

Communiqué de presse

version française

Luxembourg, le 22 octobre 2026

Logement, accès aux comptes, fraude : les banques de détail face à trois défis du quotidien

Comment faciliter l'accès aux services bancaires, contribuer à la relance du logement et mieux protéger les citoyens contre la fraude ? Ces trois défis étaient au cœur de la conférence de presse annuelle du Retail Banking Cluster de l'Association des Banques et Banquiers, Luxembourg (ABBL). Alors que les habitudes des clients évoluent et que les contraintes économiques et réglementaires se renforcent, les banques de détail adaptent leurs services et proposent plusieurs mesures concrètes. Mais pour produire pleinement leurs effets, ces initiatives nécessitent également la mobilisation des pouvoirs publics, des entreprises et d'autres acteurs économiques.

« Les banques de détail jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des citoyens et des entreprises. Notre responsabilité est de leur permettre d'accéder aux services dont ils ont besoin, de financer leurs projets dans des conditions soutenables et de protéger leurs opérations. Cela suppose d'adapter constamment nos pratiques, mais aussi de travailler avec l'ensemble des acteurs concernés », souligne **Laurent Zahles, Chairman du Retail Banking Cluster de l'ABBL**.

Des services bancaires qui évoluent, un accès à préserver

La transformation des usages bancaires se poursuit au Luxembourg. En 2025, 97 % des virements étaient initiés par voie électronique, contre 86 % en 2019. Cette évolution s'accompagne d'une réorganisation progressive des réseaux physiques : certaines agences se spécialisent désormais dans des services de conseil à plus forte valeur ajoutée, tandis que le développement du réseau de distributeurs automatiques de billets (DAB) mutualisé Bancomat vise à assurer une meilleure couverture nationale.

L'enjeu est de concilier cette évolution des services avec les besoins de l'ensemble de la clientèle. Les banques poursuivent ainsi leurs efforts pour améliorer l'accessibilité de leurs services, notamment à travers l'important chantier de mise en œuvre des exigences de la directive européenne sur l'accessibilité des biens et services, en collaboration avec l'Office de la Surveillance de l'Accessibilité des Produits et Services (OSAPS).

L'accès aux comptes demeure également une préoccupation importante. L'enquête annuelle de l'ABBL, réalisée auprès de 10 établissements financiers, fait état de **plus de 51.000 ouvertures de comptes de particuliers en 2025**.

Pour les personnes morales, les établissements participant à l'enquête ont recensé **7.633 ouvertures de comptes professionnels en 2025, soit une progression de 6,6 %**.

L'ABBL est néanmoins consciente que certains porteurs de projets éprouvent des difficultés dans leur parcours d'ouverture de compte. Les raisons peuvent être diverses : informations ou documents insuffisants pour comprendre l'activité et les flux financiers envisagés, structures de détention complexes, exposition à certains risques géographiques ou liés aux sanctions, ou encore modèles d'affaires nécessitant une expertise particulière. Dans d'autres cas, l'activité ou les besoins du demandeur ne correspondent pas au modèle commercial de l'établissement sollicité. Ces situations ne signifient pas nécessairement que le projet présente un caractère suspect, mais elles peuvent compliquer ou prolonger les démarches.

Pour faciliter ce parcours, l'ABBL a mis en place un **Business Support Desk**¹, un service gratuit et confidentiel destiné aux personnes morales qui rencontrent des difficultés pour établir une relation bancaire. Il permet notamment de mieux comprendre les obstacles rencontrés, d'informer les demandeurs sur les démarches à suivre et les documents généralement nécessaires, et, lorsque cela est utile, de faciliter le dialogue avec l'établissement concerné. L'ABBL intervient comme facilitateur, sans se substituer aux décisions des banques.

Ce dispositif s'inscrit dans un ensemble plus large d'initiatives visant à rendre l'ouverture de comptes professionnels plus lisible et plus prévisible : publication d'un guide pratique élaboré avec la Chambre de Commerce et la House of Entrepreneurship, travaux avec la CSSF pour clarifier les exigences documentaires minimales, mise à disposition d'informations sur les établissements proposant des services aux personnes morales, actions de formation et échanges réguliers avec les banques et les parties prenantes. L'objectif est de faciliter les démarches tout en respectant les obligations réglementaires auxquelles les établissements sont soumis.

Le crédit immobilier reste disponible, mais le logement neuf peine à redémarrer

Après le choc des taux d'intérêt, le marché immobilier luxembourgeois présente des signes de stabilisation, sans avoir retrouvé une dynamique homogène.

Les taux variables des nouveaux crédits immobiliers, qui avaient atteint 5,02 % en décembre 2023, s'établissaient à **3,19 % en août 2026**. Les nouveaux contrats de crédit immobilier ont représenté **6,70 milliards d'euros en 2025**, en progression de 11,9 % par rapport à 2024. Sur les huit premiers mois de 2026, leur volume demeure toutefois inférieur de 8,3 % à celui enregistré sur la même période en 2025. Ces statistiques de la Banque centrale du Luxembourg incluent les renégociations de crédits existants.

