaltung offensichtlich fehlerhaft wären. Der EuGH bestätigte damit den Beschluss, mit dem Crédit Lyonnais verweigert wurde, 34 Prozent seiner Risikopositionen gegenüber der CDC bei der Berechnung seiner Verschuldungsquote unberücksichtigt zu lassen.

Rs. C-598/21: Vorlage zur Vorabentscheidung – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Verbraucherkreditvertrag – Richtlinie 93/13/EWG – Art. 1 Abs. 2 – Klausel, die auf einer bindenden Rechtsvorschrift beruht – Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1, Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 – Klausel über die vorzeitige Fälligkeit – Gerichtliche Nachprüfung – Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die Vertragsverstöße des Verbrauchers – Art. 7 und 38 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union – Grundpfandrechtlich gesicherter Vertrag – Außergerichtlicher Verkauf der Wohnung des Verbrauchers (Urteil des EuGH vom 9. November 2023)

Das Urteil betrifft die Missbräuchlichkeit einer AGB-Klausel zur Gesamtfälligkeit eines durch ein Grundpfandrecht an einem Familienheim abgesicherten Immobilienverbraucherdarlehens nach der Richtlinie 93/13/EWG (sog. Klausel-Richtlinie)

Sachverhalt:

Eine Bank gewährte zwei Verbrauchern im Jahre 2012 – zur Begleichung von Verbindlichkeiten aus früheren Krediten – ein über einen Zeitraum von 20 Jahren zu tilgendes Immobilien-Verbraucherdarlehen, für das ein Grundpfandrecht an dem Eigenheim als Sicherheit diente. Wegen eines im ersten Jahr der Vertragslaufzeit eingetretenen Zahlungsverzugs mit drei Monatsraten über einen Betrag von insgesamt ca. 1.000 € verlangte die Bank auf der Grundlage einer entsprechenden AGB-Klausel die vorzeitige Rückzahlung des gesamten noch ausstehenden Darlehensbetrags und veranlasste die Versteigerung des Eigenheims. Die Verbraucher beantragten bei einem slowakischen Gericht, diese Versteigerung auszusetzen. Der Wert des Eigenheims, das versteigert werden sollte, lag mindestens 30-mal höher als der offene Betrag.

Nach dem slowakischen Recht kann der Kreditgeber ein Verbraucherdarlehen vorzeitig fällig stellen, wenn der Kreditnehmer mit drei Monatsraten in Zahlungsverzug ist und der Kreditgeber eine zusätzliche Benachrichtigungsfrist von 15 Tagen eingehalten hat. Die Gerichte haben

nicht zu prüfen, ob diese Klausel in einem angemessenen Verhältnis zur Schwere der Pflichtverletzungen des Verbrauchers im Verhältnis zur Höhe und Laufzeit des Kredits steht. Das slowakische Gericht wollte vom Gerichtshof wissen, ob dieser Prüfungsumfang mit dem Unionsrecht vereinbar ist.

Urteil des EuGH:

Der EuGH entschied, dass der Prüfungsumfang des slowakischen Gerichts, wonach die Angemessenheit der Schwere der Pflichtverletzungen des Verbrauchers im Verhältnis zur Höhe und Laufzeit des Kredits keine Rolle spielte, mit der Klauselrichtlinie unvereinbar sei.

Bereits nach der bisherigen Rechtsprechung des EuGH müsse eine AGB-Klausel zur Gesamtfälligkeit eines Verbraucherdarlehens nach Verzug des Verbrauchers dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, so dass insbesondere das Gewicht der Vertragspflichtverletzung und das Verhältnis des offenen Betrags im Verhältnis zu dem Gesamtbetrag des Kredits und der Laufzeit des Vertrags zu berücksichtigen seien.

Diese Kriterien seien jedoch nicht abschließend. Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehen, das durch ein Grundpfandrecht an einem Eigenheim abgesichert ist, müsse bei der Prüfung der Missbräuchlichkeit einer Klausel zur Gesamtfälligkeit des Darlehens auch berücksichtigt werden, dass der Kreditgeber die rückständigen Kreditraten durch die Zwangsversteigerung des Eigenheims ohne jegliches gerichtliche Verfahren einziehen kann.

In diesem Zusammenhang führte der EuGH aus:

„Das nationale Gericht hat bei seiner Beurteilung der Mittel, die es dem Verbraucher ermöglichen, die Wirkungen der Fälligkeit der Gesamtheit der aufgrund des Darlehensvertrags geschuldeten Beträge wieder zu beseitigen, die Folgen zu berücksichtigen, die mit der Zwangsräumung der dem Verbraucher und seiner Familie als Hauptwohnsitz dienenden Wohnung verbunden sind. Die Achtung der Wohnung ist nämlich ein durch Art. 7 der Charta geschütztes Grundrecht, das das nationale Gericht bei der Anwendung der Richtlinie 93/13 zu berücksichtigen hat.“

Wird die Klausel für missbräuchlich erklärt, habe das vorliegende Gericht sie für unanwendbar zu erklären, damit sie den Verbraucher nicht bindet, sofern der Verbraucher dem nicht widerspricht.

Der EuGH antwortete daher auf die maßgebliche Vorlagefrage wie folgt:

„Nach alledem ist [...] zu antworten, dass Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1, Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 im Licht der Art. 7 und 38 der Charta dahin auszulegen sind, dass sie einer nationalen Regelung entgegenstehen, wonach bei der gerichtlichen Kontrolle der Missbräuchlichkeit einer in einem Verbraucherkreditvertrag enthaltenen Klausel über die vorzeitige Fälligkeit nicht berücksichtigt wird, ob die dem Gewerbetreibenden eingeräumte Möglichkeit, das ihm aus dieser Klausel erwachsende Recht auszuüben, im Hinblick auf Kriterien verhältnismäßig ist, die insbesondere mit der Schwere des Verstoßes des Verbrauchers gegen seine Vertragspflichten, wie dem Betrag der Raten, die im Verhältnis zu dem Gesamtbetrag des Kredits und der Laufzeit des Vertrags nicht gezahlt wurden, sowie mit der Möglichkeit zusammenhängen, dass die Anwendung dieser Klausel dazu führt, dass der Gewerbetreibende die aufgrund der Klausel geschuldeten Beträge durch den Verkauf der Familienwohnung des Verbrauchers ohne jegliches gerichtliches Verfahren einziehen kann.“

Rs. C-634/21: Vorlage zur Vorabentscheidung – Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten – Verordnung (EU) 2016/679 – Art. 22 – Automatisierte Entscheidung im Einzelfall – Wirtschaftsauskunfteien – Automatisierte Erstellung eines Wahrscheinlichkeitswerts in Bezug auf die Fähigkeit einer Person zur Erfüllung künftiger Zahlungsverpflichtungen („Scoring“) – Verwendung dieses Wahrscheinlichkeitswerts durch Dritte

(Urteil des EuGH vom 7. Dezember 2023)

Das Urteil betrifft die Erstellung und Verwendung von Score-Werten bei der Bonitätsbeurteilung und beruht auf der Vorlage eines deutschen Gerichts, des Verwaltungsgerichts Wiesbaden. Auch wenn die Entscheidung in Bezug auf die SCHUFA Holding AG (nachfolgend: SCHUFA), einer privaten Gesellschaft deutschen Rechts, die ihren Vertragspartnern Informationen zur Kreditwürdigkeit zur Verfügung stellt, ergangen ist, ist es auch für andere Wirtschaftsauskunfteien und Kreditinstitute von Bedeutung.

Sachverhalt:

Der Entscheidung des EuGH lag eine Beschwerde eines Betroffenen zugrunde, dessen Antrag auf einen Kredit

aufgrund des von der SCHUFA erstellten Score-Werts abgelehnt wurde.

Im Nachgang der Ablehnung des Kredits durch das Kreditinstitut wandte sich der Betroffene an die SCHUFA und forderte die Löschung des nach seiner Auffassung falschen Score-Werts sowie Auskunft über die Berechnung des Score-Werts. Die SCHUFA teilte dem Betroffenen nur den entsprechenden Score-Wert sowie allgemeine Informationen zur Methode der Berechnung mit. Sie erteilte dem Kläger aber keine Auskunft darüber, welche konkreten Informationen in diese Berechnung eingeflossen waren und welche Bedeutung ihnen in diesem Zusammenhang beigemessen wurde, und begründete dies damit, dass die Berechnungsmethode dem Geschäftsgeheimnis unterliege.

Die von dem Betroffenen daraufhin erhobene Beschwerde bei der zuständigen nationalen Datenschutzaufsichtsbehörde, dem Hessischen Beauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (HBDI) wurde per Beschluss abgelehnt, da der Datenschutzbeauftragte keinen Rechtsverstoß in dem Vorgehen der SCHUFA sah, da dieses nach seiner Auffassung im Einklang mit den Vorgaben des § 31 BDSG stehe, einer nationalen Regelung zum Scoring.

Gegen diese Entscheidung der Behörde erhob der Betroffene Klage vor dem Verwaltungsgericht Wiesbaden. Das Verwaltungsgericht Wiesbaden legte dem EuGH sodann im Laufe des Verfahrens insbesondere die Frage vor, ob bereits die Erstellung des Score-Wertes durch die SCHUFA eine automatisierte Entscheidung im Sinne des Art. 22 Abs. 1 DS-GVO darstellt, wenn der Dritte – wie das Kreditinstitut im konkreten Fall – den Score seiner Entscheidung über die Begründung eines Vertragsverhältnisses mit der betroffenen Person – im konkreten Fall die Gewährung des Kredites – maßgeblich zugrunde legt. Für den Fall, dass der EuGH diese Frage verneinen würde, wollte das Verwaltungsgericht Wiesbaden noch wissen, ob die Vorgaben in Art. 6 und Art. 22 DSGVO einer Anwendung von § 31 BDSG entgegenstehen.

Urteil des EuGH:

Mit seinem Urteil vom 7. Dezember 2023 (Rs. C-634/21) ist der EuGH der Auffassung des Generalanwalts vom März 2023 gefolgt und hat entschieden, dass Art. 22 Abs. 1 der DS-GVO dahin auszulegen ist, dass eine „automatisierte Entscheidung im Einzelfall“ im Sinne dieser Bestimmung vorliegt, wenn ein auf personenbezogene Daten zu einer

Person gestützter Wahrscheinlichkeitswert in Bezug auf deren Fähigkeit zur Erfüllung künftiger Zahlungsverpflichtungen durch eine Wirtschaftsauskunftei automatisiert erstellt wird, sofern von diesem Wahrscheinlichkeitswert maßgeblich abhängt, ob ein Dritter, dem dieser Wahrscheinlichkeitswert übermittelt wird, ein Vertragsverhältnis mit dieser Person begründet, durchführt oder beendet.

Der EuGH hat also festgestellt, dass das Erstellen des Score-Werts durch die SCHUFA dann eine nach Art. 22 Abs. 1 der DS-GVO grundsätzlich verbotene automatisierte Entscheidung im Einzelfall darstellt, wenn dieser Score-Wert bei einer Entscheidung der Vertragspartner der SCHUFA über die Begründung, Durchführung oder Beendigung eines Vertragsverhältnisses, also auch bei der Entscheidung über die Gewährung eines Kredits, eine maßgebliche Rolle spielt. Denn in diesem Fall ist bereits die Ermittlung des Score-Werts als Entscheidung einzustufen, die im Sinne von Art. 22 Abs. 1 DS-GVO gegenüber einer betroffenen Person „rechtliche Wirkung entfaltet oder sie in ähnlicher Weise erheblich beeinträchtigt“.

Begründet hat der EuGH seine weite Auslegung des Art. 22 Abs. 1 DS-GVO damit, dass in derartigen Konstellationen die Verarbeitungstätigkeit der Auskunftei nicht lediglich vorbereitende Handlung zur eigentlichen Entscheidung des Dritten sei. Eine andere Betrachtungsweise könnte zu einer Umgehung des Art. 22 DS-GVO führen und somit eine Rechtsschutzlücke entstehen lassen. Der Score-Wert sei in der Praxis ausschlaggebend und bereits seine Ermittlung selbst könne die Betroffenen erheblich beeinträchtigen.

Der EuGH weist in seiner Entscheidung aber auch darauf hin, dass nach Art. 22 Abs. 2 DS-GVO auch Ausnahmen von dem Verbot der automatisierten Entscheidungsfindung, die hier mit der Ermittlung des Wahrscheinlichkeitswerts durch die SCHUFA vorliegt, bestehen können.

Allerdings müssten diese dann auch den besonderen Anforderungen von Art. 22 Abs. 3 und 4 DS-GVO gerecht werden. Zudem müsste nach ständiger Rechtsprechung des EuGH jede Verarbeitung personenbezogener Daten mit den in Art. 5 DS-GVO festgelegten Grundsätzen im Einklang stehen und eine der in Art. 6 DS-GVO aufgeführten Bedingungen für die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung, also eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung, vorhanden sein.

Ob § 31 BDSG, der vom vorlegenden Gericht als einzige in Betracht kommende Rechtsgrundlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. b) DS-GVO genannt worden ist, diese Anforderungen erfülle, sei aus Sicht des EuGH fraglich. Jedenfalls habe das Verwaltungsgericht Wiesbaden bereits durchgreifende Bedenken bezüglich der Vereinbarkeit des § 31 BDSG mit dem Unionsrecht geäußert.

Im Ergebnis ist es nach Auffassung des EuGH Sache des Verwaltungsgerichts Wiesbaden, zu prüfen, ob § 31 BDSG als Rechtsgrundlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. b) DS-GVO qualifiziert werden könne, nach der es zulässig wäre, eine ausschließlich auf einer automatisierten Verarbeitung beruhende Entscheidung zu erlassen. Sollte das Gericht zu dem Schluss kommen, dass § 31 BDSG eine solche Rechtsgrundlage darstellt, hätte es zudem noch zu prüfen, ob die in Art. 22 Abs. 2 lit. b) und Abs. 4 DS-GVO und in den Art. 5 und 6 DS-GVO aufgestellten Anforderungen im vorliegenden Fall erfüllt seien.

Der EuGH hat damit die Frage nach dem Vorliegen einer automatisierten Entscheidung im Sinne des Art. 22 Abs. 1 der DS-GVO in dem konkreten Fall bejaht, die weitere Beurteilung des Rechtsstreits aber dem Verwaltungsgericht Wiesbaden überlassen. Dieses hat noch nicht erneut über den Ausgangsfall entschieden.

In Anbetracht der Antwort auf die erste Frage, brauchte der EuGH die zweite Vorlagefrage nicht mehr zu beantworten.

Rs. C-38/21, C-47/21 und C-232/21: Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Leasingvertrag über ein Kraftfahrzeug ohne Kaufverpflichtung – Richtlinie 2008/48/EG – Art. 2 Abs. 2 Buchst. d – Begriff des Leasingvertrags ohne Verpflichtung zum Erwerb des Leasinggegenstands – Richtlinie 2002/65/EG – Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Buchst. b – Begriff des Vertrags über Finanzdienstleistungen – Richtlinie 2011/83/EU – Art. 2 Nr. 6 und Art. 3 Abs. 1 – Begriff des Dienstleistungsvertrags – Art. 2 Nr. 7 – Begriff des Fernabsatzvertrags – Art. 2 Nr. 8 – Begriff des außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossenen Vertrags – Art. 16 Buchst. l – Ausnahme vom Widerrufsrecht für Dienstleistungen im Bereich von Mietwagen – Kreditvertrag zum Kauf eines Kraftfahrzeugs – Richtlinie 2008/48 – Art. 10 Abs. 2 – Anforderungen an die Angaben, die im Vertrag enthalten sein müssen – Vermutung für die Einhaltung der Informations-

pflicht bei Verwendung eines Regelungsmodells für die Informationen – Keine unmittelbare horizontale Wirkung einer Richtlinie – Art. 14 Abs. 1 – Widerrufsrecht – Beginn der Widerrufsfrist bei unvollständigen oder unrichtigen Informationen – Missbräuchlicher Charakter der Ausübung des Widerrufsrechts – Verwirkung des Widerrufsrechts – Pflicht zur vorherigen Rückgabe des Fahrzeugs im Fall der Ausübung des Widerrufsrechts bei einem verbundenen Kreditvertrag

(Urteil des EuGH vom 21. Dezember 2023)

Das Urteil betrifft das Widerrufsrecht des Verbrauchers aufgrund von fehlenden bzw. fehlerhaften Pflichtangaben des Kreditgebers nach der Verbraucherkreditrichtlinie. Es beruht auf drei Vorlagen eines deutschen Landgerichts.

Urteil des EuGH:

Die Gesetzlichkeitsfiktion der deutschen Musterwiderrufsinformation, womit eine Widerrufsinformation als ordnungsgemäß erteilt gilt, wenn sie dem deutschen gesetzlichen Muster entspricht, sei mit der Verbraucherkreditrichtlinie unvereinbar. Der Grundsatz der richtlinienkonformen Auslegung dürfe jedoch nicht als Grundlage für eine Auslegung contra legem des nationalen Rechts dienen, so dass das vorlegende Gericht diese Gesetzlichkeitsfiktion bis zu einer Gesetzesänderung anwenden könne, auch wenn diese gegen die Verbraucherkreditrichtlinie verstößt.

Grundsätzlich hinderten fehlende oder unvollständige Pflichtangaben den Lauf der Widerrufsfrist. Ausnahmsweise beginne die Widerrufsfrist trotz fehlender oder unvollständiger Pflichtangaben zu laufen, wenn Verbraucher trotz der Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit seiner Belehrung den Umfang seiner Rechte und Pflichten einschätzen konnte oder fehlende Angaben keinen Einfluss auf Entscheidung zum Vertragsabschluss hatten.

Nach vollständiger Erfüllung des Darlehensvertrages stehe dem Verbraucher kein Widerrufsrecht mehr zu.

Der Darlehensgeber könne sich gegenüber dem Widerrufsrecht des Verbrauchers weder auf einen Rechtsmissbrauch des Verbrauchers noch auf eine Verwirkung des Widerrufsrechts stützen. Zwar gelte der unionsrechtliche Grundsatz, wonach sich Bürger nicht in betrügerischer oder missbräuchlicher Weise auf unionsrechtliche Normen berufen dürfen. Um den Kreditgeber davon abzuhalten, die ihm nach der Verbraucherkreditrichtlinie gegen-

über dem Verbraucher obliegenden Verpflichtungen zu verletzen, kann der Kreditgeber, wenn er dem Verbraucher die in Art. 10 der Richtlinie genannten Informationen nicht erteilt hat, dem Verbraucher keine missbräuchliche Ausübung seines Widerrufsrechts vorwerfen.

Das Urteil enthält zudem einige Klarstellungen zu einzelnen Pflichtangaben zu Tageszinsen, den Voraussetzungen für den Zugang zum außergerichtlichen Beschwerde- oder Rechtsbehelfsverfahren, der Berechnungsweise der Vorfälligkeitsentschädigung sowie der Verzugszinsen und Angabe des gesetzlichen Referenzzinssatzes.

Erfreulicherweise ist hat der EuGH Art. 2 Nr. 9 der Verbraucherrechtlichrichtlinie (Richtlinie 2011/83) dahingehend ausgelegt, dass die Geschäftsräume eines Vermittlers, der im Namen oder Auftrag des Unternehmers gemäß Art. 2 Nr. 2 dieser Richtlinie handelt, als „Geschäftsräume“ dieses Unternehmers im Sinne von Art. 2 Nr. 9 der Verbraucherrechtlichrichtlinie anzusehen sind. Ein Vertrag, der dadurch zustande kommt, dass ein Verbraucher von sich aus die Geschäftsräume eines Vermittlers aufsucht und dort den Vertrag aushandelt, bevor er ihn unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels mit dem Unternehmer abschließt, sei kein „außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossener Vertrag“. Die Geschäftsräume des Vermittlers seien insoweit den Geschäftsräumen des Unternehmers gleichzustellen, unabhängig davon, ob der Vermittler nur zur Aushandlung des Vertrags befugt ist oder auch zu dessen Abschluss.