Surtout, les différents segments du marché évoluent à des rythmes très différents. Les transactions d'appartements existants ont retrouvé un niveau proche de leur moyenne d'avant-crise. À l'inverse, les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) restent particulièrement faibles : **225 transactions au deuxième trimestre 2026**, soit environ 68 % de moins que la moyenne des deuxièmes trimestres de la période 2017-2021.

Ce contraste est révélateur : logements existants et logements en VEFA sont financés dans le même environnement bancaire et soumis aux mêmes conditions générales de taux et de crédit. Pourtant, les acquéreurs reviennent sur le marché de l'existant, alors qu'ils restent beaucoup plus hésitants à s'engager dans la construction neuve. La disponibilité du crédit ne suffit donc pas à expliquer les difficultés de la VEFA. Le manque de confiance des acquéreurs, notamment face aux risques de retard, de défaillance d'un promoteur ou de non-achèvement du logement, constitue aujourd'hui un obstacle majeur à la reprise de ce segment.

Les banques continuent de financer les ménages et les projets viables. Elles doivent néanmoins veiller à la capacité de remboursement des emprunteurs et à la sécurité des dépôts qui leur sont confiés. Le soutien au marché immobilier ne peut donc pas se traduire par un relâchement inconsidéré des critères de crédit.

L'ABBL propose d'agir sur trois leviers complémentaires:

- **Faciliter le financement des projets viables.** Pour l'investissement locatif, l'ABBL préconise une meilleure prise en compte des garanties alternatives à l'apport en numéraire, ainsi que le rétablissement de l'assouplissement temporaire permettant à une part limitée des crédits *buy to let* d'atteindre un ratio LTV de 95 %. Pour les non-primo-acquéreurs finançant leur résidence principale, elle propose de relever temporairement de 15 % à 20 % la part des crédits pouvant présenter un ratio LTV compris

¹ <https://www.abbl.lu/hot-topics/bank-account-opening/>

entre 90 % et 100 %. Ces adaptations resteraient encadrées par les exigences prudentielles en vigueur.

- **Redonner confiance dans la VEFA.** Les difficultés rencontrées par certains projets ont mis en évidence des incertitudes autour des garanties d'achèvement et des responsabilités des différents intervenants. Pour les acquéreurs, le risque de se retrouver avec un logement inachevé constitue un frein majeur. L'ABBL appelle donc à clarifier les rôles et les obligations d'information de toutes les parties-prenantes.
Lorsqu'un projet rencontre des difficultés, la priorité devrait être donnée à l'achèvement des logements chaque fois que cela reste matériellement et juridiquement possible, le remboursement devant constituer une solution de dernier recours.
L'association plaide également pour des conditions de concurrence équitables entre les organismes proposant des garanties VEFA, avec des exigences cohérentes en matière de couverture des risques et de solidité financière.
- **Améliorer la viabilité des investissements immobiliers.** Cela passe notamment par une meilleure reconnaissance des travaux de rénovation énergétique dans l'évaluation des garanties et par un cadre permettant de préserver l'attractivité de l'investissement locatif.

« Le financement est indispensable à la relance du logement, mais il n'en constitue qu'un des éléments. Un crédit ne peut pas, à lui seul, rendre viable un projet dont les coûts sont trop élevés ou dont le cadre juridique reste incertain. Nous devons agir simultanément sur le financement, la viabilité économique des projets et la confiance des acquéreurs », explique **Claude Hirtzig, Vice-Chairman du Retail Banking Cluster de l'ABBL.**

Les perspectives du marché immobilier appellent à la fois à l'optimisme et à la prudence. Les mesures de soutien annoncées par le gouvernement, notamment en faveur de l'accession à la propriété et de l'acquisition publique de logements en VEFA, peuvent contribuer à améliorer les conditions de reprise. Les initiatives prises par les professionnels de la promotion immobilière pour renforcer la transparence et la confiance vont également dans le bon sens.

Mais l'environnement financier reste exigeant. **L'évolution des taux d'intérêt dépend notamment des décisions de politique monétaire de la Banque centrale européenne, elles-mêmes guidées par les perspectives d'inflation et la situation économique.** Si les taux ont sensiblement diminué depuis leur pic de 2023, le retour à des taux proches de zéro n'est pas à l'ordre du jour et de nouvelles hausses ne peuvent être exclues. Dans ce contexte, la reprise dépendra de la capacité collective à transformer les mesures annoncées et les initiatives engagées en projets économiquement viables, juridiquement sécurisés et effectivement finançables.

Face à la fraude, protéger les paiements ne suffit plus

La transformation numérique des services financiers s'accompagne d'une sophistication croissante des fraudes. **L'intelligence artificielle permet notamment aux escrocs de rendre leurs tentatives de manipulation toujours plus crédibles**, qu'il s'agisse de faux messages, d'usurpations d'identité ou d'appels frauduleux. Ces techniques peuvent conduire des victimes à autoriser elles-mêmes des opérations au bénéfice d'escrocs.

Ces fraudes commencent souvent **bien avant qu'un paiement soit exécuté** : sur une plateforme numérique, à travers une publicité trompeuse ou lors d'un contact téléphonique. Si les banques ont une responsabilité essentielle dans la sécurisation des opérations, leur action ne peut donc suffire à elle seule.

Les établissements renforcent leurs dispositifs de prévention et de détection. L'introduction de la vérification du bénéficiaire des virements constitue une avancée supplémentaire pour limiter certains risques d'erreur et de fraude.

Parallèlement, l'ABBL et la Fondation ABBL pour l'éducation financière se mobilisent avec la Luxembourg House of Cybersecurity et d'autres partenaires dans le cadre de la **deuxième édition de la campagne nationale cyberfraud.lu**. Celle-ci vise à sensibiliser le public aux scénarios de fraude

les plus courants et, grâce à un nouveau parcours d'accompagnement des victimes, à mieux orienter les personnes concernées vers les démarches à entreprendre.

« *Les fraudeurs exploitent aujourd'hui toute une chaîne de services et de canaux de communication pour atteindre leurs victimes. Les banques doivent naturellement renforcer leurs dispositifs de protection, mais elles ne peuvent pas agir seules. C'est en mobilisant également les opérateurs télécoms, les plateformes numériques et les autorités que nous pourrions intervenir plus tôt, mieux prévenir les fraudes et accompagner les victimes* », souligne **Arnaud Clément, Head of Payments & Innovation à l'ABBL**.

La future réglementation européenne sur les services de paiement, à travers les projets **PSD3 et PSR**, devrait également renforcer la prévention et la coopération entre les acteurs, tout en clarifiant certaines règles relatives à la responsabilité et au remboursement des victimes. Ses dispositions définitives restent toutefois soumises à l'aboutissement du processus législatif.

Des réponses collectives à des défis qui dépassent les banques

Accès aux comptes, financement du logement et lutte contre la fraude présentent un point commun : les banques disposent de leviers d'action importants, mais ne maîtrisent pas à elles seules l'ensemble des facteurs qui déterminent les résultats.

Faciliter l'ouverture d'un compte suppose de concilier simplicité des démarches et obligations réglementaires. Relancer la construction exige de créer un environnement économique, financier et juridique favorable. Prévenir la fraude nécessite d'intervenir dès les premières étapes des tentatives d'escroquerie, souvent situées hors des circuits bancaires.

À travers son Retail Banking Cluster, l'ABBL entend poursuivre ce travail avec ses membres, les autorités et les autres acteurs concernés. **L'objectif est de traduire les propositions du secteur en améliorations concrètes pour les ménages et les personnes morales.**

À propos de l'ABBL

Fondée en 1939, l'Association des Banques et Banquiers, Luxembourg (ABBL) est la plus ancienne et plus grande association professionnelle du secteur financier luxembourgeois. Elle représente la majorité des institutions bancaires et des intermédiaires financiers réglementés, ainsi qu'un large éventail d'autres acteurs de la Place financière.

Au cœur de l'Europe, l'ABBL s'engage pour un centre financier luxembourgeois qui contribue de manière durable à la compétitivité des entreprises et à la prospérité des citoyens. Sa mission est de promouvoir des services financiers réglementés, innovants et responsables. Forte de sa représentativité, elle porte la voix de l'ensemble du secteur au niveau national et international et entend être un moteur de la Place financière, force de proposition et leader d'opinion sur les enjeux d'aujourd'hui et les tendances de demain.

L'ABBL collabore étroitement avec les autorités et institutions nationales et européennes et dispose d'un bureau de représentation à Bruxelles pour suivre les développements réglementaires de l'Union européenne.

Press release

English version

Luxembourg, 22 October 2026

Housing, access to bank accounts and fraud: three everyday challenges facing retail banks

How can access to banking services be made easier, the housing market recovery supported and citizens better protected against fraud? These three challenges were at the heart of the annual press conference of the Retail Banking Cluster of the Luxembourg Bankers' Association (ABBL). As customer habits evolve and economic and regulatory constraints intensify, retail banks are adapting their services and proposing a range of concrete measures. To deliver their full benefits, however, these initiatives also require the involvement of public authorities, businesses and other economic stakeholders.

"Retail banks play an essential role in the everyday lives of citizens and businesses. Our responsibility is to give them access to the services they need, finance their projects on sustainable terms and protect their transactions. This requires us to continuously adapt our practices, but also to work with all relevant stakeholders," says **Laurent Zahles, Chairman of the ABBL Retail Banking Cluster**.

Banking services are changing, but access must be preserved

The way banking services are used continues to change in Luxembourg. In 2025, 97% of credit transfers were initiated electronically, compared with 86% in 2019. This shift is accompanied by a gradual reorganisation of physical networks: some branches are now specialising in higher-value advisory services, while the development of the shared Bancomat ATM network aims to provide better coverage across the country.