Schließlich liege ein „Fernabsatzvertrag“ im Sinne von Art. 2 lit. a der Fernabsatzrichtlinie (Richtlinie 2002/65) und Art. 2 Nr. 7 der Verbraucherrechtlichrichtlinie (Richtlinie 2011/83) dann nicht vor, wenn der Verbraucher persönlichen Kontakt zu einem Vermittler hat, der den Vertrag anbietet, aber nicht befugt ist, den Unternehmer beim Abschluss dieses Vertrags zu vertreten. Dagegen könne ein Vertrag als „Fernabsatzvertrag“ eingestuft werden, wenn in der Phase der Anbahnung des Vertrags mit dem Unternehmer neben dem Verbraucher zwar ein Vermittler körperlich anwesend war, dessen Rolle sich aber darauf beschränkte, dem Verbraucher die Sammlung von Informationen über den Vertragsgegenstand zu ermöglichen und gegebenenfalls den Antrag des Verbrauchers entgegenzunehmen, ohne dass er mit dem Verbraucher verhandeln oder ihm die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen konnte.

Rs. C-810/21 bis C-813/21: Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Kosten im Zusammenhang mit der Beurkundung eines Hypothekendarlehensvertrags – Erstattung von Beträgen, die aufgrund einer für missbräuchlich erklärten Klausel gezahlt wurden – Beginn der Verjährungsfrist des Erstattungsanspruchs.

(Urteil des EuGH vom 25. Januar 2024)

Das Urteil betrifft den Verjährungsbeginn bei missbräuchlichen Klauseln in einem Verbraucherdarlehensvertrag und beruht auf der Vorlage eines spanischen Gerichts.

Der EuGH hat entschieden, dass der Lauf der Verjährungsfrist für Erstattungsansprüche wegen missbräuchlicher Klauseln erst dann beginnt, wenn der Verbraucher die Möglichkeit hatte, von seinen Rechten Kenntnis zu haben. Eine Kenntnis allein der anspruchsbegründenden Tatsachen reiche nicht aus. Eine gefestigte nationale Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer Klausel ersetze nicht die erforderliche Rechtskenntnis des Verbrauchers. Zudem hat der EuGH angedeutet, dass der Lauf der Verjährungsfrist davon abhängt, dass der Klauselverwender seine Kunden über die Unwirksamkeit einer Klausel informiert.

Sachverhalt:

Aufgrund von in den Jahren 2004 bzw. 2006 geschlossenen Hypothekendarlehensverträgen zahlten die Kläger jeweils wenige Monate nach Vertragsabschluss Notar-, Registrierungs- und Verwaltungskosten an die darlehensgebende Bank. Mit Urteil vom 23. Dezember 2015 erklärte der Oberste Gerichtshof Spaniens die zugrunde liegende AGB-Klausel zu den Kosten für nichtig. Im Jahr 2017 bzw. 2018, und somit jeweils mehr als 10 Jahre nach Zahlung, erhoben die Darlehensnehmer Klage auf Rückzahlung dieser Kosten. Das jeweilige Kreditinstitut berief sich auf Verjährung.

Das anwendbare katalonische Recht sieht eine 10-jährige kenntnisabhängige Verjährungsfrist vor, die - ähnlich wie § 199 Abs. 1 BGB - die Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen verlangt.

Art. 121-23 des Katalonischen Zivilgesetzbuchs lautet:

„Die Verjährungsfrist beginnt zu laufen, wenn der Anspruch entstanden und fällig ist und der Anspruchsinhaber die Umstände, auf denen er beruht, und die Person,

gegen die er geltend gemacht werden kann, kennt oder vernünftigerweise kennen kann.“

Das vorliegende Gericht wies darauf hin, dass vorliegend die Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnen konnte, bevor alle Zahlungen geleistet worden seien, sondern an die Zahlung der letzten Rechnung anknüpfte. Zudem erwog das vorliegende Gericht, dass jedenfalls eine gefestigte nationale Rechtsprechung den spanischen Verbraucher in die Lage versetzen könnte, in rechtlicher Hinsicht die erforderliche Kenntnis von der Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel zu erlangen.

In seiner Entscheidung auf die Vorlagefragen des katalanischen Gerichts verschärft der EuGH seine bislang zu Verjährungsfragen ergangene Rechtsprechung.

Zunächst erinnert der EuGH an die bislang zu Verjährungsfragen ergangene Rechtsprechung (insbesondere die Urteile vom 10. Juni 2021, C-776/19 bis C-782/19 und vom 8. September 2022, C-80/21 bis C-82/21) und führt erneut aus, dass eine nationale Verjährungsfrist nur dann mit dem Effektivitätsgrundsatz vereinbar sein kann, wenn der Verbraucher die Möglichkeit hatte, von seinen Rechten Kenntnis zu nehmen, bevor diese Frist zu laufen beginnt oder abgelaufen ist.

Vor diesem Hintergrund sah der EuGH die hier zu Grunde liegende Verjährungsfrist von 10 Jahren als mit der Klauselrichtlinie unvereinbar an, da diese nur eine Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen voraussetzte. Denn das katalanische Verjährungsrecht stelle nur darauf ab, ob der Verbraucher Kenntnis von den die Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel begründenden Tatsachen haben muss, ohne dass es darauf ankäme, ob er seine Rechte aus der Klauselrichtlinie kennt und ob er ausreichend Zeit hat, um tatsächlich einen Rechtsbehelf zur Geltendmachung dieser Rechte vorzubereiten und einzulegen.

Der EuGH stellte zudem klar, dass eine fehlende Rechtskenntnis bereits den Beginn der Verjährungsfrist hindere. Darüber hinaus müsse die Dauer dieser Frist so bemessen sein, dass diese ausreicht, um es dem Verbraucher zu ermöglichen, zur Geltendmachung seiner Rechte aus der Klauselrichtlinie einen wirksamen Rechtsbehelf vorzubereiten und einzulegen.

Das katalanische Gericht hatte erwogen, dass das Bestehen einer gefestigten nationalen Rechtsprechung zur

Nichtigkeit von AGB-Klauseln als Nachweis dafür angesehen werden könnte, dass die vom EuGH verlangte Rechtskenntnis des Verbrauchers von der Missbräuchlichkeit dieser Klausel und den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen vorliegt. Dies hat der EuGH unter Hinweis auf die Informationsasymmetrie zwischen Verbraucher und Klauselverwender verneint. Da von einem Verbraucher nicht erwartet werden könne, die Rechtsprechung zu verfolgen, könne diese auch nicht entscheidend für den Beginn der Verjährungsfrist sein.

In diesem Zusammenhang deutete der EuGH unter Verweis auf sein Urteil vom 13. Juli 2023, C-35/22, an, dass er von einer Pflicht des Verwenders ausgehe, über die Unwirksamkeit einer verwendeten Klausel zu informieren. Der EuGH führt hierzu aus:

„Zweitens besteht die überlegene Stellung, in der sich der Gewerbetreibende angesichts seines Informationsstands befindet, nach Vertragsschluss fort. Somit kann, wenn in einer gefestigten nationalen Rechtsprechung festgestellt wurde, dass bestimmte vorformulierte Klauseln missbräuchlich sind, von Kreditinstituten erwartet werden, dass sie darüber informiert sind und entsprechend handeln (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 13. Juli 2023, CAJA-SUR Banco, C-35/22, EU:C:2023:569, Rn. 32).“

In der in Bezug genommenen Entscheidung des EuGH vom 13. Juli 2023, C-35/22, Rn. 32, heißt es wiederum:

„Wurde in einer gefestigten nationalen Rechtsprechung festgestellt, dass bestimmte vorformulierte Klauseln missbräuchlich sind, kann von den Kreditinstituten ebenso erwartet werden, dass sie, um die Wirkungen dieser Klauseln aufzuheben, die Initiative ergreifen und auf diejenigen ihrer Kunden, deren Verträge solche Klauseln enthalten, zugehen, bevor diese Kunden Klage erheben.“

Vor diesem Hintergrund antwortet der EuGH auf die beiden Vorlagefragen:

„1. Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen sind im Licht des Effektivitätsgrundsatzes dahin auszulegen, dass sie einer gerichtlichen Auslegung des nationalen Rechts entgegenstehen, wonach im Anschluss an die Nichtigerklärung einer missbräuchlichen Vertragsklausel, mit der dem Verbraucher die Kosten des Abschlusses eines Hypo-

thekendarlehensvertrags auferlegt werden, der Anspruch auf Erstattung solcher Kosten einer Verjährungsfrist von zehn Jahren unterliegt, die ab dem Zeitpunkt zu laufen beginnt, zu dem sich die Wirkungen dieser Klausel erschöpft haben, weil die letzte Zahlung der Kosten geleistet wurde, ohne dass es insoweit als relevant angesehen würde, dass der Verbraucher von der rechtlichen Würdigung dieses Sachverhalts Kenntnis hat. Ob die Anwendungsmodalitäten einer Verjährungsfrist mit den oben genannten Bestimmungen vereinbar sind, ist unter Berücksichtigung dieser Modalitäten in ihrer Gesamtheit zu beurteilen.

2. Die Richtlinie 93/13 ist dahin auszulegen, dass sie einer gerichtlichen Auslegung des nationalen Rechts entgegensteht, wonach zur Bestimmung des Beginns der Verjährungsfrist für den Anspruch des Verbrauchers auf Erstattung von aufgrund einer missbräuchlichen Vertragsklausel rechtsgrundlos gezahlten Beträgen das Bestehen einer gefestigten nationalen Rechtsprechung zur Nichtigkeit derartiger Klauseln als Nachweis dafür angesehen werden kann, dass die Voraussetzung der Kenntnis des betroffenen Verbrauchers von der Missbräuchlichkeit dieser Klausel und den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen erfüllt ist.“

Rs. C-536/22: Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Richtlinie 2014/17/EU – Art. 25 Abs. 3 – Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher – Vorzeitige Rückzahlung – Entschädigung des Kreditgebers – Entgangener Gewinn des Kreditgebers – Methode zur Berechnung des entgangenen Gewinns

(Urteil des EuGH vom 14. März 2024)

Das Urteil, das auf der Vorlage eines deutschen Landgerichts beruht, betrifft die Vereinbarkeit der deutschen Vorfälligkeitsentschädigung mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Sachverhalt:

Der Kläger schloss im Januar 2019 ein Immobilien-Verbraucherdarlehen über 236.000 Euro zur Finanzierung einer Eigentumswohnung mit zehnjähriger Zinsbindung ab. Im Darlehensvertrag wird zur vorzeitigen Rückzahlung und zur Vorfälligkeitsentschädigung Folgendes ausgeführt:

„7. Vorzeitige Rückzahlung

Der Darlehensnehmer kann seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung nur ganz oder teilweise vor-

zeitig erfüllen, wenn ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht. Im Fall der vorzeitigen Rückzahlung fällt eine Vorfälligkeitsentschädigung nach Ziffer 8 an.

8. Angabe zur Berechnungsmethode des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung (Ablöseentschädigung)

Im Fall der vorzeitigen Rückzahlung [...] oder im Fall der außerordentlichen Kündigung auf der Grundlage eines berechtigten Interesses [...] hat der Darlehensnehmer der Bank denjenigen Schaden zu ersetzen, der dieser aus der vorzeitigen Rückzahlung entsteht. Der Berechnung dieses Schadens wird der Darlehensgeber die vom Bundesgerichtshof für zulässig befundene Aktiv-Passiv-Berechnungsmethode zugrunde legen, welche davon ausgeht, dass die durch die Rückzahlung freigewordenen Mittel laufzeitkongruent in Hypothekenpfandbriefen angelegt werden. Danach wird berücksichtigt:

- Der Zinsverschlechterungsschaden als der finanzielle Nachteil aus der vorzeitigen Darlehensablösung, das heißt, die Differenz zwischen dem Vertragszins und der Rendite von Hypothekenpfandbriefen mit einer Laufzeit, die der Restlaufzeit des abzulösenden Darlehens entspricht. Die Differenz zwischen dem Vertragszins des abzulösenden Darlehens und der Hypothekenpfandbriefrendite ist um angemessene Beträge sowohl für ersparte Verwaltungsaufwendungen als auch für das entfallende Risiko des abzulösenden Darlehens zu kürzen. Die auf der Grundlage der so ermittelten Nettozinsverschlechterungsrate für die Restlaufzeit des abzulösenden Darlehens sich ergebenden Zinseinbußen werden dann auf den Zeitpunkt der Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung abgezinst. Dabei wird auch hier der aktive Wiederanlagezins, das heißt, die Rendite laufzeitkongruenter Hypothekenpfandbriefe zugrunde gelegt.
- Daneben wird der Darlehensgeber ein angemessenes Entgelt für den mit der vorzeitigen Ablösung des Darlehens verbundenen Verwaltungsaufwand verlangen.

Ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ist ausgeschlossen, wenn die Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, oder im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.“

Etwa ein Jahr nach Abschluss des Darlehensvertrags veräußerte der Kläger die Wohnung und kündigte das Darlehen. Für die vorzeitige Ablösung verlangte die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung von etwa 27.600 Euro, die der Kläger zunächst zahlte. In 2021 forderte der Kläger die Bank zur Rückzahlung der Vorfälligkeitsentschädigung auf. Er rügte fehlende Angaben über die Laufzeit, das Kündigungsrecht und die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung. Die Berechnung der Bank sei zudem unvereinbar mit der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie (Richtlinie 2014/17/EU), da die Vorfälligkeitsentschädigung nur eine Entschädigung für tatsächlich angefallene Kosten sein könne und nicht die dem Darlehensgeber entgehenden Zinsen bzw. den entgangenen Gewinn umfassen dürfe. Zudem sei eine hypothetische Berechnung nach finanzmathematischen Formeln unzulässig.

Urteil des EuGH:

Der EuGH bestätigte die Vereinbarkeit der deutschen gesetzlichen Grundlage zur Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehen und die von den deutschen Gerichten entwickelte Berechnungsmethode.

Der Gerichtshof antwortete auf die erste Vorlagefrage:

„Art. 25 Abs. 3 Satz 1 der Richtlinie 2014/17 ist dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung nicht entgegensteht, die im Hinblick auf die Entschädigung des Kreditgebers im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eines Wohnimmobilien-Verbraucherkredits den entgangenen Gewinn des Kreditgebers, der diesem unmittelbar durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht, und insbesondere den finanziellen Verlust, den dieser Kreditgeber gegebenenfalls im Zusammenhang mit den restlichen, nicht mehr anfallenden Vertragszinsen erleidet, berücksichtigt, sofern es sich um eine angemessene und objektive Entschädigung handelt, keine Vertragsstrafe gegen den Verbraucher verhängt wird und die Entschädigung diesen finanziellen Verlust nicht überschreitet.“

In der Begründung nahm der EuGH in weiten Teilen auf die Schlussanträge des Generalanwalts und auf dessen Ausführungen zur Auslegung des Art. 25 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nach Wortlaut, Systematik und Gesetzeszweck Bezug, wobei er u.a. auf die nach dem Muster für das ESIS-Merkblatt erforderlichen Angaben zur Vorfälligkeitsentschädigung hingewiesen hat.

Der EuGH betonte, eine Entschädigung, die den entgangenen Gewinn des Kreditgebers (insbesondere aufgrund

entgangener Zinsen) umfasst, sei dann mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vereinbar, wenn es sich um „eine angemessene und objektive Entschädigung handelt“, keine Vertragsstrafe gegen den Verbraucher verhängt wird und die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreitet. Der EuGH gab dabei keine Kriterien vor, wann eine „angemessene“ Entschädigung anzunehmen ist.

Der Gerichtshof antwortete auf die zweite Vorlagefrage:

„Art. 25 Abs. 3 der Richtlinie 2014/17 ist dahin auszulegen, dass die Mitgliedstaaten im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eines Wohnimmobilien-Verbraucherkredits dafür Sorge tragen müssen, dass die vom Kreditgeber vorgenommene Berechnung seines entgangenen Gewinns unter Berücksichtigung der pauschalen Rendite des vorzeitig zurückgezählten Betrags dazu führt, dass die Entschädigung angemessen und objektiv ist und den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigt und dass keine Vertragsstrafe gegen den Verbraucher verhängt wird. Die Richtlinie 2014/17 verlangt nicht, dass bei dieser Berechnung berücksichtigt wird, in welcher Art der Kreditgeber den vorzeitig zurückgezählten Betrag tatsächlich verwendet.“

Der EuGH hob hervor, im Hinblick auf die Zulässigkeit der Aktiv-Passiv-Methode sei es Sache des vorlegenden Gerichts zu prüfen, ob die Berechnung der sich aus der Wiederanlage der Mittel aus einem vorzeitig zurückgezählten Kredit ergebenden Rendite auf der Grundlage einer pauschalen Wiederanlage in sicheren Kapitalmarktstiteln mit kongruenter Laufzeit die in Art. 25 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Anforderungen einhält. Dabei müsse das vorlegende Gericht prüfen, ob es sich um eine angemessene und objektive Entschädigung handelt, keine Vertragsstrafe gegen den Verbraucher verhängt wird und die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigt.



Jahreschronologie 2023

Januar

01.01.2023

Ratspräsidentschaft

Schweden übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

Europäische Bankenaufsichtsbehörde

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) legt ihr fertiges Arbeitsprogramm für 2023 vor. In dessen Fokus stehen die Risikobewertung und die Verbesserung von AML-CFT-Praktiken, insbesondere im digitalen Finanzwesen.

Europäischer Gerichtshof

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) ändert sein internes Verfahren und weist Verfahrensbeteiligten fortan nur noch fiktive Namen zu. Dies geschieht mit Hilfe eines computergestützten Generierungssystems.

24.01.2023

Europäisches Parlament

Der ECON-Ausschuss des Europäischen Parlaments nimmt den Bericht zur Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks in europäisches Recht an.

26.01.2023

Europäische Bankenaufsichtsbehörde

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Stellungnahme zum Entwurf der European Sustainability Reporting Standards (ESRS), der von der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) erarbeitet wurde.

Februar

06.02.2023

Europäisches Parlament

Im Europäischen Parlament werden Änderungsanträge zur Richtlinie in Bezug auf im Fernabsatz geschlossene Finanzdienstleistungsverträge diskutiert.

08.02.2023

Europäische Zentralbank

Die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlicht die Ergebnisse des Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) des Jahres 2022.

09.02.2023**Europäischer Gerichtshof**

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) verkündet das Urteil in dem „Lexitor II“-Verfahren (Rechtssache C-555/21) zur vorzeitigen Rückzahlung bei Wohnimmobilienkrediten. Das Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten seines Immobilienkredits bei vorzeitiger Rückzahlung des Kredits umfasst demnach nicht die laufzeitunabhängigen Kosten.

Europäisches Parlament

Der ITRE-Ausschuss des Europäischen Parlaments nimmt seinen Bericht über die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) an.

13.02.2023**Europäische Bankenaufsichtsbehörde**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) leitet im Rahmen des Call for Advice der Europäischen Kommission eine Branchenumfrage zu grünen Krediten ein.