The challenge is to reconcile these changes in services with the needs of all customers. Banks are therefore continuing their efforts to improve the accessibility of their services, notably through the substantial work involved in implementing the requirements of the European directive on the accessibility of products and services, in cooperation with the *Office de la Surveillance de l'Accessibilité des Produits et Services (OSAPS)*.

Access to bank accounts also remains a significant concern. The ABBL's annual survey, conducted among 10 financial institutions, recorded **more than 51,000 personal account openings in 2025**.

For legal entities, the institutions participating in the survey reported **7,633 business account openings in 2025**, an increase of 6.6%.

The ABBL nevertheless recognises that some project promoters encounter difficulties when seeking to open an account. There can be various reasons: insufficient information or documentation to understand the proposed activity and financial flows, complex ownership structures, exposure to certain geographical or sanctions-related risks, or business models requiring specialist expertise. In other cases, the applicant's activity or needs do not match the business model of the institution approached. These situations do not necessarily mean that the project is suspicious, but they can complicate or prolong the process.

To make this process easier, **the ABBL has established a Business Support Desk²**, a free and confidential service for legal entities experiencing difficulties in establishing a banking relationship. It

² <https://www.abbl.lu/hot-topics/bank-account-opening/>

helps applicants better understand the obstacles they face, provides information on the steps to take and the documents generally required, and, where useful, facilitates dialogue with the institution concerned. The ABBL acts as a facilitator without taking the place of banks in their decision-making.

This service forms part of a broader set of initiatives designed to make the opening of business accounts clearer and more predictable: publication of a practical guide developed with the Chamber of Commerce and the House of Entrepreneurship; work with the CSSF to clarify minimum documentation requirements; information on institutions offering services to legal entities; training activities; and regular exchanges with banks and stakeholders. The aim is to simplify the process while respecting the regulatory obligations to which institutions are subject.

Mortgage lending remains available, but new housing is struggling to recover

Following the interest-rate shock, Luxembourg's property market is showing signs of stabilisation, although the recovery remains uneven.

Variable rates on new mortgage loans, which had reached 5.02% in December 2023, stood at **3.19% in August 2026**. New mortgage contracts amounted to **€6.70 billion in 2025**, up 11.9% on 2024. Over the first eight months of 2026, however, their volume was still 8.3% below that recorded over the same period in 2025. These statistics from the Central Bank of Luxembourg include renegotiations of existing loans.

Above all, different segments of the market are moving at very different speeds. Transactions involving existing apartments have returned to a level close to their pre-crisis average. By contrast, sales of properties off-plan (vente en état futur d'achèvement, VEFA) remain particularly weak: **225 transactions** in the second quarter of 2026, approximately 68% below the average for second quarters between 2017 and 2021.

This contrast is revealing: existing homes and off-plan properties are financed in the same banking environment and subject to the same general interest-rate and lending conditions. Yet buyers are returning to the existing-property market while remaining much more reluctant to commit to new construction. The availability of credit therefore does not, on its own, explain the difficulties affecting VEFA. A lack of buyer confidence, particularly given the risks of delays, developer failure or non-completion, is now a major obstacle to recovery in this segment.

Banks continue to finance households and viable projects. They must nevertheless assess borrowers' repayment capacity and safeguard the deposits entrusted to them. Supporting the property market cannot therefore mean an indiscriminate relaxation of lending criteria.

The ABBL proposes action on three complementary fronts:

- Facilitate financing for viable projects.** For buy-to-let investment, the ABBL advocates greater recognition of collateral alternatives to a cash down payment, as well as the reinstatement of the temporary relaxation allowing a limited share of buy-to-let loans to reach a loan-to-value (LTV) ratio of 95%.
For non-first-time buyers financing their main residence, it proposes temporarily increasing from 15% to 20% the share of loans permitted to have an LTV ratio between 90% and 100%. These adjustments would remain subject to the prudential requirements in force.
- Restore confidence in off-plan purchases (VEFA).** Difficulties encountered by certain projects have highlighted uncertainties surrounding completion guarantees and the responsibilities of the various parties involved. For buyers, the prospect of being left with an unfinished home is a major deterrent. The ABBL therefore calls for the roles and information obligations of all stakeholders to be clarified.
When a project runs into difficulties, priority should be given to completing the homes wherever this remains materially and legally possible, with reimbursement as a last resort. The association also calls for a level playing field among providers of VEFA guarantees, with consistent requirements for risk coverage and financial soundness.

- **Improve the viability of property investments.** This includes better recognition of energy renovation work in collateral valuations and a framework that preserves the attractiveness of buy-to-let investment.

“Financing is essential to a housing market recovery, but it is only one part of the equation. A loan alone cannot make a project viable if its costs are too high or its legal framework remains uncertain. We need to act simultaneously on financing, the economic viability of projects and buyer confidence,” explains **Claude Hirtzig, Vice-Chairman of the ABBL Retail Banking Cluster.**

The outlook for the property market calls for both optimism and caution. The support measures announced by the government, notably for home ownership and public purchases of off-plan housing, may help improve the conditions for recovery. Initiatives by property developers to strengthen transparency and confidence are also steps in the right direction.