21.02.2023**Europäische Bankenaufsichtsbehörde**

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihre überarbeiteten Leitlinien für die Berechnung der Beiträge an die Einlagensicherungssysteme.

28.02.2023**Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**

Der Rat und das Europäische Parlament erzielen eine vorläufige Einigung über die Schaffung des Europäischen Standards für grüne Anleihen (European Green Bond Standard, EUGBS).

März

14.03.2023**Europäisches Parlament**

Das Europäische Parlament legt seine Position zur Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) fest und unterstützt damit strengere Energieeffizienzstandards in der EU.

22.03.2023**Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission veröffentlicht ihren Legislativvorschlag über umweltbezogene Marketingangaben (sog. „Green Claims“).

30.03.2023**Europäisches Parlament**

Nach der im Vorjahr erzielten Trilogieeinigung nimmt das Europäische Parlament die Richtlinie zur Lohntransparenz im Plenum an.

April

- 04.04.2023** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihre Bestandsaufnahme des europäischen Bankenmarktes (Risk Dashboard, RDB) für das erste Quartal 2023.
-
- 05.04.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission eröffnet eine vierwöchige Konsultationsphase zu einer Reihe neuer EU-Taxonomiekriterien für Wirtschaftstätigkeiten, die einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der nicht-klimabezogenen Umweltziele leisten.
-
- 12.04.2023** **Europäische Aufsichtsbehörden (ESAs)**
Die drei Europäischen Aufsichtsbehörden (EBA, ESMA und EIOPA) veröffentlichen ein gemeinsames Konsultationspapier mit Änderungsvorschlägen für den Offenlegungsrahmen der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR-Verordnung).
-
- 18.04.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht ihre Legislativvorschläge zur Überarbeitung des Sanierungs-, Abwicklungs- sowie des Einlagensicherungsrahmenwerks, sog. CMDI-Review.
-
- 19.04.2023** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament nimmt den Kompromisstext für die EU-Verordnung gegen Entwaldung (Deforestation Regulation) endgültig an.
-
- 24.04.2023** **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**
Die erste politische Trilogverhandlung zur Fernabsatzrichtlinie für Finanzdienstleistungen findet statt.
- Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihren „Consumer Trend Report 2022/23“, der Probleme und Trends der letzten zwei Jahre für Verbraucher in der EU in Bezug auf Finanzprodukte und -dienstleistungen für Privatkunden zusammenfasst..

Mai

- 08.05.2023** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament legt seine Verhandlungsposition zum Richtlinienentwurf zur Stärkung der Verbraucher für den ökologischen Wandel fest.
-
- 15.05.2023** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union legt seine allgemeine Ausrichtung zur Ökodesign-Verordnung fest.
-
- 24.05.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht ihren Vorschlag für die Retail Investment Strategie (RIS).

Juni

-
- 01.06.2023** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament nimmt seinen Bericht zur EU-Lieferkettenrichtlinie (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD) an.
- Europäische Aufsichtsbehörden**
Die Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) veröffentlichen ihre Fortschrittsberichte zum Thema Greenwashing im Finanzsektor.
-
- 02.06.2023** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht ihr technisches Paket für die erste Phase ihres neuen Rahmens für das Berichtswesen.
-
- 05.06.2023** **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**
Der Rat und das Europäische Parlament erzielen eine vorläufige politische Einigung über die Richtlinie für im Fernabsatz geschlossene Finanzdienstleistungsverträge.
-
- 08.06.2023** **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**
Die der Trilogverhandlungen zur EU-Lieferkettenrichtlinie (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD) beginnen.
- Europäische Kommission**
Die EU-Kommission legt den ersten Teil der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vor. Diese legen fest, wie Unternehmen gemäß der CSRD-Richtlinie über ESG-Aspekte zu berichten haben.
-
- 12.06.2023** **Rat der Europäischen Union**
Der Rat der Europäischen Union legt seine allgemeine Ausrichtung über die Richtlinie zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen in der Plattformarbeit vor.
-
- 13.06.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission kündigt an, ihr Verbraucherprogramm 2014–2022 zu evaluieren.
- Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission stellt ihr Green-Finance-Paket vor.
-
- 27.06.2023** **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**
Die Unterhändler des Rats und des Europäischen Parlaments erzielen im Trilog eine vorläufige politische Einigung zur Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks in europäisches Recht.
-
- 28.06.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht ein Legislativpaket über den rechtlichen Rahmen zur möglichen Einführung eines digitalen Euros.
- Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission veröffentlicht Legislativvorschläge zur Überarbeitung der Zahlungsdiensterichtlinie (PSD3), für eine Verordnung über Zahlungsdienste (PSR) und für ein Rahmenwerk für den Zugang zu Finanzdaten (open finance).

Juli

- 01.07.2023** **Ratspräsidentschaft**
Spanien übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.
-
- 12.07.2023** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament beginnt mit der Verhandlung der Ökodesign-Verordnung.
-
- 21.07.2023** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
In ihrem Monitoring-Bericht untersuchte die EBA die aktuellen Ausstattungen der Kreditinstitute mit zusätzlichem Kernkapital (Additional Tier 1, AT1), Tier 2, sowie der Gesamtverlustabsorptionskapazität (TLAC) und den Mindestanforderungen für Eigenmittel und berücksichtigungsfähige Verbindlichkeiten (MREL).
-
- 31.07.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission nimmt den ersten Entwurf der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) an.

August

Parlamentarische Sommerpause

September

- 04.09.2023** **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**
Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht eine Stellungnahme zu einer Maßnahme, die das polnische Finanzministerium auf der Grundlage der Verordnung zur Begrenzung der mit Fremdwährungswohnungskrediten verbundenen Risiken um weitere 24 Monate zu verlängern beabsichtigt.
-
- 12.09.2023** **Europäisches Parlament**
Das Europäische Parlament bestätigt in einer Plenarabstimmung den erzielten Kompromiss zur Verbraucher kreditrichtlinie (CCD).
-
- 14.09.2023** **Europäische Kommission**
Die Europäische Kommission leitet zwei Konsultationen ein, um Rückmeldungen zur Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) einzuholen.
-
- 19.09.2023** **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**
Der Rat und das Europäische Parlament erzielen eine vorläufige politische Einigung über die Richtlinie zur Stärkung der Verbraucher für den ökologischen Wandel.

Oktober

05.10.2023 **Europäisches Parlament**

Das Europäische Parlament verabschiedet den neuen freiwilligen Standard für die Verwendung des Labels „European Green Bond“ (European Green Bond Standard, EuGBS).

09.10.2023 **Rat der Europäischen Union**

Der Rat bestätigt den erzielten Kompromiss zur Verbraucherkreditrichtlinie (CCD).

17.10.2023 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission veröffentlicht ihre Änderungen zu der Richtlinie über die alternative Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten (Alternative Dispute Resolution, ADR).

24.10.2023 **Rat der Europäischen Union**

Der Rat der Europäischen Union stimmt auf Arbeitsebene dem überarbeiteten Kompromisstext zur Implementierung des finalen Basel III-Rahmenwerks in Europäisches Recht zu.

November

29.11.2023 **Single Resolution Board**

Das Single Resolution Board (SRB) veröffentlicht sein MREL-Dashboard für das zweite Quartal 2023.

30.11.2023 **Europäische Aufsichtsbehörden**

Die Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) veröffentlichen ein Merkblatt mit Antworten zu häufig gestellten Verbraucherfragen zum Thema nachhaltige Finanzen.

Dezember

04.12.2023 **Rat der Europäischen Union und Europäisches Parlament**

Der Rat und das Europäische Parlament erzielen eine vorläufige Einigung über die Ökodesign-Verordnung.

Europäische Aufsichtsbehörden

Die europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) veröffentlichen ihren Abschlussbericht zur Änderung der technischen Regulierungsstandards (RTS) für die delegierte Verordnung zur Ergänzung der Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzprodukte (SFDR).

07.12.2023 **Europäische Kommission**

Die Europäische Kommission eröffnet eine Konsultation zu ihrer für das erste Quartal 2024 geplanten Mitteilung „Gesellschaftliche Resilienz – Bewältigung von Klimarisiken in der EU“.



Dear Readers

Let's ask ourselves at this point why the bauspar system is so highly regarded across the whole of Europe and enjoys the trust of European citizens irrespective of any economic boom or recession: after all, the market share achieved by members of the European Federation of Building Societies amounts to around 30 per cent in a highly competitive market.

Bauspar saving: a European idea

The history of bauspar saving is closely linked to the history of our continent. The first of its kind was Ketley's Building Society, established in Birmingham in 1775. Its founder, Richard Ketley, pooled the savings contributions from its members in a shared fund; lots were drawn to decide which member would be able to purchase a house or a plot of land.

In 1885, the concept of bauspar saving found its way to Germany when the "Bausparkasse für Jedermann" ("Bausparkasse for Everyone") was set up by Pastor Friedrich von Bodelschwingh. Then, as now, the basic idea was a collective form of housing finance, for a lack of capital made it impossible for one person on their own to afford property. After the First World War left much of Europe in ruins and caused a severe housing shortage, the bauspar system was crucial in aiding many people – especially the poorer members of society – to build a new home of their own.

With the fall of the Iron Curtain, the bauspar system established itself in the new Member States in Eastern Europe as well. Today, with Bernadett Tátrai, Chairwoman of the Board and CEO at Fundamenta-Lakáskassza since January 2017, the European Federation of Building Societies has a President from the former communist region of

Europe – an expression of Europe's successful history of building peace.

The bauspar system promotes sustainability

The bauspar system enables people on lower incomes to buy residential property; it thus promotes social sustainability in accordance with the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights adopted by the UN. At a time of interest rate volatility and increasing regulatory requirements, saving towards a home of one's own is becoming ever more challenging. And yet for most people – particularly for the young generation, as all the surveys and studies confirm – a home of their own is one of the key goals in life. A lack of prospects here can lead to tensions within society and undermine peaceful social relations.

As well as supporting home-buying, the bauspar system plays a major role in the energy upgrading and renovation of the existing housing stock. The private property sector in particular is a key lever in achieving the European climate targets. Through their engagement, the European bausparkassen thus make an important contribution towards the attainment of Europe's sustainability goals.

I am convinced that the revised and recently adopted Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) will play a key role in reducing emissions and energy consumption across the whole of the EU.

Sustainability is also the European Commission's main objective within the framework of the European recovery plan, known as NextGenerationEU.

Indeed, to be precise, NextGenerationEU is more than a recovery plan. It is an investment in the future, for it assists all EU Member States to boost Europe's green transition and accelerate digital transformation. That's why, together with all the Member States, we have developed national recovery and resilience plans to make the economy and society more sustainable and crisis-proof – rather like renovation and modernisation schemes on a much larger scale. As with the European bauparkassen, these resources are coupled to performance in our case too: in other words, the Member States are provided with funding only if criteria are met and specific reforms and investments are carried out. All this helps to ensure that the investment is in line with a coherent, EU-wide strategic plan and that the positive effects of NextGenerationEU are long-lasting and make Europe fitter for the future.

Bauspar saving is secure

We live in an uncertain and challenging economic environment, marked by geopolitical crises such as Russia's ongoing war of aggression against Ukraine and Hamas's terror attack on Israel. In this complex environment, the

immense challenges of our time must be successfully addressed, foremost among them climate change mitigation and our economy's green transition.

After a pandemic, an energy crisis, rising costs of living and inflation over several years in succession, people in Europe have a heightened need for stability and security. This applies particularly to their long-term decision-making – for example, on housing finance.

The European Federation of Building Societies and its members are therefore valued partners for the European institutions and make an important contribution in the context of our political efforts to guarantee long-term security and prosperity in Europe. They do so by making their voices heard and sharing their expertise when the aim is to provide lasting support for home ownership and, by extension, for the construction industry as a whole.

My sincere thanks to you all for your commitment!

Johannes Hahn,
EU Commissioner for Budget and Administration in the European Commission



Positions

Positioning on the CMDI package

With its proposals of 18 April 2023, the European Commission launched the European legislative process to revise the recovery and resolution framework and the deposit guarantee framework, or CMDI for short. The European Federation of Building Societies (EFBS) has assessed the European Commission's legislative proposals as part of the CMDI working group and has submitted its position to relevant stakeholders.

The European Commission emphasises that the CMDI package is not a fundamental revision of the recovery and resolution framework. At the same time, however, the proposed technical changes are so far-reaching that – if adopted unchanged by the co-legislators – significantly more small and medium-sized institutions would be wound up in accordance with European requirements in future instead of being sent to standard national insolvency proceedings. The European Commission is also planning to make it easier in future to use the funds of national deposit guarantee schemes (DGS) for the purposes of European resolution.

Like the European Commission, the EFBS believes that the existing rules already allow the authorities to deal effectively with failing banks. The fact that the authorities have resorted to taxpayers' money instead of the prescribed own funds of the banks or industry-financed safety nets when medium-sized and small banks fail in the EU shows that resolution strategies are not applied effectively and uniformly across Europe in all resolution cases. In the view of the EFBS, the binding application of the resolution regime therefore does not require a comprehensive revision of the crisis management framework, but rather a harmonised and consistent application within the existing framework. To this end, for example, the obligation of the member states in Art. 32 b BRRD to ensure liquidation un-

der national law in the absence of public interest could be strengthened.

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

The high regulatory requirements associated with the resolution regime could overburden small, non-complex institutions. The associated high financial costs and enormous procedural expenses weaken these institutions disproportionately and therefore do not lead to a strengthening of the resilience of the European financial system. On the contrary, this would further reinforce the trend of consolidation in the banking sector towards ever larger institutions, the failure of which would have considerable negative effects – keyword being “too big to fail”.

The EU Commission's reform proposal also fails to consider the special features of the institutions' business models and the specific national regulations that ensure effective supervision and resolution of specialised credit institutions. In Germany, for example, the Bausparkassen supervisory authority and the Bausparkassen legal framework provide a resolution mechanism specifically tailored to the Bausparkassen, so that the overarching objective of “financial stability without recourse to taxpayers' money” is ensured by utilising this legal framework. Based on the decades of experience of Bausparkassen supervision, these tried and tested national resolution regulations – which have not required recourse to taxpayers' money to date – should therefore be given priority over a harmonised European resolution regime for all credit institu-

tions that is not specific to any one business model. Furthermore, multiple responsibilities of different authorities with regard to resolution issues are inefficient from a risk perspective and should ideally remain where the business model-specific expertise is already located today.

In addition, a reform of the resolution regime must not lead to internally financed institutions such as Bausparkassen falling under the resolution regime and, as a result, having to raise funds (senior non-preferred) that are generally not required for operations. At the same time, Bausparkassen are subject to national legal requirements that result in investment restrictions on the assets side, which only allow “counter-financing” of the relatively expensive bail-in or MREL-eligible liabilities if senior non-preferred bonds from other issuers are held on the assets side in return. We therefore propose that, with regard to the resolution or liquidation of specialised credit institutions (such as Bausparkassen), existing national special regulations can be used as equivalent resolution instruments and that these should take precedence over the European resolution instruments.

To illustrate the additional financial burden of the Commission’s proposals, the EFBS published a paper in November 2023 entitled “The cost of resolution: Quantitative impact of the CMDI proposal”. The paper assessed the additional financial burdens for the affected institutions.

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

In the run-up to the trilogue agreement on the implementation of the final Basel III framework into European law, the European Federation of Building Societies (EFBS) held bilateral talks with the responsible members of the European Parliament and representatives of the member states. The topic was also discussed at EFBS meetings. The EFBS always emphasised the special features of the Bausparkassen business model and called for appropriate regulatory treatment. In particular, the focus was on the disproportionate impact of the output floor on the capital backing of the low-risk mortgage lending business and the calculation requirements in the area of operational risk.

Against this backdrop, the EFBS welcomes the provisions proposed by the European Commission for exposures secured by residential property in Art. 465 (5) CRR III. While the European Commission had also envisaged that these transitional periods could be extended indefinitely – subject to a corresponding assessment by the EBA – the co-legislators agreed that the risk weights of the transitional phase may be extended once by a maximum of four years. This means that the relief for this asset class, which meets significantly higher security requirements than comparable US mortgages, is limited in time and therefore not of lasting benefit in the long term. European specifics, such as the fact that mortgage portfolios remain on the balance sheets of the lending banks or the increased rights of recourse, for example to the borrower’s income in the event of default, are therefore not sufficiently taken into account in the long term.

As European Bausparkassen, we will continue to advocate permanent relief for exposures secured by residential property when calculating the output floor. The revision clause newly anchored in Art. 518c CRR in the final negotiations offers a suitable starting point here. True to the motto “after the game is before the game”, the article stipulates that the European Commission should carry out a review of the current decisions by the end of 2028. This review is to include a holistic revision of the regulatory supervisory requirements adopted to date. As European Bausparkassen, we are convinced that both the quantitative and qualitative arguments in favour of a transitional phase also speak in favour of a permanent consideration of the special features of our institutions. We will continue to campaign for this.

Preventing money laundering and terrorist financing

After the European Commission presented a legislative package to combat money laundering and terrorist financing in the summer of 2021, the European Parliament and the Council of the European Union agreed to treat the legislative package as a whole. In detail, the package consists of three legislative proposals, including the establishment of the European Anti-Money Laundering Authority (AMLA), the 6th Anti-Money Laundering Directive (AMLD) and the Anti-Money Laundering Regulation (AMLR). An agreement is to be reached by the beginning of 2024.

The AMLA is to be given direct and indirect supervisory powers over companies in the financial sector and will be able to impose fines for serious violations of money laundering and terrorist financing regulations. It will assume the supervisory powers for combating money laundering that were previously held by the EBA. This means that in future, financial institutions will no longer be required to implement European anti-money laundering rules by national supervisory authorities, but by the AMLA. Germany successfully applied for the AMLA seat with Frankfurt am Main.

As financial institutions, Bausparkassen will therefore also be supervised by the AMLA in future, at least indirectly. The EFBS called for a revision of Annex II of the Anti-Money Laundering Regulation in order to include financial products with a long-term investment horizon in the list of products with a low money laundering risk. This should facilitate the application of due diligence obligations for building societies.

With regard to the issue of obliged entities, the EFBS, together with other associations, has so far achieved an important success. While the Parliament argued in favour of including credit intermediaries as obliged entities, the Council's option of restricting the scope of application for credit intermediaries prevailed for the time being. The EFBS supported the provisional decision not to include credit intermediaries as obliged entities under the AML Directive, as they are already under the direct responsibility of a lender or credit intermediary. This measure helps to avoid double regulation and unnecessary bureaucracy without jeopardising the integrity of the financial sector.

The EFBS also called for simplification in the identification and verification of the identity of beneficial owners and customers, in particular the abolition of the mandatory recording of all nationalities and national identification numbers.

Reform of the Consumer Credit Directive

The Consumer Credit Directive (CCD), which was published in the Official Journal of the EU on 30 October 2023, provides for a restructuring and extension of the CCD from 2008, whereby some of the content not previously

provided for in this directive has now been taken over from the residential immovable property and amending Directives. In some cases, the European legislator has also gone beyond the previous requirements of the Mortgage Credit Directive.

The EFBS sees the efforts to simplify the mandatory information in advertising for consumer loans as positive, although the requirements for the presentation of information are sometimes contradictory. With regard to the prohibition of discrimination, the EFBS welcomes the clarification that lenders or credit intermediaries are not obliged to offer services in areas in which they are not active. Furthermore, the EFBS is in favour of the lender's obligation to provide consumers with general information on the granting of credit and had also argued for the time limit on the right of withdrawal, which now extends to one year and two weeks from the conclusion of the credit agreement or receipt of the contractual terms and conditions. The upper limit for loan interest rates, which was rejected by the credit industry, was fortunately weakened in the revised directive, so that member states only have to introduce "measures" to prevent abuse and excessively high interest rates or total costs for consumer credit. Finally, the EFBS had also argued in favour of legal clarity with regard to the transposition deadlines and the entry into force of the directive, which now bases the transposition deadline on the entry into force of the directive.

Launch of the Retail Investment Strategy

The EU Retail Investment Strategy (RIS), which is designed as an omnibus amending directive, aims to promote greater transparency, simplicity, fairness, and cost-efficiency for retail investment products across the single market. The RIS covers topics such as financial education, client categorisation, disclosure and marketing rules, suitability and appropriateness rules, advice standards and incentives as well as transparency rules, particularly in relation to costs. Further negotiations are planned for the first half of 2024.

A key issue within the RIS was the question of a ban on inducements. Right from the start, the Parliament spoke out against a complete ban on inducements. The EFBS sees it as positive that the rapporteur also refrained from

a partial ban on inducements for execution-only transactions where no advice is offered. A ban on inducements harbours the risk that important advisory services could potentially be discontinued. This could lead to a lack of transparency and either deter consumers from investing or cause them not to invest their money according to their individual needs. The Parliament's rapporteur explains that the associated conflicts of interest of one-sided advice could not be effectively resolved, as in these cases no advice would be provided by the company or intermediary.

As a result of the revision of the RIS, the European Commission proposed the "Value for Money" concept. The aim is to define requirements for investment firms, insurance companies and intermediaries to provide investment advice in the client's interest in order to ultimately make recommendations for cost-effective products and alternative investment options for client objectives. This proposal was also rejected by Parliament for the time being and the EFBS is also against the "Value for Money" concept, as products should correspond to individual client interests and needs, whereby financial advisors should take performance, risk and ESG criteria into account in their recommendations and advice in addition to cost and quality.

Review of Consumer Protection Regulations

At the end of 2023, the European Commission published a proposal to amend the Alternative Dispute Resolution (ADR) Directive and to repeal the ODR platform (European Online Dispute Resolution Platform). The EFBS took part in the public consultations on out-of-court dispute resolution and online dispute resolution and submitted proposals to amend the directive.

The extension of the scope of application to traders outside the EU raises questions regarding the assumption of costs for arbitration centres. The EFBS calls for the establishment of dedicated dispute resolution bodies to settle disputes between consumers and traders from third countries. The decision to limit the reporting obligations to a biennial report is viewed favourably by the EFBS. However, this report should be adjusted to remove less meaningful information. Furthermore, the EFBS is in favour of retaining the article on information on the competent dispute resolution body in the Directive, as this infor-

mation is successful in practice after a failed internal complaint and ensures that consumers contact the correct dispute resolution body if internal complaints cannot be resolved. In addition, the EFBS also supports the cancellation of certain reporting obligations to the competent authorities, whereby superfluous reporting obligations should be reconsidered.

Finally, the EFBS successfully campaigned for the repeal of Regulation (EU) No. 524/2013 on online dispute resolution for consumer disputes, as the ODR platform had proven to be inefficient. The termination of the platform will lead to significant cost savings without compromising consumer protection, as other institutions will take over the corresponding tasks.

Sustainable Finance

2023 was a landmark year for a number of EU projects in the area of sustainable finance. The EFBS seized the opportunity to make its voice heard on strategically important dossiers, in particular the EU Supply Chain Act and the EPBD. The Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) is considered the EU's most important instrument for reducing emissions and energy consumption in buildings. The building sector is responsible for around 40 per cent of energy consumption and 36 per cent of greenhouse gas emissions in the EU. The EPBD is therefore crucial to achieving the EU's long-term climate targets and supporting the green transition.

The EPBD was last revised in 2018. Back in December 2021, the European Commission presented a new proposal for the third revision of the EPBD as part of its Fit for 55 package to further increase ambition and accelerate the decarbonisation of the building stock.

After months of negotiations, the Council of the EU and the European Parliament finally agreed on a compromise on 8 December 2023. The EFBS accompanied the entire process and advocated for ambitious and realistic legislation that stimulates demand for renovations while ensuring social compatibility.

As the compromise reached fulfils these requirements in key respects, the EFBS publicly welcomed the outcome of the trilogue in a press release. As requested, the co-leg-

islaters decided against minimum energy efficiency standards, which would have led to a building-specific renovation obligation, and in favour of binding primary energy savings for the member states across the entire building stock.

The EFBS also welcome the new, more practicable rules for building owners because energy-efficient building renovations are a core component of the building society business. According to the press release, the EU has taken the right path towards a net-zero building stock.

According to the compromise text, each member state should in future set a national target path to reduce the average primary energy consumption of residential buildings by 16 per cent by 2030 and by 20 to 22 per cent by 2035. Member States are free to decide which buildings they include in their plans, and which measures they take. The EFBS agrees with this far-reaching flexibility for the member states. From the point of view of the European building societies, the negotiations have come to a positive conclusion. The EFBS has been campaigning for greater consideration of social compatibility and affordability as part of the EPBD revision since last year.

The EU Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) aims to require companies to assess and protect human rights and the environment along their global value chain.

The European Commission's proposal from February 2022 would have had far-reaching consequences for companies operating in the EU and led to demanding auditing obligations in the financial sector. The EFBS has therefore taken a stand and called for clarifications. The EFBS welcomes the European Commission's efforts to set minimum standards for corporate sustainability due diligence and to harmonise the legal frameworks in the member states. Nevertheless, the directive must be risk-based and proportionate in order to avoid unnecessary regulatory burdens for companies. The EFBS emphasises the need for consistency with existing legislation, such as the GDPR, to ensure that companies are not subject to conflicting requirements.

Financial companies should be excluded from the scope of the Directive. Unnecessary regulatory burdens on financial companies would hamper the EU's global competitiveness and stand in the way of private financing for the European Green Deal. In the absence of such a provision, the EFBS recommends that the CSDDD at least recognises the low ESG risk of housing loans. The EFBS is also in favour of private households and natural persons not being counted as part of the value chain.

In addition, a generous timeframe for application would help to ensure that companies have sufficient time to implement the necessary changes and ensure full compliance with the directive.



Public relations work

Re-election of the Managing Director at the EFBS autumn meeting

Christian König was re-elected as Managing Director by the members of the EFBS on 20 October 2023. He has been in charge of the association's operational business since 2017. From 2003 to 2008, König headed the secretariat of the EFBS and has maintained a close relationship with Brussels since that time.

The re-election took place during the EFBS autumn conference in Erfurt. Under the heading "Transformation in existing buildings: opportunities and risks for building societies", the members exchanged views on the heating transition and the EU's sustainability goals. The Thuringian Finance Minister Heike Taubert (SPD) gave a welcome address at the group dinner.

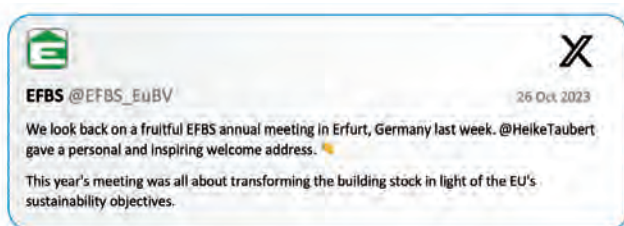
The EFBS will make their contribution to the necessary climate transition. They understand themselves as financiers of the renovation wave. Nevertheless, the targets set by the European Commission on the way to a climate-neutral building stock are a particular cause for concern for the members. "It is good that the governments of the EU member states now intend to make the requirements more realistic for citizens," said König in relation to the legislative discussions on the European Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).



Left: Sabine König, Right: Heike Taubert

As Thuringia's representative in the European Parliament, Marion Walsmann spoke about the social impact of the EPBD. In her speech, she called for the European Commission's ambitions to focus on what is technically and economically feasible. "Sanctions against private homeowners who simply cannot afford renovations must be refrained from at national level," said MEP Walsmann.

MEP Engin Eroglu, who outlined the priorities of the ECON Committee until the 2024 European elections in the Legal Affairs Committee, expressed a similar view. In its current form, the EPBD would threaten to shake up the financial market and jeopardise the private assets of millions of Europeans. With regard to the so-called Retail Investment Strategy, the European Parliament should definitely oppose a cap on commissions. In his speech, MEP Eroglu emphasised the value of personal advice in the financial sector.





Participants in the second dialogue on sustainability in the German Bauspar sector on 23 May 2023



Second “Dialogue on sustainability” in Berlin

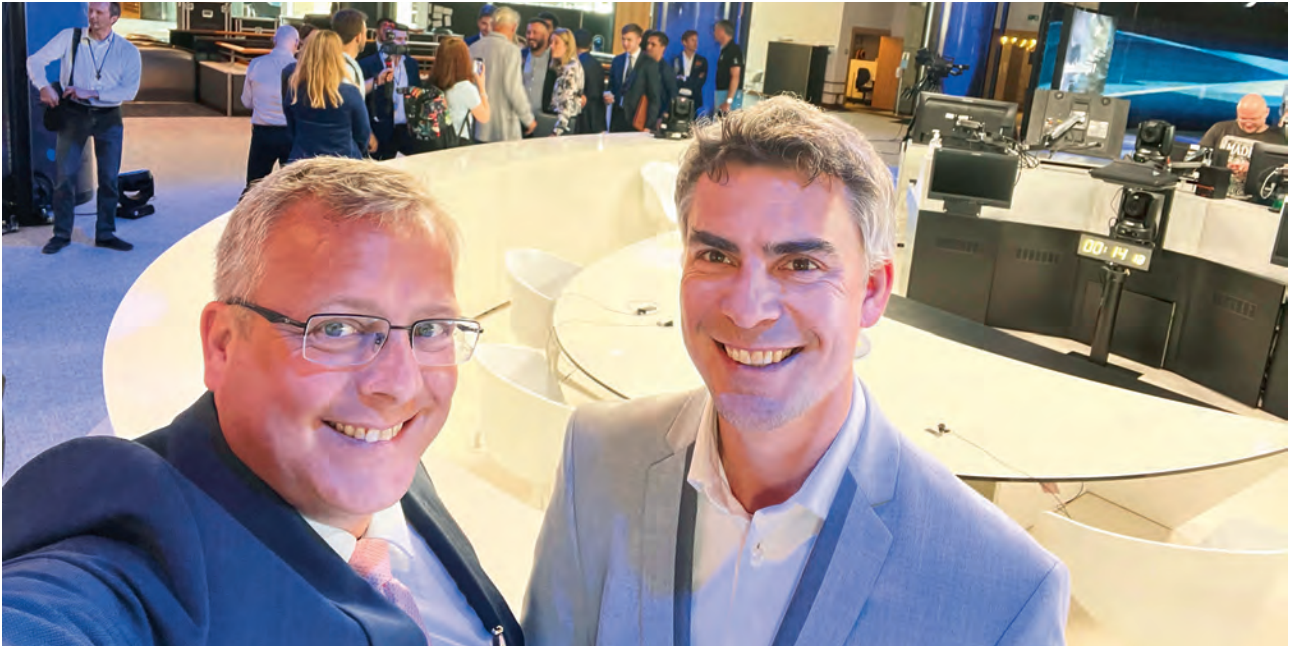
The representatives of the two German Bausparkassen associations met again in Berlin in May 2023 for a joint “Dialogue on Sustainability”. This time, the focus was on the contribution of Bausparkassen to the energy transition. The meeting was also used to exchange experiences on the topics of defining green loans, implementing the EU taxonomy and the green asset ratio. The EFBS reported on the latest developments from Brussels.

EFBS welcomes progress on the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)

The year 2023 was characterised by the breakthrough of the EU Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), which is intended to ensure greater energy efficiency and climate protection in the building sector. After long and intensive trilogue negotiations between the European Parliament, the Council and the Commission, a compromise text was adopted in December that takes greater account of the needs of homeowners.

The EFBS has been supporting thermal refurbishment of existing buildings and energy efficiency in new builds for years. The energy-efficient refurbishment of buildings has become a core component of the building society business in recent years. Buildings are a key component of the ecological transformation. Without greater decarbonisation of residential buildings, the EU will not be able to achieve its climate targets.

Instead of minimum energy efficiency standards, which would have led to individual building-specific renovation requirements, the EU is now planning binding primary energy savings for the member states across the entire building stock. The EFBS expressly welcomes this decision. The EU has thus set the course for a net-zero building stock.



Christian König and Jonathan Pfenning before the recording in the European Parliament



Note: The original tweet by MEP Ferber has been translated from German by the EFBS.

The EFBS also welcomed the fact that the EPBD is now taking a proportionate approach by placing the burden of the green renovation wave primarily on the Member States and not on individual owners. For the EFBS, it remains important that the EU incentivises and enables support for homeowners to facilitate the renovation of their buildings, especially for vulnerable groups. The EFBS is confi-

dent that the EPBD can make a positive contribution to achieving the European climate targets and at the same time provide more reliability.

At the end of November 2023, Managing Director Christian König took part in a TV talk show with MEPs Markus Ferber and Andreas Glück, which was moderated by journalist Andreas Rogal. The discussion offered an intensive exchange on the EPBD and the associated challenges and opportunities for the building sector. MEP Glück emphasised the benefits of CO₂ certificate trading in the building sector and pleaded for more technological openness. Christian König highlighted that housing must remain affordable and that poorer households should not be financially overburdened by the new legislation. MEP Ferber warned of the consequences of an overly rigid and ambitious EPBD, which would financially threaten many property owners. „Everyone knows that heating oil or gas heating will no longer work by 2050, but we don't need to have solved all the problems we want to solve by 2050 in 2023,“ said MEP Ferber in the debate on the European Commission's proposal.



The future of Bausparen in Kyrgyzstan

The EFBS Managing Director, Christian König, visited Kyrgyzstan in August 2023 to present the bauspar system. He gave an interview to the financial information portal Banks.kg, during which he described the history, benefits and global prospects of Bausparkassen. Mr König voiced his confidence that Bausparkassen have excellent prospects in Kyrgyzstan. The country is facing massive challenges in housing construction. Many banks are unable to

offer low-income citizens mortgages. This is where bauspar schemes can help. König explained that Bausparkassen enable people to obtain affordable and secure loans for the purchase or renovation of residential property.

König responded positively to the question of how Bausparen is developing in neighbouring Kazakhstan. The local Otbasny Bank has built up a successful model in recent years that can also be replicated in other countries, he said.



Housing sector trends in Europe

Across (almost) the whole of Europe, the building trades and construction industry struggled due to the extremely challenging conditions. As a direct impact, the high prices of some materials, and higher interest rates, which push up the cost of finance and also appear to make alternative investments in rented residential and commercial property a more attractive prospect, had a dampening effect on demand. Indirectly, the uncertainty caused by war in Europe and the Middle East, but also the lack of clarity over the United States' direction of travel after the presidential election, had constraining effects on future expectations and therefore on households' and businesses' investment plans.

In 2023, the year under review, total construction investment contracted by 1.7 percent on average in Europe¹. The impacts on the construction industry were particularly severe in Sweden (-10.6 percent), Finland (-10.1 percent), Hungary (-8.0 percent) and Denmark (-6.1 percent). France saw the industry flip over from expansion to contraction (-2.2 percent; 2022: +2.1 percent), likewise in Italy (-0.7 percent; 2022: +12.0 percent), while the negative trend continued in Germany and Austria, with the pace picking up (-2.3 percent; 2022: -1.7 percent and -2.7 percent, respectively; 2022: -1.8 percent). In some countries, however, the construction industry remained on an expansion course. Investment increased by 2.2 percent in Poland and by 2.8 percent in Spain – although this was weaker than in the previous year. In Portugal and Ireland, by contrast, there was a further uptick in spending (+1.3 percent and +3.2 percent, respectively). For 2024, the experts are paint-

ing a varied picture – with the possibility of recovery in some countries and a continued negative trend, albeit with differing levels of momentum, in others. In the major economies, however, recovery is not yet in sight.

Sharp fall in residential construction investment – bigger impact on new builds than on spending on existing buildings

In 2023, residential construction investment fell by a European average of 4.9 percent compared with the previous year. The decline was therefore more severe than the Euroconstruct experts had predicted in their start-of-year forecast for 2023. The situation was particularly challenging for the construction industry in Sweden, where spending on residential construction fell by almost a quarter (-23.8 percent). Neighbouring Finland saw a 19.3 percent drop. There was also a sharp downturn in Hungary (-17.2 percent). In Italy, investment in new builds and the existing building stock had increased by 21.8 percent in 2022, but decreased by 8.0 percent in 2023. In Germany (-3.1 percent), Austria (-4.7 percent) and the Czech Republic (-9.6 percent), spending declined for the second time in succession, while in Switzerland, the shrinkage in spending has continued year on year since 2018. Ireland saw the strongest expansion in residential construction activity, at 3.8 percent – albeit with a clear slackening of the pace;

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

investment had soared by 23.2 percent here in 2022. Spain also saw weaker growth in spending compared with the previous year (+1.5 percent). Portugal is Europe's notable exception: here, the construction volume increased at a slightly higher rate, i.e. 0.6 percent, than in the previous year (+0.3 percent). According to the experts' assessment, 2024 could well be another challenging year in most Euroconstruct countries.

Spending on renovations, as a share of total expenditure, continues to rise, currently standing at 60 percent. Italy still leads the field (87.5 percent), ahead of Denmark (77.8 percent) and Germany (70.1 percent), whereas in Poland (24.6 percent) and Slovakia (22.7 percent), new builds dominate spending in the housing sector.