The financial environment nevertheless remains challenging. **Interest-rate developments depend in particular on the European Central Bank’s monetary policy decisions, which are themselves guided by the inflation outlook and economic conditions.** Although rates have fallen substantially from their 2023 peak, a return to near-zero rates is not on the agenda and further increases cannot be ruled out. Against this backdrop, recovery will depend on the collective ability to turn announced measures and ongoing initiatives into projects that are economically viable, legally secure and genuinely financeable.

In the face of fraud, protecting payments is no longer enough

The digital transformation of financial services is accompanied by increasingly sophisticated fraud. **Artificial intelligence, in particular, enables fraudsters to make their attempts at manipulation ever more convincing,** whether through fake messages, identity impersonation or fraudulent calls. These techniques can lead victims to authorise transactions themselves for the benefit of criminals.

Such **fraud often begins long before a payment is made:** on a digital platform, through a misleading advertisement or during a telephone call. Although banks have an essential responsibility to secure transactions, their action alone cannot be sufficient.

Institutions are strengthening their prevention and detection measures. The introduction of verification of the payee for credit transfers represents another step forward in reducing certain risks of error and fraud.

At the same time, the ABBL and the Fondation ABBL pour l’Education Financière are joining forces with the Luxembourg House of Cybersecurity and other partners for the **second edition of the national cyberfraud.lu campaign.** It aims to raise public awareness of the most common fraud scenarios and, through a new victim-support pathway, better guide those affected towards the steps they should take.

“Fraudsters now exploit an entire chain of services and communication channels to reach their victims. Banks must of course strengthen their protective measures, but they cannot act alone. By also mobilising telecom operators, digital platforms and public authorities, we can intervene earlier, prevent fraud more effectively and support victims,” says **Arnaud Clément, Head of Payments & Innovation at the ABBL.**

Future European payment-services legislation, through the proposed **PSD3 and PSR, should also strengthen prevention and cooperation** between stakeholders while clarifying certain rules on liability and the reimbursement of victims. The final provisions nevertheless remain subject to completion of the legislative process.



Collective responses to challenges that extend beyond banks

Access to bank accounts, housing finance and the fight against fraud have one thing in common: banks have important levers at their disposal, but they do not alone control all the factors that determine outcomes.

Making it easier to open an account means balancing simpler procedures with regulatory obligations. Reviving construction requires a favourable economic, financial and legal environment. Preventing fraud means intervening at the earliest stages of scams, which often take place outside banking channels.

Through its Retail Banking Cluster, the ABBL intends to continue this work with its members, public authorities and other relevant stakeholders. **The aim is to turn the sector's proposals into tangible improvements for households and legal entities.**

About the ABBL

Founded in 1939, the Luxembourg Bankers' Association (ABBL) is the oldest and largest professional association in Luxembourg's financial sector. It represents the majority of banking institutions and regulated financial intermediaries, as well as a broad range of other players in the financial centre.

At the heart of Europe, the ABBL is committed to a Luxembourg financial centre that makes a lasting contribution to business competitiveness and citizens' prosperity. Its mission is to promote regulated, innovative and responsible financial services. Drawing on its broad representation, it speaks for the sector at national and international level and aims to be a driving force for the financial centre, a source of proposals and a thought leader on today's challenges and tomorrow's trends.

The ABBL works closely with national and European authorities and institutions and maintains a representative office in Brussels to monitor regulatory developments in the European Union.

Pressemitteilung deutsche Fassung

Luxemburg, den 22. Oktober 2026

Wohnungsbau, Zugang zu Bankkonten und Betrug: Drei Herausforderungen des Alltags für das Privatkundengeschäft

Wie lässt sich der Zugang zu Bankdienstleistungen erleichtern, die Erholung des Wohnungsmarktes unterstützen und die Bevölkerung besser vor Betrug schützen? Diese drei Herausforderungen standen im Mittelpunkt der jährlichen Pressekonferenz des Retail Banking Cluster der Luxemburger Bankenvereinigung (ABBL). Während sich die Gewohnheiten der Kundinnen und Kunden verändern und der wirtschaftliche sowie regulatorische Druck zunimmt, passen die Banken ihr Angebot an und schlagen mehrere konkrete Maßnahmen vor. Damit diese ihre volle Wirkung entfalten können, ist jedoch auch das Zusammenwirken von Behörden, Unternehmen und weiteren Wirtschaftsakteuren erforderlich.

„Die Banken im Privatkundengeschäft spielen im Alltag der Bürgerinnen und Bürger sowie der Unternehmen eine wesentliche Rolle. Unsere Verantwortung besteht darin, ihnen den Zugang zu den benötigten Dienstleistungen zu ermöglichen, ihre Vorhaben zu tragbaren Bedingungen zu finanzieren und ihre Transaktionen zu schützen. Dafür müssen wir unsere Arbeitsweisen laufend anpassen und zugleich mit allen beteiligten Akteuren zusammenarbeiten“, betont **Laurent Zahles, Chairman des Retail Banking Cluster der ABBL**.