Housing construction volume in Europe by country

(Real change compared to previous year in %)

COUNTRY	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgium	3,6	-1,3	2,7	2,1	-2,1
Denmark	5,0	9,3	9,7	5,1	-7,9
Germany	2,0	3,0	0,0	-2,2	-3,1
Finland	-4,4	-2,8	5,1	3,3	-19,3
France	-0,6	-9,2	5,2	1,2	-3,8
UK	4,1	-16,5	15,5	9,1	-6,2
Ireland	-0,4	-5,8	3,5	23,2	3,8
Italy	1,8	-5,9	25,4	21,8	-8,0
Netherlands	4,5	-1,2	4,5	3,7	-0,7
Norway	-0,9	-1,8	3,7	-3,5	-9,0
Austria	4,4	-1,2	4,3	-2,0	-4,7
Portugal	6,6	3,4	16,1	0,3	0,6
Sweden	-7,2	-0,7	11,4	1,2	-23,8
Switzerland	-3,3	-1,6	-1,1	-4,5	-2,8
Spain	6,0	-8,9	7,9	3,1	1,5
WESTERN EUROPE TOTAL	1,9	-4,1	7,3	4,2	-4,8
Poland	6,9	5,0	16,3	15,2	-3,1
Slovakia	4,1	-13,1	-1,1	2,0	-2,6
Czech Republic	6,5	-2,5	7,7	-10,1	-9,6
Hungary	15,7	-8,0	3,5	8,5	-17,2
EASTERN EUROPE TOTAL	7,9	-2,0	9,4	4,1	-7,0

1) Estimate

Completions: France outpaces the rest, marked downturn (also) in Germany

The energy crisis, surging costs of building materials, higher interest rates and supply bottlenecks, as well as a skills shortage – all these factors had a severely dampening effect on demand for new builds, reflected in the greatly reduced number of building permits. The pool of

construction projects that had already commenced has now been exhausted, with the result that the reduced number of building permits is having an impact on completions, as predicted. In seven of the 19 countries whose construction activity is reported by the Euroconstruct network, the number of completed dwellings increased. Italy leads the field in terms of growth, with 5.2 percent (to 101,000 units), ahead of Ireland (+4.2 percent to 31,000),

Housing construction volume in Europe by country

(Absolute figures in million euro)

COUNTRY	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgium	24.402	27.382	28.130	28.733	28.119
Denmark	17.814	20.121	22.068	23.198	21.361
Germany	236.008	275.958	276.086	270.043	261.806
Finland	16.403	17.068	17.937	18.525	14.955
France	108.306	126.253	132.862	134.478	129.375
UK	106.574	98.938	114.230	124.676	116.898
Ireland	8.591	8.768	9.078	11.183	11.608
Italy	102.653	106.887	134.059	163.327	150.188
Netherlands	42.679	42.495	44.400	46.042	45.727
Norway	20.064	21.593	22.396	21.615	19.664
Austria	22.040	26.692	27.835	27.271	25.978
Portugal	11.000	11.041	12.813	12.851	12.924
Sweden	20.009	19.775	22.030	22.285	16.973
Switzerland	29.918	34.184	33.819	32.292	31.376
Spain	70.162	68.157	73.548	75.850	77.005
WESTERN EUROPE TOTAL	836.623	905.312	971.291	1.012.369	963.957
Poland	15.252	13.834	16.094	18.548	17.964
Slovakia	1.629	4.115	4.069	4.151	4.042
Czech Republic	10.372	12.709	13.689	12.303	11.122
Hungary	4.918	5.162	5.343	5.800	4.802
EASTERN EUROPE TOTAL	32.171	35.820	39.195	40.802	37.930

1) Estimate

Source: Euroconstruct

Norway and Portugal (+3.0 percent in both cases, to 28,900 and 20,800 units, respectively). By contrast, there was a double-digit percentage decrease in Finland (-19.1 percent to 33,500), Denmark (-17.5 percent to 32,900), the United Kingdom (-16.4 percent to 173,500) and Austria (-10.4 percent to 55,800). Germany, too, was clearly in minus figures: here, only around 270,000 new dwellings were constructed in 2023, 8.1 percent less than in the previous year. The largest number of dwellings were con-

structed in France (381,000, +1.5 percent), with Poland ranking third (230,500 units, -3.4 percent) (after Germany).

Housing construction in Europe by country

(Number of completions¹ in 1,000 apartments)

COUNTRY	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgium	49,2	55,7	54,9	57,0	51,8
Denmark	36,2	38,3	36,5	39,9	32,9
Germany	293,0	306,4	293,4	295,3	270,0
Finland	42,8	38,4	37,1	41,4	33,5
France	417,1	335,5	385,6	375,7	381,3
UK	206,7	169,0	202,2	207,5	173,5
Ireland	21,1	20,6	20,5	29,8	31,0
Italy	86,5	82,5	87,8	96,0	101,0
Netherlands	71,5	70,0	71,2	74,4	75,0
Norway	30,4	29,3	28,4	28,0	28,9
Austria	61,2	63,7	64,2	62,3	55,8
Portugal	13,1	16,9	19,6	20,2	20,8
Sweden	60,5	56,2	61,4	72,1	69,0
Switzerland	48,3	49,3	45,3	43,3	42,1
Spain	78,8	85,9	91,4	89,1	90,0
WESTERN EUROPE TOTAL	1.516,4	1.417,7	1.499,6	1.532,0	1.456,6
Poland	207,4	220,8	234,9	238,6	230,5
Slovakia	20,2	22,1	20,6	20,2	19,4
Czech Republic	36,4	34,4	34,6	39,4	37,7
Hungary	21,1	28,2	19,9	20,5	19,0
EASTERN EUROPE TOTAL	285,1	305,5	310,0	318,7	306,6
EUROPE TOTAL	1.801,5	1.723,2	1.809,6	1.850,7	1.763,2

1) Construction of new residential buildings

2) Estimate

Average EU prices fall, but substantial variations between Member States

The turmoil in the housing markets is now making itself felt in relation to prices as well. Residential property prices (Q1-3 2023 compared with Q1-3 2022) in the EU fell by an average of 0.4 percent. In the previous year, prices had risen in all(!) the EU Member States. The sharpest price drop occurred in Germany (-8.9 percent); this may be explained

by a decrease in demand, also in the context of discussions about low-carbon heating systems and building shells, whereas previously, prices had been rising for some time. The same applies to Luxembourg – here too, the decrease was not insignificant (-7.2 percent) and came after a period of price expansion. Sharp declines were also observed in Sweden and Finland (-6.0 percent and -5.9 percent, respectively). In some markets, however, prices surged, most of all in Croatia (+12.8 percent), Lithuania (+10.3 per-

Property prices in Europe by country

(House price index 2015 = 100)

COUNTRY	2019	2020	2021	2022 Q 1-3	2023 Q 1-3
Belgium	113,8	118,6	127,1	133,7	136,9
Denmark	117,5	123,5	138,0	140,2	133,3
Germany	128,7	138,7	154,7	165,0	150,3
Finland	103,8	105,6	110,5	112,8	106,2
France	110,9	116,6	124,0	131,3	132,1
Ireland	134,4	134,8	146,0	162,5	167,4
Italy	98,5	100,4	103,0	106,9	108,1
Lithuania	131,6	141,2	163,8	192,2	212,1
Luxembourg	132,0	151,1	172,2	188,3	174,8
Netherlands	132,6	142,8	164,2	186,9	181,7
Norway	120,2	126,1	137,7	146,7	148,3
Austria	126,6	136,3	153,3	170,1	169,6
Portugal	141,9	154,3	168,8	188,3	203,9
Sweden	117,2	122,1	134,5	141,2	132,7
Spain	124,7	127,5	132,2	141,6	147,2
Poland	122,5	135,4	147,8	163,7	175,8
Slovakia	132,4	145,1	154,3	174,2	175,0
Czech Republic	141,9	153,9	184,2	215,5	211,5
Hungary	170,2	178,6	208,0	253,2	267,1

Source: Eurostat

cent) and Bulgaria (+9.8 percent). In the Central and Eastern European countries – with the exception of the Czech Republic (-1.9 percent) – the price buoyancy continued, particularly in Poland (+7.4 percent) and Hungary (+5.5 percent).

Permits decrease by more than 15 percent – recovery in 2024?

In view of the multiple crises, there is little reason to look to the future with much optimism at present. What will happen in the war in Ukraine? Which waves will be made by the conflict in the Middle East? Global supply chains remain fragile, both in the light of the conflicts men-

Building permits in Europe by country

(Construction permit index 2015 = 100)

COUNTRY	2019	2020	2021	2022	2023
Belgium ¹	100,5	93,6	100,0	84,4	85,9
Denmark ¹	88,1	92,1	100,0	84,7	70,4
Germany ²	95,6	98,5	100,0	93,1	69,0
Finland	99,0	92,2	100,0	81,9	61,2
France ²	101,4	85,5	100,0	102,7	85,5
Ireland	96,1	94,9	100,0	82,9	91,2
Italy ²	111,5	86,3	100,0	103,0	-
Lithuania	76,9	82,8	100,0	88,6	81,3
Luxembourg	110,7	95,5	100,0	72,5	63,6
Netherlands ¹	79,5	89,4	100,0	85,1	70,0
Norway	98,8	94,5	100,0	-	-
Austria ²	99,3	93,4	100,0	80,8	58,0
Portugal	87,8	90,1	100,0	104,3	104,2
Sweden	73,6	79,5	100,0	85,5	56,9
Spain ²	114,8	61,5	100,0	128,3	136,7
Poland	81,3	79,0	100,0	89,3	72,3
Slovakia	96,2	87,3	100,0	89,5	86,6
Czech Republic ²	88,1	81,4	100,0	95,4	87,2
Hungary ²	93,3	78,7	100,0	106,9	-

1) Provisional

2) Estimate

Source: Eurostat

tioned, and also in relation to the politically motivated “decoupling” of the economy from overseas markets that were previously of great significance for the European economy. There is major uncertainty, and this has blighted businesses’ willingness to invest, as well as private households’ consumer confidence.

In 2023, building permits initially slumped across the board, with the EU average falling by around 15 percent: only in

Greece (+19.1 percent), Ireland (+10 percent), Spain (+6.5 percent) and Croatia (+4.1 percent) did the number of residential units approved for construction increase significantly compared to the previous year. In the vast majority of other EU member states, interest in new construction waned, particularly in Sweden (-33.5 percent) and Austria (-28.2 percent). In Germany, too, the mood was gloomy. Here it fell by a quarter (-25.3 percent). In Luxembourg, the decline was also in double figures (-12.3 percent).

Saving rates of private households in a country comparison

(in % of disposable income)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2009 to 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Belgium	7,2	5,5	14,2	10,3	5,7	6,9
Denmark	2,4	4,3	5,8	3,2	9,7	9,2
Germany	10,2	10,8	16,7	14,6	11,5	11,7
Finland	0,5	0,4	4,6	2,8	-0,9	0,1
France ²	9,2	9,1	15,2	13,1	11,2	11,3
UK ²	2,9	-0,5	11,2	6,7	2,0	3,1
Ireland	5,6	5,2	20,1	15,7	7,7	5,2
Italy	3,4	2,4	10,2	8,1	1,8	0,7
Luxembourg	7,2	8,8	20,6	12,2	11,6	16,1
Netherlands	9,0	12,0	18,8	17,0	12,7	12,7
Norway	6,5	7,1	12,9	12,7	3,6	1,2
Austria	8,2	7,9	13,2	11,2	9,2	7,7
Portugal ²	0,1	-2,2	2,1	0,4	-4,8	-3,1
Sweden	12,1	15,6	17,0	15,5	13,3	13,4
Switzerland	17,2	17,3	22,0	20,5	19,3	19,1
Spain	3,6	4,1	13,7	9,6	2,9	2,9
Poland	2,5	2,5	9,5	2,0	-2,9	1,7
Slovakia	2,3	3,9	5,5	4,2	-2,5	0,1
Czech Republic	7,1	8,5	14,7	14,8	11,7	12,8
Hungary	7,2	10,5	11,1	13,1	8,5	7,5
Japan	1,8	3,4	11,4	7,7	5,4	3,3
Canada	3,5	2,0	13,9	10,7	5,9	4,2
USA	6,2	7,6	15,9	11,7	3,4	4,4

1) Estimate

2) Gross savings

As is well-known, building permits are issued between one and two years ahead of completion, so this is bad news for the construction industry and the housing supply in Europe. Assuming that the prices of energy and building materials stabilise and the costs of finance fall in the wake of a conceivably more expansionary monetary policy on the part of the ECB, permits and completions

may start to recover to some extent. The Euroconstruct researchers appear to be making this assumption: for 2024, they predict a minus of a mere 0.7 percent for permit numbers and are counting on a strong recovery in some countries. However, this will very much depend on developments in the world markets and on progress in international politics and diplomacy.

Short-term interest rates¹ in a country comparison

(in %)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2009 to 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgium	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Denmark	0,6	-0,4	-0,2	-0,2	0,6	3,5
Germany	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,5	3,4
Finland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
France	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Greece	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
UK	0,7	0,8	0,3	0,1	2,0	5,0
Ireland	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Italy	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Luxembourg	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Netherlands	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Norway	1,7	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2
Austria	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Portugal	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Sweden	0,7	0,0	0,1	0,0	1,0	3,7
Switzerland	-0,3	-0,8	-0,7	-0,7	-0,1	1,6
Spain	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
EURO AREA	0,4	-0,2	-0,3	-0,4	0,6	3,4
Poland	3,0	1,7	0,6	0,6	6,2	6,6
Slovakia	0,4	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4
Czech Republic	0,9	2,1	0,9	1,1	6,3	7,1
Hungary	3,5	0,0	0,5	0,9	7,9	11,8
Japan	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Canada	1,1	1,9	0,6	0,2	2,6	5,0
USA	0,6	2,2	0,6	0,1	2,2	5,2

1) Interest rates for three-month money in most countries

2) Estimate

Savings rates: After the coronavirus pandemic, a return to asynchronous development

Prices of goods and services covered by the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) increased by an average

of 6.4 percent in the EU and by 5.4 percent in the euro area. This points to a further sharp rise in inflation compared with 2022. Reactions from households in the individual Member States varied, likely reflecting how well – or how badly – real wage losses were addressed in salary negotiations.

Long term interest rates¹ in a country comparison

(in %)

COUNTRY	ANNUAL AVERAGE					
	2009 to 2018	2019	2020	2021	2022	2023 ²
Belgium	2,2	0,2	-0,1	0,0	1,7	3,2
Denmark	1,6	-0,2	-0,4	-0,1	1,5	2,7
Germany	1,4	-0,3	-0,5	-0,4	1,1	2,5
Finland	1,7	0,1	-0,2	-0,1	1,7	3,1
France	1,9	0,1	-0,1	0,0	1,7	3,1
Greece	9,8	2,6	1,3	0,9	3,5	4,1
UK	2,3	0,9	0,4	0,8	2,4	4,1
Ireland	3,7	0,3	-0,1	0,1	1,7	2,9
Italy	3,4	2,0	1,2	0,8	3,2	4,4
Luxembourg	1,7	-0,1	-0,4	-0,4	1,7	3,1
Netherlands	1,7	-0,1	-0,4	-0,3	1,4	2,9
Norway	2,4	1,5	0,8	1,5	2,7	3,9
Austria	1,9	0,1	-0,2	-0,1	1,7	3,2
Portugal	5,1	0,8	0,4	0,3	2,2	3,3
Sweden	1,7	0,1	0,0	0,3	1,5	2,6
Switzerland	0,7	-0,5	-0,5	-0,2	0,8	1,2
Spain	3,3	0,7	0,4	0,3	2,2	3,5
EURO AREA	2,7	0,5	-0,1	0,2	1,9	3,2
Poland	4,3	2,3	1,5	1,9	6,1	5,8
Slovakia	2,6	0,2	0,0	-0,1	2,1	3,7
Czech Republic	2,3	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4
Hungary	5,5	2,5	2,2	3,1	7,6	7,5
Japan	0,6	-0,1	0,0	0,1	0,2	0,6
Canada	2,3	1,6	0,8	1,4	2,8	3,4
USA	2,5	2,1	0,9	1,4	3,0	4,0

1) In most countries interest rates for 5 to 10 year government bonds
2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook, Euroconstruct

In Luxembourg, 16.1 percent of disposable income went towards savings – an increase of 4.5 percentage points compared with the previous year. There was an uptick in the savings rate in the Czech Republic as well: from 11.7 percent to 12.8 percent. In the Netherlands and Germany, the 2023 rate (12.7 percent and 11.7 percent, respectively) was similar to the previous year's level (12.7 percent and 11.5 percent, respectively), putting them third and fourth in the ranking. The largest surge in the propensity to save was seen in Lithuania (+6.1 percentage points to 7.3 percent), while in Poland, the savings rate increased by 4.7 percentage points from -2.9 percent to 1.6 percent. By contrast, there was a sharp decline in the savings rate in Ireland, where a particularly high rate had been achieved in previous years (-2.5 percentage points to 5.2 percent). In Latvia (-2.4 percent) and Finland (-6.4 percent), the process of dissaving continued; indeed, in Finland, it gathered pace (2022: -4.7 percent). There was almost no change in the three countries which use gross calculation (Depreciations on assets of unincorporated enterprises and on owner-occupied homes are not deducted) to determine the savings rate.

Recently, the buoyancy in the prices of goods and services has slowed somewhat, while nominal wages in the EU are evolving at very different rates. That being the case, a similarly diffuse picture is likely to emerge in the coming year.

Further rise in interest rates in the euro area – with a temporary end in sight?

In 2022, the upsurge in inflation rates compelled the European Central Bank to change its monetary policy course. In July 2022, the ECB's deposit facility rate was increased from a negative rate, initially to 0 percent; this was followed by three further upward adjustments to 2.0 percent. The ECB continued its restrictive course in 2023, with rates rising in rapid succession to the current 4.0 percent. The main refinancing operations rate – which applies to

the ECB's lending to commercial banks – still stood at 0 percent in July 2022 and has now increased to 4.5 percent. With its resolute stance and approach, the ECB has succeeded in curbing price buoyancy. Also important was the clear and dependable signal to the markets that the ECB is serious in fulfilling its monetary policy mandate.

As a consequence of the ECB's policy, the money market interest rate for euro-denominated three-month deposits increased significantly, namely to 3.4 percent. In the EU Member States outside the euro area, the interest rates applicable to these deposits were also higher compared with the previous year, ranging from 3.7 percent in Sweden (previous year: 1.0 percent) to 11.8 percent in Hungary (2022: 7.9 percent).

Long-term interest rates (government bonds issued for a 10-year term are used as the metric here) are also back in positive figures. Within the euro area, Italy is charged the highest interest rate for money obtained on the capital market (4.4 percent), followed by Greece (4.1 percent). Germany was able to refinance itself at a 2.5 percent interest rate; the average rate across all the euro area countries was 3.2 percent. In Poland, there was some easing of the interest rate situation (from 6.1 percent to 5.8 percent), likewise in Hungary (by 0.1 percentage points to 7.5 percent). Meanwhile, there was a noticeable uptick in rates in Bulgaria and Denmark (from 1.5 percent to 3.8 percent, and from 1.5 percent to 2.7 percent, respectively).

With its policy, the ECB has taken firm and consistent action and has thus contributed to a slackening of upward price trends. This was accompanied by a further easing of tension: prices are known to perform a signalling function in relation to shortages. The rising prices thus triggered reactions from the demand side (substitution) and supply side (expansion). At present, there is an emerging debate about possible interest rate reductions aimed at stimulating the economy; renewed political pressure on the ECB can therefore be expected.



The European Parliament's priorities in the 10th legislative term

The European Parliament's current legislative term is gradually nearing its end; the elections to the 10th legislature are fast approaching. Many people – principally, of course, those in the “Brussels bubble” – have been asking for some time which topics will inform the EU's legislative agenda from 2024 to 2029.

From the Green Deal to the Green Industrial Deal

The current legislature was largely preoccupied with the green transition, not least on account of the major (mobilisation) successes of the Fridays for Future movement at the start of the term in 2019. As befitted the sustainability zeitgeist, the European Commission presented its Green Deal (GD), a package of 70 items of proposed legislation intended to provide a legal basis for the transition.

Whereas it was mainly environmental protection and emissions reductions which were initially foregrounded in the GD, tectonic shifts in European policy have recently been observed. For example, high energy costs caused by the war in Ukraine or supply bottlenecks during the COVID pandemic have been a painful reminder that the “deal” aspect of the GD has fallen short and that a functioning economy is by no means a given. The European Commission's attention in the upcoming legislative term will therefore be clearly focused on creating the right conditions for those who generate our prosperity and thus make it possible to deliver the desired measures in the first place, namely our manufacturing and financial sector businesses – whether they be SMEs or car-makers, people's banks or bauparkassen.

That said, a competitive European economy does not preclude a successful green transition; rather, the two can and must go hand in hand.

A European Green Industrial Deal to promote a sustainable economic future can bring these two elements together: a successful ecological transformation, and a strengthening of the industrial base. We should, and will, be working towards this goal.

Thinking holistically about regulation

It is especially important that the European Commission and the European Parliament give more consideration to the Better Regulation principles again. In particular, more account must be taken of the “one in, one out” principle. Only if each additionally created administrative burden is matched by the dismantling of bureaucratic requirements elsewhere can our competitiveness continue to be safeguarded.