Bankdienstleistungen im Wandel – den Zugang für alle sichern

Die Nutzung von Bankdienstleistungen verändert sich in Luxemburg weiter. 2025 wurden 97 % der Überweisungen elektronisch ausgelöst, gegenüber 86 % im Jahr 2019. Parallel dazu werden die physischen Vertriebsnetze schrittweise neu ausgerichtet: Einige Filialen spezialisieren sich inzwischen auf höherwertige Beratungsleistungen, während der Ausbau des gemeinsam genutzten Bancomat-Geldautomatennetzes eine bessere landesweite Abdeckung gewährleisten soll.

Dabei gilt es, die Weiterentwicklung der Dienstleistungen mit den Bedürfnissen aller Kundengruppen in Einklang zu bringen. Die Banken setzen daher ihre Bemühungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit fort, insbesondere im Rahmen der umfangreichen Umsetzung der Anforderungen der europäischen Richtlinie über die Barrierefreiheitsanforderungen für Produkte und Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit dem OSAPS.

Auch der Zugang zu Bankkonten bleibt ein wichtiges Anliegen. Laut der jährlichen ABBL-Erhebung unter zehn Finanzinstituten wurden 2025 **mehr als 51.000 Konten für Privatpersonen eröffnet**.

Bei juristischen Personen verzeichneten die an der Erhebung beteiligten Institute 2025 insgesamt **7.633 Geschäftskontoeröffnungen, ein Anstieg um 6,6 %**.

Der ABBL ist dennoch bewusst, dass manche Projektträger bei der Kontoeröffnung auf Schwierigkeiten stoßen. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben: unzureichende Informationen oder Unterlagen, um die geplante Geschäftstätigkeit und die erwarteten Finanzströme nachzuvollziehen, komplexe Eigentümerstrukturen, bestimmte geografische oder sanktionsbezogene Risiken oder Geschäftsmodelle, die besonderes Fachwissen erfordern. In anderen Fällen passen die Tätigkeit oder die Bedürfnisse des Antragstellers nicht zum Geschäftsmodell des angesprochenen

Instituts. Solche Umstände bedeuten nicht zwangsläufig, dass ein Vorhaben verdächtig ist, können das Verfahren jedoch erschweren oder verlängern.

Um diesen Prozess zu erleichtern, hat die ABBL einen **Business Support Desk** ³ eingerichtet. Dieser kostenlose und vertrauliche Dienst richtet sich an juristische Personen, die Schwierigkeiten beim Aufbau einer Bankverbindung haben. Er hilft insbesondere dabei, Hindernisse besser zu verstehen, informiert Antragsteller über die erforderlichen Schritte und die üblicherweise benötigten Unterlagen und erleichtert gegebenenfalls den Dialog mit dem betreffenden Institut. Die ABBL übernimmt dabei eine vermittelnde Rolle, ohne die Entscheidungen der Banken vorwegzunehmen oder zu ersetzen.

Dieses Angebot ist Teil umfassenderer Initiativen, die die Eröffnung von Geschäftskonten transparenter und planbarer machen sollen: ein gemeinsam mit der Handelskammer und dem House of Entrepreneurship erarbeiteter Praxisleitfaden, Arbeiten mit der CSSF zur Klärung der Mindestanforderungen an die Dokumentation, Informationen über Institute mit Angeboten für juristische Personen, Schulungsmaßnahmen sowie ein regelmäßiger Austausch mit Banken und weiteren Beteiligten. Ziel ist es, die Verfahren zu erleichtern und zugleich die regulatorischen Pflichten der Institute einzuhalten.

Immobilienkredite bleiben verfügbar, doch der Neubau kommt nur schwer wieder in Gang

Nach dem Zinsschock zeigt der luxemburgische Immobilienmarkt Anzeichen einer Stabilisierung, ohne dass sich bereits eine gleichmäßige Erholung abzeichnet.

Die **variablen Zinssätze** für neue Immobilienkredite, die im Dezember 2023 einen Höchststand von 5,02 % erreicht hatten, lagen im August 2026 bei **3,19 %**. Das **Volumen neuer Immobilienkreditverträge belief sich 2025 auf 6,70 Milliarden Euro** und lag damit 11,9 % über dem Vorjahreswert. In den ersten acht Monaten 2026 blieb es allerdings um 8,3 % unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Diese Statistiken der Banque centrale du Luxembourg umfassen auch Neuverhandlungen bestehender Kredite.

Vor allem entwickeln sich die einzelnen Marktsegmente sehr unterschiedlich. Die Zahl der Transaktionen mit bestehenden Wohnungen hat wieder ein Niveau nahe dem Vorkrisendurchschnitt erreicht. Dagegen bleiben Verkäufe von Wohnungen im Bau beziehungsweise vom Plan (vente en état futur d'achèvement, **VEFA**) besonders schwach: Im zweiten Quartal 2026 wurden **225 Transaktionen** verzeichnet, rund 68 % weniger als im Durchschnitt der zweiten Quartale von 2017 bis 2021.