More proportionate regulation in the EU, in terms of quantity and quality, is thus in the European Union's core interests. I therefore greatly welcome the fact that the Commission President has this writ large as a priority for her next term in office. Legislation which is judicious, creates predictable and stable conditions and takes the diversity of business models in the various economic sectors into account is essential for all economic players alike. The bauparkassen in particular, whose business model relies on long-term financial stability, will surely endorse this approach.

In this context, therefore, the EU will (have to) focus once more on making law that not only sounds convincing in theory, but also stands up to economic and practical reality. The fact is that European legislative initiatives should ultimately aim to strengthen Europe as a location for business and investment – not only in a moral but primarily in a political and economic sense.

Strengthening strategic autonomy and resilience

Since the outbreak of Russia's war of aggression against Ukraine, at the latest, strengthening the European Union's strategic autonomy and its resilience in areas such as digitalisation and defence has been at the top of the political and legislative agenda. The EU must have the capability to react rapidly to geopolitical challenges, not only in order to guarantee the security and independence of the Union and its Member States, but also to ensure that it can actively influence political developments.

Against this background, there is an expectation that the European Union will devote more resources to the modernisation of its members' defence infrastructure and expand cooperation in areas such as cybersecurity. In order to be able to make the necessary investment here, an appropriate level of funding must be allocated in the European budget. For the EU, which sees itself as a peace project, this amounts to something of a paradigm shift.

Digital transformation: key topics for the future

Strengthening Europe's strategic autonomy not only requires an enhanced defence capability, however; the EU must also successfully implement its digital transforma-

tion. Alongside numerous initiatives which culminated in legislation on this issue during the current parliamentary term – the Digital Markets Act (DMA) and Digital Services Act (DSA), which recently entered into force, should be mentioned as examples here – it is the AI Act in particular which comes to mind. This regulatory framework for artificial intelligence is the first of its kind worldwide. It is representative of the EU's aspiration to take regulatory action on topics that point the way towards our future, no matter how complex they may be. It is essential to proceed with sensitivity here, for this is about striking a balance between security-relevant and ethical concerns, on the one hand, and between economic objectives and technological aspects, on the other.

Pragmatic regulation for an innovative and resilient Europe

Although in this "super election year", we look to an uncertain future now more than ever, one thing is clear nonetheless: the EU needs a firm foundation in order to be equipped for the tasks that lie ahead – whether they be external threats such as war, or transformative challenges like digitalisation or climate change.

As Members of the European Parliament, we have a toolkit – in the form of legislation – which we can use to lay the ground for a prosperous, resilient and future-proof EU and which enables us to address all the tasks that are pending. I firmly believe that the EU can continue to look to the future and the upcoming challenges with optimism if we return to a more balanced and rational regulatory practice that is less informed by ideology and is more reliant on pragmatism.

Marion Walsmann,
Member of the European Parliament and Vice-Chair of the European Parliament's Committee on Legal Affairs



European Elections 2024

Peace in Europe is currently under greater threat than at any time in the last 70 years. The war in Ukraine has shown everyone that the EU is first and foremost a peace project and how important it is to strengthen the cohesion of the member states at all levels.

A ray of hope in such gloomy times was an economic anniversary last year: the single market – the foundation of prosperity and security – celebrated its 30th anniversary in 2023. Not least those colleagues who work in Brussels but come from other EU countries are experiencing the single market at first hand.

Despite all the advantages that Brussels offers, however, it should not be overlooked that “Brussels” or the “Brussels bureaucrats” have to be used as a scapegoat for many things, especially in the increasingly socially acceptable discourse on the fringes of the political spectrum. As unjustified as this anti-European rhetoric may be, it remains dangerous.

In view of the upcoming European elections, the German Bausparkassen are calling for “Brussels” to regulate the essentials, not every detail! “Brussels”, use your combined clout to make a successful and measurable contribution to international efforts for more climate protection! “Brussels”, create a framework in which everyone can enjoy the free movement of persons! “Brussels”, create unity by allowing diversity! Diversity of products, services and business models from which almost half a billion people can choose freely and which make the Union even stronger overall.

If we look at these demands in those areas that are of particular importance for the day-to-day business operations of Bausparkassen, the considerations can be broken down into the areas of banking supervisory law, consumer protection and green finance. The aim here is for the EU to

create a framework in which financial institutions can operate in a secure and stable manner, consumers are protected and investments in sustainable projects are promoted.

1. Banking supervisory law

The German Bausparkassen advocate a tailored and proportional regulatory approach. In the next legislative period, existing regulatory requirements should be reconsidered and superfluous requirements abolished. Regulation must not be used to “destroy business” or to pursue competition policy to the benefit or detriment of a business model in the banking market. If regional credit institutions are forced to merge due to regulatory requirements, the question arises as to whether the level set by the legislator is still the right one. The interconnectedness of universal banks operating across borders differs from the homogeneous product range of national specialist credit institutions. This is where regulation should come in and make clearer distinctions. The European slogan “United in diversity” also applies: specific business models, such as that of Bausparkassen, contribute to greater diversity of offerings and system stability - they therefore deserve tailored regulatory supervision.

Revision of the CMDI framework

The German Bausparkassen are of the opinion that the European Commission’s general efforts to improve the existing legal framework are fundamentally worthy of support. However, the current separation between European resolution for large, systemically important institutions with cross-border business and national standard insolvency as the default option for the large number of small and medium-sized institutions should be maintained. In general, the question arises as to whether an improvement could be achieved by better enforcing exist-

ing regulations rather than turning the current framework on its head.

European Deposit Insurance Scheme (EDIS)

The German Bausparkassen are of the opinion that a serious discussion on the possible introduction of a European deposit insurance scheme can only take place after a comprehensive reduction of credit risks in the banking sector. This is because the hasty introduction of EDIS could lead to incalculable consequences for financial stability, as liability for risks incurred would be transferred to risk-averse, solvent institutions, while the profit opportunities would remain exclusively with the risk-generating institutions. EDIS thus entails the danger of the separation of risk and liability as well as forced transfers between the banking systems of the member states.

Future capital requirements under CRR III

As German Bausparkassen, we will continue to advocate permanent relief for liabilities secured by residential property when calculating the output floor. The revision clause newly anchored in Art. 518c CRR in the final night of negotiations offers a suitable starting point here. True to the motto „after the game is before the game“, the article stipulates that the European Commission should carry out a review of the current decisions by the end of 2028. This review is to include a holistic revision of the regulato-

ry supervisory requirements issued to date. As German Bausparkassen, we are convinced that both the quantitative and qualitative arguments in favor of a transitional phase also speak for a permanent consideration of the special features of our institutions. We will work towards this.

2. Consumer protection

We consider the creation of a genuine European single market to be essential in order to fully exploit its potential. This applies in particular to the European market for financial services for private customers. In the area of retail financial services, credit institutions still face numerous difficulties when it comes to expanding cross-border activities. In particular, there is hardly any cross-border business within the European Union for residential real estate loan agreements.

One of the reasons is that the residential real estate loan agreement is linked to the collateral used – i.e. the property. According to the principle of „lex rei sitae“, the lender must always apply and take into account the respective foreign mortgage law when financing real estate across borders. For a large number of credit institutions, this effort is not justifiable, so that cross-border financing is not offered simply because of this unknown legal system.

With a view to the 2024 European elections, the German Bausparkassen have compiled their positions and recommendations in this paper. Essentially, our institutions are concerned with the following issues

- Consideration of the risk of different business models
- SRB resolution for large institutions/ national standard insolvency for small and medium-sized institutions
- Banking supervisory law: Tailor-made and proportional
- Risk reduction before deposit protection
- Creation of a genuine European single market for financial services
- Linking environmental standards to climate targets; subsidiarity principle in the way requirements are met
- Creating EU incentives for investment in sustainable projects



According to the Bausparkassen, another major obstacle for all financial institutions operating across borders is the Rome I Regulation, according to which the consumer protection law applicable at the consumer's place of residence is mandatory. This leads to incalculable legal risks for providers if they do not fully adapt their products to the legal framework of the target country. Despite 30 years of EU harmonization in this area, providers are generally deterred from offering financial services across borders. We therefore appeal to the EU Commission to reconsider the Rome I Regulation (Art. 6 para. 1) and to create the necessary conditions for an increase in the cross-border provision of financial services.

Finally, we would like to point out that a large number of EU laws relevant to the internal market for retail financial services have been adopted in recent years, including the Consumer Credit Directive, the Mortgage Credit Directive, the Consumer Rights Directive, etc. We therefore suggest that the European Commission closely monitors the transposition and implementation of this legislation in the next legislative period and avoids duplication and overlap. The Commission should look for ways to rethink existing regulations and abolish superfluous ones, because increasing regulation can restrict the freedom of consumers and companies to use the European single market with all its diversity of products.

3. European Green Deal

The EU has set itself the goal of becoming climate-neutral by 2050. This means that the EU should no longer produce any net greenhouse gas emissions. In order to achieve this goal, the EU has proposed a series of measures that affect all areas of the economy and society. These include a tightening of emissions targets for 2030, a carbon border adjustment system, an increase in energy efficiency and renewable energies, a wave of renovations for buildings, a circular economy and a biodiversity strategy.

This so-called Green Deal is an ambitious plan. As Bausparkassen, we support this goal because we are aware of our responsibility for the environment and future generations. We also know that, as a sustainable financial services provider, we can play an important role in implementing the Green Deal by, for example, advising and supporting our customers in financing energy-efficient renova-

tions or other sustainable projects. Sustainable financing usually also means secure and profitable financing.

As the voice of the German Bausparkassen, we don't just want to think about ourselves, but also about the bigger picture. It is important not only to address problems, but also to offer constructive solutions. Despite its importance, the German Bausparkassen are aware that the Green Deal places high demands on all parties involved and cannot be implemented without costs and conflicts. We fear that the EU could lose the support of part of the population with its ambitious targets.

A much-discussed example of the issue of environmental standards is the EU minimum requirements for the energy efficiency of buildings, which are set out in the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) and are regularly tightened. The current revision of the EPBD was initiated by the European Commission in December 2021. The Bausparkassen believe that the EU is right to link environmental standards to its climate targets and update them on an ongoing basis. However, we reject the idea that it should make detailed specifications on how these requirements are to be met.

With regard to the financing requirements of the Green Deal, we would like the EU to create incentives to encourage investment in sustainable projects. Unnecessary hurdles should be rejected, as should discrimination against existing forms of financing. What is needed is a greater sense of proportion in the regulation of the financial sector. We do not want to make it more difficult for our customers to access cheap loans or impose additional costs on them. Instead, we want to offer attractive conditions and advise them on their long-term planning. The EU must therefore be prepared to support the financing of climate protection measures itself and not just demand it from private individuals and companies.

Looking ahead to the next legislative period, we are concerned that the disclosure requirements will become too complex and strict, overburdening both us as providers and our customers as consumers. The Bausparkassen fear that additional transparency standards would contribute to an immense bureaucratic burden without creating any real added value.



Court of Justice in 2023

Cases before the Court of Justice of the European Union

Judgments

Case C-6/22: Reference for a preliminary ruling – Consumer protection – Directive 93/13/EEC – Unfair terms in consumer contracts – Articles 6 and 7 – Effects of a declaration that a term is unfair – Mortgage loan agreement indexed to a foreign currency – Continued existence of the contract without unfair terms – Consumer's wish to have the contract declared invalid – Application of the directive after the invalidation of the contract – Powers and obligations of the national court
(Judgment of the Court of 16 March 2023)

On 16 March 2023, the Court of Justice of the European Union delivered its judgment in Case C-6/22 on the legal consequences of an unfair term in a loan agreement under Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts (Unfair Contract Terms Directive).

The subject of the dispute was a mortgage loan agreement which had been concluded between several borrowers for a duration of 360 months and was subject to Polish law, with repayment obligations – unfairly – indexed to the Swiss franc (CHF). The borrowers stated that they accepted the invalidation of the contract as the consequence of the unfair currency conversion clause. In the absence of specific provisions in Polish law to fill the resulting gap in the contract, the bank would have been entitled to fix the interest rate at its own discretion. Furthermore, under Polish law, in the event of that contractual term being declared invalid, the effects of the invalidation – and hence the resulting losses – would be borne by both parties.

The Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie I Wydział Cywilny (District Court for Warszawa-Wola) in Po-

land considered that the dispute was characterised “by the fact that there are no relevant supplementary provisions in national law, which would necessarily lead to the invalidation of the contract and would create unfavourable effects for the consumer. Thus, whatever its decision, that court considers that one of the objectives of Directive 93/13 would not be achieved. Either it fills the gaps in the contract resulting from the nullity of the unfair terms, to the detriment of the objective of ensuring a deterrent effect for sellers or suppliers, or it declares the whole contract invalid and exposes the consumer to adverse consequences.”

By its first question, the referring court asked, in essence, whether Article 6(1) of Directive 93/13 must be interpreted as meaning that, in the event that a contract concluded between a consumer and a seller or supplier is declared invalid because one of its terms is unfair, it is for the Member States, by means of their national law, to make provision for the effects of that invalidation, without regard to the protection granted by that directive to consumers.

By its second question, the referring court asked, in essence, whether Article 6(1) and Article 7(1) of Directive 93/13 must be interpreted as meaning that the national court may examine of its own motion the financial situation of a consumer who has sought the invalidation of the contract between him or her and a seller or supplier on account of the presence of an unfair term without which the contract cannot legally continue to exist, and disallow the remedy sought by that consumer where the invalidation of that contract is liable to expose him or her to particularly unfavourable consequences.

By its third question, the referring court asked, in essence, whether Article 6(1) of Directive 93/13 must be interpreted as precluding a national court, after it has found that a term in a contract concluded between a seller or supplier and a consumer is unfair, from being able to fill the gaps resulting from the removal of the unfair term contained therein by the application of a provision of national law which cannot be characterised as a supplementary provision.

On the first question, the Court held that it is for the Member States, by means of their national law, to define the detailed rules under which the unfairness of a contractual term is established and the actual legal effects of that finding are produced. In any event, such a finding must make it possible to restore the legal and factual situation that the consumer would have been in if that unfair term had not existed. The straightforward non-application of unfair terms with regard to the consumer has the dissuasive effect on traders that is an objective of the Unfair Contract Terms Directive.

As the provisions of Polish law would lead to the losses resulting from that invalidation being distributed equally between the consumers and the trader, this legal consequence would not ensure the restoration of the legal and factual situation that the consumers would have been in if that unfair term had not existed. Such a consequence would call into question the protection granted by the Unfair Contract Terms Directive to consumers following the invalidation of the contract.

On the second question, the Court emphasised that the consumer is entitled not to assert the unfair and non-binding nature of a term under the Unfair Contract Terms Directive. In order for the consumer to be able to make a free and informed decision on the matter, it is for the national court to indicate to the parties, in the context of national procedural rules and in the light of the principle of equity in civil proceedings, objectively and exhaustively the legal consequences which the removal of the unfair term may entail, irrespective of whether or not they are represented by a professional representative. Such information from the court is, in particular, all the more important where non-application of the unfair term is liable to lead to the invalidation of the contract in its entirety, exposing the consumer to claims for restitution.

On the third question, the Court referred to its settled case-law, which states that when the national court finds that an unfair term in a contract is void, that court cannot

modify the contract by revising the content of that term, as otherwise, the dissuasive effect on the user of the clause, which is an objective of the Unfair Contract Terms Directive, would be eliminated. Conversely, Article 6(1) of Directive 93/13 does not preclude the national court from removing, in accordance with the principles of contract law, the unfair term and replacing it with a supplementary provision of national law. This supplementary provision must be a provision of national law which has been subject to a specific assessment by the legislature with a view to establishing a balance between all the rights and obligations of the parties to a contract.

In the present case, the loan agreement at issue could not continue to exist without the unfair terms, there were no supplementary provisions of Polish law and the invalidation of the contract would be particularly detrimental to consumers. The Court noted that in this case, Directive 93/13 demands that, in order to restore the effective balance between the reciprocal rights and obligations of the parties, the national court must, while taking into account all of its national law, take all the measures necessary to protect the consumer from the particularly unfavourable consequences which could result from the annulment of the loan agreement, notably the fact that the creditor could immediately claim the debt from the consumer.

In those circumstances, there is nothing precluding the national court from inviting the parties to negotiate with the aim of establishing the method for calculating the interest rate for the loan agreement, provided that the court sets out the framework for those negotiations and that those negotiations seek to establish an effective balance between the rights and obligations of the parties.

Case C-389/21 P: Appeal – Economic and monetary policy – Prudential supervision of credit institutions – Regulation (EU) No 575/2013 – Calculation of the leverage ratio – Exposure measure – Article 429(14) – Exclusion of exposures meeting certain conditions – Partial refusal of authorisation – Discretion of the European Central Bank (ECB) – Action for annulment – Manifest error of assessment – Judicial review

(Judgment of the Court of 4 May 2023)

On 4 May 2023, the Court, in Case C-389/21 P, confirmed the ECB's refusal to exclude for the purposes of the calculation of the leverage ratio of *Crédit Lyonnais* 34 percent of its exposures to the *Caisse des dépôts et consignations*.

The Court annulled the judgment of the General Court, which had exceeded the scope of its judicial review, substituting its own assessment of the risk of fire sales of assets to which Crédit Lyonnais was exposed for that of the ECB.

The facts of the case:

Crédit Lyonnais is a public limited company incorporated under French law and authorised as a credit institution. That credit institution is a subsidiary of Crédit Agricole SA, and is, as such, subject to the direct prudential supervision of the European Central Bank (ECB). In May 2015, Crédit Agricole, on its own behalf and on behalf of the entities forming part of the Crédit Agricole group, including Crédit Lyonnais, applied to the ECB for authorisation to exclude for the purposes of calculating the leverage ratio the exposures to the Caisse des dépôts et consignations (Deposit and Loans Fund – CDC), a French public institution, resulting from deposits made on various savings passbooks, which must, under the applicable French legislation, be transferred to the CDC (“the regulated savings”).

The decision of 24 August 2016, by which the ECB had refused to grant Crédit Agricole the authorisation sought, was annulled by a judgment of the General Court. Following that judgment, Crédit Agricole again applied to the ECB for authorisation to exclude the exposures to the CDC. By decision of 3 May 2019, the ECB authorised Crédit Agricole and the entities forming part of the Crédit Agricole group, with the exception of Crédit Lyonnais, to exclude from the calculation of the leverage ratio all of their exposures to the CDC. By contrast, Crédit Lyonnais was allowed to exclude only 66 percent. In the decision at issue, the ECB, noting that it had a discretion in the circumstances, applied a methodology that took into account three factors, namely the creditworthiness of the French central government, the risk of fire sales of assets and the level of concentration of exposures to the CDC.

The action of Crédit Lyonnais for the annulment of the decision at issue, in so far as that decision refused to authorise Crédit Lyonnais to exclude all of its exposures to the CDC from the exposure measure, was upheld by the General Court. Specifically, the General Court held that the ground of the decision at issue relating to the level of risk of fire sales of assets was vitiated by “illegality”. Consequently, it considered that two other elements of the methodology applied by the ECB could not have led the ECB to refuse, in the decision at issue, to grant Crédit Lyonnais the benefit of the exclusion for the entirety of that credit institution’s exposures to the CDC.

Ruling on the appeal brought by the ECB, the Court annulled the judgment under appeal and dismissed the action of Crédit Lyonnais. By its judgment, the Court clarifies the level of review conducted by the Courts of the European Union when assessing the lawfulness of administrative decisions adopted by the ECB, where that institution enjoys a broad discretion.

Grounds:

The Court noted that, in so far as the ECB has a broad discretion in deciding whether or not to give authorisation to exclude for the purpose of calculating the leverage ratio exposures meeting certain conditions, the judicial review which the Courts of the European Union must carry out of the merits of the grounds of the ECB’s decision must not lead it to substitute its own assessment for that of the ECB. That review seeks to ascertain that that decision is not based on materially incorrect facts and that it is not vitiated by a manifest error of assessment or misuse of powers. In that regard, the Courts of the European Union must, *inter alia*, establish not only whether the evidence relied on is factually accurate, reliable and consistent but also whether that evidence contains all the relevant information which must be taken into account in order to assess a complex situation and whether it is capable of substantiating the conclusions drawn from it. Where an institution enjoys broad discretion, observance of procedural guarantees is of fundamental importance, including the obligation for that institution to examine carefully and impartially all the relevant aspects of the situation in question. By making its own assessment of the characteristics of the regulated savings and their cumulative effect, the General Court considered that the level of risk of fire sales of assets was not sufficiently high to justify the ECB’s refusal to exclude from the calculation of the leverage ratio all Crédit Lyonnais’s exposures to the CDC. However, in doing so, in the first place, the General Court did not call into question the ECB’s findings concerning the characteristics of regulated savings which led the ECB to conclude that those characteristics did not make it possible to rule out completely any risk of Crédit Lyonnais having to make fire sales of assets. That is so, in particular, in respect of the ECB’s findings concerning the high liquidity of the regulated savings in the absence of statutory rules limiting withdrawals of those savings and to Crédit Lyonnais being under an obligation to reimburse depositors even during the deferred adjustment period between the positions of Crédit Lyonnais and those of the CDC. Consequently, the General Court’s reasoning does not call into question the material accuracy, reliability and consistency

of the factors taken into account in that decision, nor establishes that those factors do not constitute all the relevant information which had to be taken into consideration by the ECB.

In the second place, the General Court's conclusion that the information taken into account by the ECB was not capable of substantiating the conclusions drawn in the decision at issue follows from its own assessment of the level of risk of fire sales of assets. That assessment, which relies on the same factors as those taken into account by the ECB, departs from the assessment made by the ECB, whilst not establishing that that assessment was manifestly incorrect. By reasoning in that way, the General Court did not review the manifest error of assessment as was incumbent on it, but substituted its own assessment for that of the ECB in a situation in which, moreover, that institution enjoys a broad discretion.

Furthermore, as regards the General Court's assessment of the ECB's reasoning based on the experience of recent banking crises, the General Court did not establish how the considerations that regulated savings deposits cannot be invested, unlike sight deposits, in risky or illiquid assets, are such as to demonstrate that the ECB's assessment of the possible risk of massive withdrawals, which had to be used to analyse the risk of fire sales of assets to which Crédit Lyonnais was exposed, was manifestly incorrect. The same is true of the considerations based on the difference between the dual guarantee of the French Republic enjoyed by regulated savings passbooks and the guarantee mechanism under Directive 2014/49.

The Court concluded that the General Court annulled the decision at issue, substituting its own assessment of the risk of fire sales of assets to which Crédit Lyonnais was exposed, without establishing how the ECB's assessment set out in that decision was, in that regard, vitiated by a manifest error of assessment. In so doing, it exceeded the scope of its judicial review. In addition, it also erred in finding that the ECB had failed to fulfil its obligation to examine carefully and impartially all the relevant aspects of the situation in question.

Following the partial annulment of the judgment under appeal, the Court gave final judgment on the action at first instance. Analysing the arguments put forward by Crédit Lyonnais at first instance, it found that, having regard to the limited judicial review which was for the Court to conduct in the light of the ECB's broad discretion in the

present case, Crédit Lyonnais was not able to demonstrate that that institution's assessments, set out in the decision at issue, concerning the risk of fire sales of assets and the creditworthiness of the French government were manifestly incorrect. It therefore confirms the decision to refuse to exclude for the purposes of the calculation of Crédit Lyonnais's leverage ratio 34 percent of its exposures to the CDC.

Case C-598/21: Reference for a preliminary ruling – Unfair terms in consumer contracts – Consumer credit contract – Directive 93/13/EEC – Article 1(2) – Term reflecting a mandatory statutory provision – Article 3(1), Article 4(1), Article 6(1) and Article 7(1) – Acceleration clause – Judicial review – Proportionality with regard to the consumer breaches of contract – Articles 7 and 38 of the Charter of Fundamental Rights of the European Union – Contract secured by a charge on immovable property – Extrajudicial sale of the consumer's home

(Judgment of the Court of 9 November 2023)

The judgment concerns the unfairness of a contractual term relating to accelerated repayment in full of a consumer loan secured by a charge on immovable property, namely the family home, under Directive 93/13/EEC (Unfair Contract Terms Directive).

The facts of the case:

In 2012, a bank granted two customers consumer credit, repayable over a period of 20 years and secured by a charge on immovable property, namely the family home, in order to repay debts arising from earlier loans. Due to a delay in payment of three months in the total amount of approximately €1,000, which occurred in the first year of the contract, the bank demanded early repayment in full of the sums due under the agreement, on the basis of an acceleration clause, and initiated the auction of the family home. The customers requested a Slovak court to suspend that auction. The value of the family home that was the subject of the auction was at least 30 times greater than the sum due.

Under Slovak law, a creditor may declare the entire consumer loan payable if the borrower has a delay in payment of three months and the lender has complied with an additional notice period of 15 days. The courts are not obliged to review whether that clause is proportional to the seriousness of the breach of the consumer's obligations in the light of the amount and term of the credit.

The Slovak court asked the Court whether that scope of judicial review is compatible with EU law.

Judgment of the Court:

The Court ruled that the scope of judicial review by the Slovak court, in which no account was taken of proportionality in relation to the seriousness of the breach of the consumer's obligations in the light of the amount and term of the credit, is incompatible with the Unfair Contract Terms Directive.

According to the Court's current case law, a contractual term relating to accelerated repayment in full of a consumer loan, which is applicable after a delay in payment on the part of the consumer, must comply with the principle of proportionality, considered in the light of criteria relating, in particular, to the extent of the consumer's failure to fulfil his contractual obligations and the amount which has not been paid in relation to the total amount of the credit and the duration of the contract.

However, these criteria are not exhaustive. In the case of consumer credit secured by a charge on immovable property, namely the family home, the review of the unfairness of a contractual term on accelerated repayment of the entire loan must also consider that the creditor is able to recover the sums due by means of a compulsory sale, without any legal process, of the consumer's family home.

In this context, the Court held that:

"... in its assessment of the means enabling the consumer to remedy the effects of the amounts due under the loan agreement becoming payable in full, [the national] court must take into account the consequences of the eviction of the consumer and his family from the dwelling constituting their principal residence. The right to accommodation is a fundamental right guaranteed under Article 7 of the Charter that the national court must take into consideration when implementing Directive 93/13."

If the term were found to be unfair, it would be for the referring court to exclude its application so that it would not produce binding effects with regard to the consumer, unless the consumer objects.

The Court therefore answered the relevant question as follows:

"In the light of all the foregoing reasons, the answer [...] is that Article 3(1), Article 4(1), Article 6(1) and Article 7(1) of Directive 93/13, read in the light of Articles 7 and 38 of the

Charter, must be interpreted as precluding national legislation under which the judicial review of the unfairness of an acceleration clause contained in a consumer credit agreement does not take account of the proportionality of the option given to the seller or supplier to exercise his or her right under that term, in the light of criteria relating, in particular, to the extent of the consumer's failure to fulfil his contractual obligations, such as the amount of the instalments which have not been paid in relation to the total amount of the credit and the duration of the contract, and to the possibility that the implementation of that term may result in the seller or supplier being able to recover the sums due under that term by selling, without any legal process, the consumer's family home."

Case C-634/21: Reference for a preliminary ruling – Protection of natural persons with regard to the processing of personal data – Regulation (EU) 2016/679 – Article 22 – Automated individual decision-making – Credit information agencies – Automated establishment of a probability value concerning the ability of a person to meet payment commitments in the future ("scoring") – Use of that probability value by third parties

(Judgment of the Court of 7 December 2023)

The judgment concerns the establishment and use of scores in credit rating and is based on a referral by a German court, the Verwaltungsgericht Wiesbaden (Administrative Court, Wiesbaden). Although the ruling was issued in respect of SCHUFA Holding AG ("SCHUFA"), a private company under German law which provides its contractual partners with information on creditworthiness, it has significant implications for other credit information agencies and credit institutions as well.

The facts of the case:

The Court's ruling follows a complaint lodged by a data subject whose application for a loan was refused on the basis of the score provided by SCHUFA.

After the refusal of the loan by the credit institution, the data subject contacted SCHUFA, asking for the score, which was allegedly incorrect, to be erased and for information to be provided on how that score had been calculated. In response, SCHUFA merely provided the data subject with the score and general information on its calculation method. It did not supply the applicant with any details of which specific items of information had been included in that calculation and the weighting assigned to

them in this context, claiming that the calculation method was covered by commercial secrecy.

The data subject's subsequent complaint, lodged with the Hessischer Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit (Data Protection and Freedom of Information Commissioner for the Federal State of Hesse, Germany; "the HBDI") as the competent supervisory authority in the national context, was rejected by decision on the grounds that it was not established that SCHUFA did not comply with the requirements set out in Article 31 of the Bundesdatenschutzgesetz (Federal Data Protection Act (BDSG), which establishes national rules on scoring) with regard to its activity.

The data subject appealed against the authority's decision before the Verwaltungsgericht Wiesbaden (Administrative Court, Wiesbaden, Germany). In the course of the proceedings, the Verwaltungsgericht Wiesbaden then referred the matter to the Court of Justice, asking, in particular, whether the establishment of a score by SCHUFA already constitutes automated decision-making within the meaning of Article 22(1) of the GDPR, where a third party – in the present case, the credit institution – draws strongly on that score for its decision on the establishment of a contractual relationship with the data subject – in this instance, the granting of credit. In the event that the Court answered this question in the negative, the Verwaltungsgericht Wiesbaden asked whether the provisions of Articles 6 and 22 of the GDPR were to be interpreted as precluding the application of Article 31 of the BDSG.

Judgment of the Court:

By its judgment of 7 December 2023 (Case C-634/21), the Court adhered to the view put forward by the Advocate General in March 2023 and ruled that Article 22(1) of the General Data Protection Regulation must be interpreted as meaning that the automated establishment, by a credit information agency, of a probability value based on personal data relating to a person and concerning his or her ability to meet payment commitments in the future constitutes "automated individual decision-making" within the meaning of that provision, where a third party, to which that probability value is transmitted, draws strongly on that probability value to establish, implement or terminate a contractual relationship with that person.

The Court thus held that the establishment of the score by SCHUFA then constitutes automated individual decision-making, which is prohibited in principle under Arti-

cle 22(1) of the GDPR, if SCHUFA's contractual partners draw strongly on that score for their decision on the establishment, implementation or termination of a contractual relationship, including a decision on the granting of credit. In this case, the establishment of that score must be qualified in itself as a decision producing vis-à-vis a data subject "legal effects concerning him or her or similarly significantly [affecting] him or her" within the meaning of Article 22(1) of the GDPR.

The Court justified its broad interpretation of Article 22(1) of the GDPR on the grounds that in such situations, the credit information agency's processing activity does not merely constitute a preparatory act for the actual decision by the third party. A different approach could lead to a circumvention of Article 22 of the GDPR and, consequently, a lacuna in legal protection. In practice, the score is decisive and its establishment may in itself already significantly affect data subjects.

However, the Court also pointed out in its judgment that while automated decision-making such as, in this instance, the establishment of a probability value by SCHUFA, is prohibited, exceptions set out in Article 22(2) of the GDPR may be applicable.

Those exceptions, however, must comply with the specific requirements provided for in Article 22(3) and (4) of that regulation. Furthermore, in accordance with the settled case-law of the Court, any processing of personal data must, firstly, comply with the principles established in Article 5 of the GDPR and, secondly, satisfy one of the conditions of the lawfulness of the processing listed in Article 6 of that regulation, i.e. there must be a legal basis for the processing.

Whether Paragraph 31 of the BDSG, which the referring court states to be the only provision that could be considered as constituting a legal basis for the purposes of Article 22(2)(b) of the GDPR, meets these requirements is questionable, in the Court's view. In any event, the Verwaltungsgericht Wiesbaden (Administrative Court, Wiesbaden) had already expressed serious doubts as to the compatibility of Paragraph 31 of the BDSG with EU law.

Consequently, the Court held that it is for the Verwaltungsgericht Wiesbaden (Administrative Court, Wiesbaden) to verify whether Paragraph 31 of the BDSG can be classified as a legal basis authorising, under Article 22(2)(b) of the GDPR, the adoption of a decision solely based on

automated processing. If that court were to reach the conclusion that Paragraph 31 of the BDSG constitutes such a legal basis, it would still be up to it to verify whether the conditions set out in Article 22(2)(b) and (4) of the GDPR and those laid down in Articles 5 and 6 of that regulation are fulfilled in this case.

The question whether, in the present case, there is automated decision-making within the meaning of Article 22(1) of the GDPR was thus answered by the Court in the affirmative; however, the Court left it to the Verwaltungsgericht Wiesbaden to make a further assessment of the dispute. That court has not yet delivered a further ruling in the main proceedings.

Given the answer to the first question, there was no need for the Court to answer the second question.

Joined Cases C-38/21, C-47/21 and C-232/21: Reference for a preliminary ruling – Consumer protection – Leasing agreement for a motor vehicle without an obligation to purchase – Directive 2008/48/EC – Article 2(2)(d) – Concept of a leasing agreement without an obligation to purchase the object of the agreement – Directive 2002/65/EC – Article 1(1) and Article 2(b) – Concept of a contract for financial services – Directive 2011/83/EU – Article 2(6) and Article 3(1) – Concept of a service contract – Article 2(7) – Concept of a distance contract – Article 2(8) – Concept of an off-premises contract – Article 16(1) – Exception from the right of withdrawal in respect of the provision of car rental services – Credit agreement for the purchase of a motor vehicle – Directive 2008/48 – Article 10(2) – Requirements relating to the information that must be stated in the agreement – Presumption of compliance with the obligation to provide information in the case of use of a statutory information model – Absence of horizontal direct effect of a directive – Article 14(1) – Right of withdrawal – Start of the withdrawal period in the event of incomplete or incorrect information – Abusive nature of the exercise of the right of withdrawal – Time-barring of the right of withdrawal – Obligation to return the vehicle in advance in the event of exercise of the right of withdrawal in respect of a linked credit agreement

(Judgment of the Court of 21 December 2023)

The judgment concerns the consumer's right of withdrawal on the basis of incomplete or incorrect mandatory

information provided by the creditor under the Consumer Credit Directive. It is based on three referrals by a German regional court.

Judgment of the Court:

The Court (Grand Chamber) ruled as follows: Statutory presumption in the German model for the provision of information on the right of withdrawal, whereby such information is deemed to have been duly provided if it corresponds to the German statutory model, is incompatible with the Consumer Credit Directive. However, the principle of interpretation in conformity with EU directives cannot serve as the basis for a *contra legem* interpretation of national law; it follows that the referring court may apply this statutory presumption until the law is changed, even though this is contrary to the Consumer Credit Directive.

In principle, the withdrawal period is precluded from running in the event of incomplete or incorrect mandatory information. By way of exception, where mandatory information proves to be incomplete or incorrect, the withdrawal period starts to run only if the incomplete or incorrect nature of that information is not capable of affecting the consumer's ability to assess the extent of his or her rights and obligations or the incomplete information did not influence the decision to conclude the contract.

The full performance of the credit agreement causes the consumer's right of withdrawal to be extinguished.

The creditor may not contend, in respect of the consumer's right of withdrawal, that the consumer's right of withdrawal is time-barred and that they have abused their rights. Granted, the general legal principle applies that EU law cannot be relied on by citizens for abusive or fraudulent ends. In order for the creditor to be deterred from infringing its obligations under the Consumer Credit Directive to the consumer, where a creditor has failed to provide a consumer with the information listed in Article 10 of that directive, that creditor cannot complain that the consumer has abusively exercised his or her right of withdrawal.

The judgment also includes various points of clarification concerning specific items of mandatory information relating to daily sums of interest, the conditions for access to an out-of-court complaint and redress procedure, the method for calculating compensation for early repay-

ment, the interest rate applicable in the case of late payments, and information on the statutory reference interest rate.

It is gratifying that the Court interpreted Article 2(9) of the Consumer Rights Directive (Directive 2011/83) as meaning that the business premises of an intermediary acting in the name or on behalf of a trader as defined in Article 2, No 2 of that Directive are to be considered as that trader's "business premises" within the meaning of Article 2(9) of the Consumer Rights Directive. Where a consumer spontaneously visits the business premises of an intermediary and, on those premises, negotiates a contract before concluding it with the trader using a means of distance communication, that contract does not constitute an "off-premises contract". To that extent, the intermediary's business premises are to be equated to the trader's business premises, regardless of whether the intermediary is authorised merely to negotiate the contract or also to conclude it.

Lastly, a "distance contract" within the meaning of Article 2(a) of the Directive on Distance Marketing of Consumer Financial Services (Directive 2002/65) and Article 2(7) of the Consumer Rights Directive (Directive 2011/83) does not exist where the consumer had personal contact only with a person who was merely preparing the ground for the conclusion of the agreement, without that person having a power to represent the trader for the purposes of the conclusion of that agreement. By contrast, a contract may be classified as a "distance contract" where, during the stage of preparing the ground for the conclusion of the contract with the trader, the consumer was in the physical presence of an intermediary, that intermediary having, however, merely enabled the consumer to gather information on the subject matter of the contract and, as the case may be, to receive the consumer's request without negotiating with that consumer or providing him or her with the required information.

Joined Cases C-810/21 to C-813/21: References for a preliminary ruling – Consumer protection – Directive 93/13/EEC – Unfair terms in consumer contracts – Charges arising from the formalisation of the mortgage loan agreement – Restitution of the sums paid under a term declared to be unfair – Starting point of the limitation period for an action for restitution

(Judgment of the Court of 25 January 2024)

The judgment concerns the starting point of the limitation period in respect of unfair terms in a consumer loan agreement and is based on a referral by a Spanish court.

The Court ruled that the limitation period for an action for restitution on the basis of unfair terms begins to run only if the consumer had the opportunity to become aware of the rights granted to him or her. It is not sufficient for the consumer merely to be aware of the facts giving rise to a claim. The existence of well-established national case-law relating to the invalidity of such terms is not a substitute for the consumer's required awareness of his or her rights. The Court also indicated that the running of the limitation period depends on the user of a contractual term informing his or her customers about the ineffectiveness of a contractual term.

The facts of the case:

On the basis of mortgage loan agreements concluded in 2004 and 2006, the applicants paid notarial, registration and administration charges for their respective agreements to the lending banks several months after the conclusion of those agreements. In its judgment of 23 December 2015, the Spanish Tribunal Supremo (Supreme Court) declared the nullity of the contractual term on which those charges were based. In 2017 and 2018, i.e. more than 10 years after the payments were made in each case, the borrowers applied for the reimbursement of those charges. The credit institutions concerned argued that the action for restitution was time-barred.

The applicable Catalan law provides for a 10-year knowledge-dependent limitation period which – like Section 199(1) of the German Civil Code (BGB) – is conditional upon the consumer being aware of the facts giving rise to the claim.