Dieser Gegensatz ist aufschlussreich: Bestehende Wohnungen und VEFA-Objekte werden im selben Bankenumfeld und zu denselben allgemeinen Zins- und Kreditbedingungen finanziert. Dennoch kehren Käufer auf den Bestandsmarkt zurück, während sie bei Neubauprojekten deutlich zurückhaltender bleiben. Die Verfügbarkeit von Krediten allein erklärt die Schwierigkeiten im VEFA-Segment daher nicht. Das mangelnde Vertrauen der Käufer, insbesondere angesichts möglicher Verzögerungen, der Insolvenz eines Bauträgers oder der Nichtfertigstellung einer Immobilie, stellt heute ein wesentliches Hindernis für die Erholung dieses Segments dar.

Die Banken finanzieren weiterhin private Haushalte und tragfähige Projekte. Dabei müssen sie jedoch die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer prüfen und die ihnen anvertrauten Einlagen schützen. Eine Unterstützung des Immobilienmarktes darf deshalb nicht mit einer unbedachten Lockerung der Kreditvergabekriterien einhergehen.

Die ABBL schlägt Maßnahmen in drei sich ergänzenden Bereichen vor:

- **Die Finanzierung tragfähiger Projekte erleichtern.** Bei Immobilieninvestitionen zur Vermietung spricht sich die ABBL dafür aus, alternative Sicherheiten anstelle eines Eigenkapitalbeitrags in bar stärker zu berücksichtigen und die vorübergehende Lockerung wieder einzuführen, die für einen begrenzten Anteil der *Buy-to-Let* Kredite eine

³ <https://www.abbl.lu/hot-topics/bank-account-opening/>

Beleihungsquote (Loan-to-Value, LTV) von 95 % ermöglicht.

Für Käufer, die nicht zum ersten Mal Wohneigentum erwerben und ihren Hauptwohnsitz finanzieren, schlägt sie vor, den Anteil der Kredite mit einer LTV-Quote zwischen 90 % und 100 % vorübergehend von 15 % auf 20 % anzuheben. Diese Anpassungen würden weiterhin den geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen unterliegen.

- **Das Vertrauen in VEFA-Projekte wiederherstellen.** Schwierigkeiten bei einzelnen Projekten haben Unsicherheiten hinsichtlich der Fertigstellungsgarantien und der Verantwortung der verschiedenen Beteiligten offengelegt. Für Käufer ist das Risiko, mit einer unfertigen Wohnung zurückzubleiben, ein wesentliches Hindernis. Die ABBL fordert deshalb eine Klärung der Rollen und Informationspflichten aller Beteiligten. Gerät ein Projekt in Schwierigkeiten, sollte der Fertigstellung der Wohnungen Vorrang eingeräumt werden, sofern dies tatsächlich und rechtlich noch möglich ist. Eine Rückerstattung sollte die letzte Lösung bleiben. Zudem setzt sich die Vereinigung für gleiche Wettbewerbsbedingungen zwischen den Anbietern von VEFA-Garantien ein, mit einheitlichen Anforderungen an Risikoabdeckung und finanzielle Solidität.
- **Die Wirtschaftlichkeit von Immobilieninvestitionen verbessern.** Dazu gehören insbesondere eine stärkere Berücksichtigung energetischer Sanierungsarbeiten bei der Bewertung von Sicherheiten sowie Rahmenbedingungen, die die Attraktivität von Investitionen in Mietimmobilien erhalten.

„Finanzierung ist für die Erholung des Wohnungsmarktes unerlässlich, aber nur ein Teil der Lösung. Ein Kredit allein kann ein Projekt nicht wirtschaftlich tragfähig machen, wenn die Kosten zu hoch sind oder der rechtliche Rahmen unsicher bleibt. Wir müssen gleichzeitig bei der Finanzierung, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Projekte und dem Vertrauen der Käufer ansetzen“, erklärt **Claude Hirtzig, Vice-Chairman des Retail Banking Cluster der ABBL.**

Die Aussichten für den Immobilienmarkt geben sowohl Anlass zu Optimismus als auch zu Vorsicht. Die von der Regierung angekündigten Fördermaßnahmen, insbesondere zur Unterstützung des Wohneigentumserwerbs und des öffentlichen Ankaufs von VEFA-Wohnungen, können die Voraussetzungen für eine Erholung verbessern. Auch die Initiativen der Immobilienentwickler für mehr Transparenz und Vertrauen gehen in die richtige Richtung.

Das finanzielle Umfeld bleibt jedoch anspruchsvoll. **Die Zinsentwicklung hängt insbesondere von den geldpolitischen Entscheidungen der Europäischen Zentralbank ab, die sich wiederum an den Inflationsaussichten und der Wirtschaftslage orientieren.** Zwar sind die Zinsen seit ihrem Höchststand 2023 deutlich gesunken, doch eine Rückkehr zu Zinssätzen nahe null steht nicht auf der Tagesordnung; erneute Erhöhungen lassen sich nicht ausschließen. Vor diesem Hintergrund wird die Erholung davon abhängen, ob es gemeinsam gelingt, angekündigte Maßnahmen und laufende Initiativen in wirtschaftlich tragfähige, rechtlich abgesicherte und tatsächlich finanzierbare Projekte umzusetzen.

Im Kampf gegen Betrug reicht es nicht mehr, nur Zahlungen zu schützen

Mit der digitalen Transformation der Finanzdienstleistungen werden auch Betrugsversuche immer raffinierter. **Künstliche Intelligenz ermöglicht es Kriminellen insbesondere, ihre Täuschungsversuche durch gefälschte Nachrichten, Identitätsmissbrauch oder betrügerische Anrufe immer glaubwürdiger zu gestalten.** Diese Methoden können Opfer dazu verleiten, selbst Zahlungen zugunsten der Betrüger freizugeben.

Solche **Betrugsfälle beginnen häufig lange vor der eigentlichen Zahlung:** auf einer digitalen Plattform, über irreführende Werbung oder bei einem Telefonanruf. Banken tragen zwar eine wesentliche Verantwortung für die Sicherheit von Transaktionen, doch ihre Maßnahmen allein können nicht ausreichen.

Die Institute verstärken ihre Präventions- und Erkennungssysteme. Die Einführung der Empfängerüberprüfung bei Überweisungen ist ein weiterer Fortschritt, um bestimmte Fehler- und Betrugsrisiken zu begrenzen.

Parallel dazu engagieren sich die ABBL und die ABBL-Stiftung für Finanzbildung gemeinsam mit der Luxembourg House of Cybersecurity und weiteren Partnern bei der **zweiten Auflage der nationalen Kampagne cyberfraud.lu**. Sie soll die Öffentlichkeit für die häufigsten Betrugsmaschinen sensibilisieren und Betroffenen durch einen neuen Unterstützungsweg für Betrugsoffer eine bessere Orientierung über die notwendigen Schritte geben.

„Betrüger nutzen heute eine ganze Kette von Dienstleistungen und Kommunikationskanälen, um ihre Opfer zu erreichen. Selbstverständlich müssen Banken ihre Schutzmaßnahmen verstärken, aber sie können nicht allein handeln. Nur wenn auch Telekommunikationsanbieter, digitale Plattformen und Behörden mitwirken, können wir früher eingreifen, Betrug wirksamer verhindern und Opfer besser unterstützen“, betont Arnaud Clément, Head of Payments & Innovation bei der ABBL.

Die künftige europäische Regulierung der Zahlungsdienste im Rahmen der Vorschläge **PSD3 und PSR dürfte die Prävention und Zusammenarbeit der Beteiligten weiter stärken** und zugleich bestimmte Regeln zur Haftung und zur Erstattung für Betrugsoffer präzisieren. Die endgültigen Bestimmungen hängen jedoch noch vom Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ab.

Gemeinsame Antworten auf Herausforderungen, die über die Banken hinausgehen

Der Zugang zu Bankkonten, die Finanzierung von Wohnraum und die Betrugsbekämpfung haben eines gemeinsam: Banken verfügen über wichtige Handlungsmöglichkeiten, kontrollieren aber nicht allein sämtliche Faktoren, die über den Erfolg entscheiden.

Eine einfachere Kontoeröffnung erfordert ein Gleichgewicht zwischen unkomplizierten Verfahren und regulatorischen Pflichten. Eine Belebung des Wohnungsbaus setzt günstige wirtschaftliche, finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen voraus. Betrugsprävention muss bereits in den frühen Phasen eines Betrugsversuchs ansetzen, die häufig außerhalb des Bankensystems stattfinden.

Über ihren Retail Banking Cluster will die ABBL diese Arbeit gemeinsam mit ihren Mitgliedern, den Behörden und weiteren beteiligten Akteuren fortsetzen. **Ziel ist es, die Vorschläge des Sektors in konkrete Verbesserungen für private Haushalte und juristische Personen umzusetzen.**

Über die ABBL

Die 1939 gegründete Luxemburger Bankenvereinigung (ABBL) ist der älteste und größte Berufsverband des luxemburgischen Finanzsektors. Sie vertritt die Mehrheit der Banken und regulierten Finanzintermediäre sowie zahlreiche weitere Akteure des Finanzplatzes.

Im Herzen Europas setzt sich die ABBL für einen Luxemburger Finanzplatz ein, der nachhaltig zur Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und zum Wohlstand der Bevölkerung beiträgt. Ihre Aufgabe ist es, regulierte, innovative und verantwortungsvolle Finanzdienstleistungen zu fördern. Dank ihrer breiten Mitgliederbasis vertritt sie die Interessen des gesamten Sektors auf nationaler und internationaler Ebene und will als treibende Kraft des Finanzplatzes Impulse geben, Vorschläge entwickeln und die Debatte über aktuelle Herausforderungen und künftige Entwicklungen mitgestalten.

Die ABBL arbeitet eng mit nationalen und europäischen Behörden und Institutionen zusammen und unterhält ein Vertretungsbüro in Brüssel, um die regulatorischen Entwicklungen in der Europäischen Union zu verfolgen.