Article 121–23 of the Catalan Civil Code provides:

"The limitation period begins to run once the claim has arisen and becomes enforceable, and once the holder of the claim is, or could reasonably be, aware of the circumstances giving rise to the claim and the person against whom it may be brought."

The referring court pointed out that in the present case, the limitation period could not begin to run before all payments had been made, but was linked to payment of the last invoice. Furthermore, the referring court considered that in any event, well-established national case-law could

enable the Spanish consumer to obtain the required awareness, from a legal point of view, of the unfair nature of a contractual term.

In its ruling on the questions referred by the Catalan court, the Court tightens up its previous case-law relating to limitation periods.

Firstly, the Court recalled previous rulings on questions concerning limitation periods (in particular, the judgments of 10 June 2021, C-776/19 to C-782/19, and of 8 September 2022, C-80/21 to C-82/21) and reiterated that a national limitation period may be compatible with the principle of effectiveness only if the consumer has had the opportunity to become aware of his or her rights before that period begins to run or expires.

Against this background, the Court held that the 10-year limitation period at issue here is incompatible with the Unfair Contract Terms Directive, as it is conditional solely upon the consumer being aware of the facts giving rise to the claim. The Catalan law on the limitation period merely provides that the consumer must be aware of the facts constituting the unfair nature of a contractual term, without having regard, first, to that consumer's knowledge of the rights he or she derives from the Unfair Contract Terms Directive and, second, to the fact that that consumer has sufficient time to be able effectively to prepare and bring an action in order to assert those rights.

The Court also clarified that a lack of awareness of rights in itself precludes the start of the limitation period. Furthermore, the length of this period must be sufficient to enable the consumer to prepare and bring an effective action to assert his or her rights under the Unfair Contract Terms Directive.

The Catalan court had considered that the existence of well-established national case-law relating to the invalidity of contractual terms may be regarded as establishing that the condition relating to the consumer concerned being aware of the unfair nature of that term and of the legal consequences thereof, as required by the Court, is satisfied. This was answered by the Court in the negative with reference to the information imbalance between the consumer and the user of the contractual term. As consumers cannot be expected to keep themselves informed of the case-law, this cannot be decisive for the start of the limitation period.

In this context, the Court noted with reference to its judgment of 13 July 2023, C-35/22, that it proceeds on the assumption that the user has a duty to provide information about the ineffectiveness of a term used. On this point, the Court states:

“In the second place, the seller or supplier's privileged position as regards the level of information available to it continues to prevail after the contract has been concluded. Thus, where the unfair nature of certain standard terms has been established by settled national case-law, banking institutions may be expected to be informed of this and to act accordingly (see, to that effect, judgment of 13 July 2023, CAJASUR Banco, C-35/22, EU:C:2023:569, paragraph 32).”

The Court's referenced judgment of 13 July 2023, C-35/22, paragraph 32, in turn provides:

“Where the unfairness of certain standard terms has been established by settled national case-law, banking institutions may also be expected to take the initiative of approaching those customers whose contracts contain such terms, prior to any legal action instituted by those customers in order to disapply those terms.”

Against this background, the Court answered the two referred questions as follows:

“1. Article 6(1) and Article 7(1) of Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts, read in the light of the principle of effectiveness, must be interpreted as precluding a judicial interpretation of national law according to which, following the annulment of an unfair contractual term making the consumer bear the charges for concluding a mortgage loan agreement, an action for restitution of those charges is subject to a limitation period of 10 years which starts to run from the moment that term exhausts its effects when the last payment of those charges is made, without it being considered relevant in that regard that that consumer is aware of the legal assessment of those facts. The compatibility of the detailed rules for the application of a limitation period with those provisions must be assessed in the light of those rules as a whole.

2. Directive 93/13 must be interpreted as precluding a judicial interpretation of national law according to

which, in order to determine the starting point of the limitation period for the consumer's action for restitution of sums unduly paid under an unfair contractual term, the existence of well established national case-law relating to the invalidity of similar terms may be regarded as establishing that the condition relating to the consumer concerned being aware of the unfair nature of that term and of the legal consequences thereof is satisfied."

Case C-536/22: Reference for a preliminary ruling – Consumer protection – Directive 2014/17/EU – Article 25(3) – Credit agreements for consumers relating to residential immovable property – Early repayment – Compensation of the creditor – Loss of profit of the creditor – Method of calculating loss of profit

(Judgment of the Court of 14 March 2024)

The judgment, which is based on a referral by a German Landgericht (regional court), concerns the compatibility of German compensation for early repayment with the Mortgage Credit Directive.

The facts of the case:

In January 2019, the applicant concluded a consumer credit agreement relating to immovable property concerning a net loan of €236,000 for the purpose of financing an apartment. The interest rate of the loan was fixed for 10 years. The credit agreement included the following provisions on early repayment and compensation for early repayment of the loan:

"7. Early repayment

The borrower may only discharge his or her obligations early, whether in whole or in part, in the course of the period in which the borrowing rate is fixed if he or she has a legitimate interest in doing so. In the event of early repayment, compensation for early repayment of the loan shall be payable pursuant to Clause 8.

8. Information on the method of calculating the entitlement to compensation for early repayment of the loan (exit charge)

In the event of early repayment of the loan [...] or in the event of extraordinary termination on the basis of a legitimate interest [...], the borrower shall be required to compensate the bank for the financial loss sustained by the

latter as a result of the early repayment. The calculation of that financial loss by the creditor shall be based on the asset/liability method, held to be permissible by the Bundesgerichtshof (Federal Court of Justice, Germany). That method is based on the presumption that the funds released by the early repayment are reinvested in mortgage bonds with identical maturities. Consideration shall be given to the following:

- *The interest rate deterioration loss, as the financial disadvantage incurred as a result of the early redemption of the loan, i.e. the difference between the contractual interest rate and the return on mortgage bonds with maturities corresponding to the remaining term of the loan to be discharged. The difference between the contractual interest rate applicable to that loan and the return on mortgage bonds shall be reduced by appropriate amounts to take account of savings in administrative costs and the elimination of the risk relating to that loan. The interest losses, calculated on the basis of the net interest deterioration rate thus determined for the remaining term of that loan, are then discounted to the point in time when the compensation for early repayment is paid. Again, the active return on reinvestment, i.e. the return on mortgage bonds with identical maturities, is taken as the basis here.*
- *In parallel, the lender shall claim fair compensation for the administrative expenses associated with early repayment of the loan.*

The right to compensation for early repayment is excluded if the repayment is effected from funds from an insurance policy concluded on the basis of a corresponding obligation in the credit agreement in order to ensure repayment, or, in the agreement, the information concerning the term of the agreement, the borrower's right of termination or the calculation of the compensation for early repayment is insufficient."

Approximately one year after the conclusion of the credit agreement, the applicant sold the property and terminated the loan. The bank claimed compensation for the early repayment of the loan, amounting to around €27,600, which the applicant initially paid. In 2021, the applicant called on the bank to return the compensation for early repayment, submitting that the information provided on the duration, the right of termination and how that compensation was to be calculated was insufficient and that

the bank's calculation was incompatible with the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU), as compensation for early repayment can only cover costs actually incurred, not loss of interest or loss of profit sustained by the creditor. Furthermore, they maintained that a hypothetical calculation based on formulae deriving from financial mathematics is not permissible.

Judgment of the Court:

The Court confirmed the compatibility of the German legal basis for compensation for early repayment of consumer credit relating to immovable property and the calculation method developed by the German courts.

The Court answered the first question as follows:

“The first sentence of Article 25(3) of Directive 2014/17 must be interpreted as not precluding national legislation which, for the purposes of the compensation of the creditor in the event of early repayment of a consumer credit relating to residential immovable property, takes into account the creditor's loss of profit borne directly by the creditor as a result of that early repayment and, in particular, the financial loss sustained by that creditor, as the case may be in connection with the remaining contractual interest that will no longer be received, provided that the compensation is fair and objective, that no penalty is imposed on the consumer and that the compensation does not exceed that financial loss.”

In its grounds, the Court referred extensively to the Opinion of the Advocate General and his observations on the interpretation of Article 25 of the Mortgage Credit Directive as regards its wording, scheme and objective, whereby he drew attention, inter alia, to the information requirements relating to compensation for early repayment according to the European Standardised Information Sheet (ESIS) model.

The Court emphasised that compensation that covers the loss of profit sustained by the creditor (particularly in connection with the interest that will no longer be received) is compatible with the Mortgage Credit Directive, provided that “the compensation is fair and objective”, that no penalty is imposed on the consumer and that the compensation does not exceed the financial loss sustained by the creditor. The Court did not stipulate any criteria for determining what may be deemed to constitute “fair” compensation.

The Court answered the second question as follows:

“Article 25(3) of Directive 2014/17 must be interpreted as meaning that, in the event of early repayment of a consumer credit relating to residential immovable property, Member States must ensure that the calculation by the creditor of its loss of profit, taking into account the flat-rate return on the sum repaid early, has the result that the compensation is fair and objective, that it does not exceed the creditor's financial loss and that no penalty is imposed on the consumer. Directive 2014/17 does not require such a calculation to be linked to the manner in which the creditor actually uses the amount repaid early.”

The Court emphasised that as regards the permissibility of the asset/liability method, it is for the referring court to verify whether the calculation of the return resulting from the reinvestment of the funds derived from a credit which has been repaid early on the basis of a flat-rate reinvestment in safe securities on the capital market with identical maturities complies with the requirements laid down in Article 25(3) of the Mortgage Credit Directive. In this context, the referring court must verify that the compensation is fair and objective, that no penalty is imposed on the consumer and that the compensation does not exceed the creditor's financial loss.



2023: the Year in Review

January

01.01.2023

Council Presidency

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

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) presents its finalised work programme for 2023. The programme focuses on risk assessment and the improvement of AML-CFT practices, particularly in digital finance.

European Court of Justice

The European Court of Justice (ECJ) changes its internal procedure and from now on will only assign fictitious names to parties to proceedings. This is done with the help of a computerised generation system.

24.01.2023

European Parliament

The ECON Committee of the European Parliament adopts the report on the implementation of the final Basel III framework into European law.

26.01.2023

European Banking Authority

The European Banking Authority (EBA) publishes a statement on the draft European Sustainability Reporting Standards (ESRS) developed by the European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG).

February

06.02.2023

European Parliament

The European Parliament discusses amendments to the directive concerning financial services contracts concluded at a distance.

08.02.2023

European Central Bank

The European Central Bank (ECB) publishes the results of the Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) for 2022.

09.02.2023**European Court of Justice**

The European Court of Justice (ECJ) announces the ruling in the „Lexitor II“ proceedings (Case C-555/21) on early repayment of residential property loans. The consumer’s right to a reduction in the total cost of his property loan in the event of early repayment of the loan therefore does not include costs that are independent of the term of the loan.

European Parliament

The ITRE Committee adopts its report on the revision of the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

13.02.2023**European Banking Authority**

The European Banking Authority (EBA) launches an industry survey on green loans as part of the European Commission’s Call for Advice.

21.02.2023**European Banking Authority**

The European Banking Authority (EBA) publishes its revised guidelines for the calculation of contributions to deposit guarantee schemes.

28.02.2023**Council of the European Union and European Parliament**

The Council and the European Parliament reach a provisional agreement on the creation of a European Green Bond Standard (EUGBS).

March

14.03.2023**European Parliament**

The European Parliament sets out its position on the revision of the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), supporting stricter energy efficiency standards in the EU.

22.03.2023**European Commission**

The European Commission publishes its legislative proposal for the Directive on substantiation and communication of explicit environmental claims (Green Claims Directive).

30.03.2023**European Parliament**

Following the trilogue agreement reached last year, the European Parliament adopts the directive on pay transparency in Plenary.

April

-
- 04.04.2023** **European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes its assessment of the European banking market (Risk Dashboard, RDB) for the first quarter of 2023.
-
- 05.04.2023** **European Commission**
The European Commission launches a four-week consultation period on a set of new EU taxonomy criteria for economic activities that make a significant contribution to one or more of the non-climate-related environmental objectives.
-
- 12.04.2023** **European Supervisory Authorities (ESAs)**
The three European Supervisory Authorities (EBA, ESMA and EIOPA) publish a joint consultation paper with proposed amendments to the disclosure framework of the Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).
-
- 18.04.2023** **European Commission**
The European Commission publishes its legislative proposals for the revision of the recovery and resolution and deposit guarantee frameworks, the so-called CMDI review.
-
- 19.04.2023** **European Parliament**
The European Parliament adopts the compromise text for the EU Deforestation Regulation.
-
- 24.04.2023** **Council of the European Union and European Parliament**
The first political trilogue negotiation on the directive concerning financial services contracts concluded at a distance takes place.
- European Banking Authority**
The European Banking Authority (EBA) publishes its Consumer Trend Report 2022/23, which summarises issues and trends for consumers in the EU over the last two years in relation to retail financial products and services.

May

-
- 08.05.2023** **European Parliament**
The European Parliament sets out its negotiating position on the Proposal for a Directive on empowering consumers for the green transition.
-
- 15.05.2023** **Council of the European Union**
The Council of the European Union sets out its general approach to the Ecodesign Regulation.
-
- 24.05.2023** **European Commission**
The European Commission publishes its proposal for the Retail Investment Strategy (RIS).

June

01.06.2023**European Parliament**

The European Parliament adopts its report on the Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD).

European Supervisory Authorities

The European Supervisory Authorities (ESAs) publish their progress reports on greenwashing in the financial sector.

02.06.2023**European Banking Authority**

The European Banking Authority (EBA) publishes its technical package for the first phase of its new reporting framework.

05.06.2023**Council of the European Union and European Parliament**

The Council and the European Parliament reach a provisional political agreement on the directive concerning financial services contracts concluded at a distance.

08.06.2023**Council of the European Union and European Parliament**

The trilogue negotiations on the Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) begin.

European Commission

The EU Commission presents the first part of the European Sustainability Reporting Standards (ESRS). These specify how companies must report on ESG aspects in accordance with the CSRD Directive.

12.06.2023**Council of the European Union**

The Council of the European Union presents its general approach on the Platform Work Directive.

13.06.2023**European Commission**

The European Commission announces that it will evaluate its Consumer Programme 2014-2022.

European Commission

The European Commission presents its Green Finance Package.

27.06.2023**Council of the European Union and European Parliament**

The negotiators of the Council and the European Parliament reach a preliminary political agreement in the trilogue on the implementation of the final Basel III framework in European law.

28.06.2023**European Commission**

The European Commission publishes a legislative package on the legal framework for the possible introduction of a digital euro.

European Commission

The European Commission publishes legislative proposals for the revision of the Payment Services Directive (PSD3), for a Payment Services Regulation (PSR) and for a framework for access to financial data (open finance).

July

01.07.2023

Council Presidency

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

12.07.2023

European Parliament

The European Parliament agrees its negotiating mandate on the proposed Ecodesign Regulation.

21.07.2023

European Banking Authority

In its monitoring report, the European Banking Authority (EBA) analyses the credit institutions' current levels of additional Tier 1 (AT1) and Tier 2 capital as well as total loss-absorbing capacity (TLAC) and the minimum requirements for own funds and eligible liabilities (MREL).

31.07.2023

European Commission

The European Commission adopts the first draft of the European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

August

Parliamentary summer break

September

04.09.2023

European Banking Authority

The EBA publishes an opinion on a measure that the Polish Ministry of Finance intends to extend by a further 24 months on the basis of the regulation on limiting the risks associated with foreign currency housing loans.

12.09.2023

European Parliament

The European Parliament confirms the compromise reached on the Consumer Credit Directive (CCD) in a plenary vote.

14.09.2023

European Commission

The European Commission launches two consultations to gather feedback on the Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

19.09.2023

Council of the European Union and European Parliament

The Council and the European Parliament reach a provisional political agreement on the Directive on empowering consumers for the green transition.

October

05.10.2023 **European Parliament**

The European Parliament adopts the new voluntary standard for the use of the European Green Bond Standard (EuGBS).

09.10.2023 **Council of the European Union**

The Council confirms the compromise reached on the Consumer Credit Directive (CCD).

17.10.2023 **European Commission**

The European Commission publishes its amendments to the Alternative Dispute Resolution (ADR) Directive.

24.10.2023 **Council of the European Union**

At working group level, the Council of the European Union approves the revised compromise text on the implementation of the final Basel III framework in European law.

November

29.11.2023 **Single Resolution Board**

The Single Resolution Board (SRB) publishes its MREL dashboard for the second quarter of 2023.

30.11.2023 **European supervisory authorities**

The European Supervisory Authorities (ESAs) publish a factsheet with answers to frequently asked consumer questions about sustainable finance.

December

04.12.2023 **Council of the European Union and European Parliament**

The Council and the European Parliament reach a provisional agreement on the Ecodesign Regulation.

European supervisory authorities

The European Supervisory Authorities (ESAs) publish their final report on the amendment of the Regulatory Technical Standards (RTS) for the Delegated Regulation supplementing the Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

07.12.2023 **European Commission**

The European Commission launches a consultation on its communication „Societal resilience – managing EU climate risks“ planned for the first quarter of 2024.

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

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

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

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

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

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

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

Personalia der Vereinigung/Officers of the Federation



Bernadett Tátrai
(Ungarn/Hungary)
Präsidentin/President



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



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



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

Personalia der Ausschüsse/Officers of the Committees

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

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

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

Anhang/Appendix

Dezember/December 2023

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
- ★ BSQ Bauspar AG
- ★ Debeka Bausparkasse AG
- ★ Deutsche Bausparkasse Badenia AG
- ★ start:bausparkasse AG
- ★ SIGNAL IDUNA Bauspar AG
- ★ Wüstenrot Bausparkasse AG

BELGIEN/BELGIUM

- ★ International Union for Housing Finance

KASACHSTAN/KAZAKHSTAN

- ★ JSC „Otbasy bank” house construction savings bank

KROATIEN/CROATIA

- ★ Wüstenrot stambena štedionica d.d.

LUXEMBURG/LUXEMBOURG

- 🌐 BHW Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg
- ★ Oeuvre CGFP d'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.
- ★ Aedificium Banca pentru Locuințe

SLOWAKISCHE REPUBLIK/SLOVAK REPUBLIC

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

SLOWENIEN/SLOVENIA

- ★ Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

TSCHECHISCHE REPUBLIK/CZECH REPUBLIC

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

UNGARN/HUNGARY

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

ZYPERN/CYPRUS

- ★ Housing Finance Corporation

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Bildnachweise:

Cover: [symbiot/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
S.2: Johannes Hahn, Europäische Union
S.4: [ingimage.com](https://www.ingimage.com)
S.10-13: Europäische Bausparkassenvereinigung
S.14: [foxaon1987/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
S.24: Marion Walsmann, Europabüro Walsmann MdEP
S.26: ©artjazz - [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com)
S.30: [peterschreiber.media/stock.adobe.com](https://www.peterschreiber.media/stock.adobe.com)
S.44: Wellnhofer Designs/[stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com)
S.94: Europäische Bausparkassenvereinigung

IMPRINT

Editor:

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

Copyright:

Cover: [symbiot/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
p.50: Johannes Hahn, European Union
p.52: [ingimage.com](https://www.ingimage.com)
p.57-60: European Federation of Building Societies
p.61: [foxaon1987/Shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)
p.71: Marion Walsmann, Europabüro Walsmann MdEP
p.73: ©artjazz - [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com)
p.76: [peterschreiber.media/stock.adobe.com](https://www.peterschreiber.media/stock.adobe.com)
p.87: Wellnhofer Designs/[stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com)
p.94: European Federation of Building Societies



Europäische Bausparkassenvereinigung
European Federation of Building Societies

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