



---

Europäische  
Bausparkassenvereinigung

Jahresbericht 2010

---

European Federation  
of Building Societies

Annual Report 2010

---

Fédération Européenne  
d'Épargne et de Crédit  
pour le Logement

Rapport Annuel 2010

---





---

Europäische  
Bausparkassenvereinigung

Jahresbericht 2010 S. 3

---

European Federation  
of Building Societies

Annual Report 2010 p. 37

---

Fédération Européenne  
d'Épargne et de Crédit  
pour le Logement

Rapport Annuel 2010 p. 69

---

Rue Jacques de Lalaing 28  
B-1040 Bruxelles  
Tel. 0032(0)2 – 2 31 03 71  
Fax 0032(0)2 – 2 30 82 45

e-mail: [info@efbs.org](mailto:info@efbs.org)  
[www.efbs.org](http://www.efbs.org)





# Europäische Bausparkassenvereinigung

## Jahresbericht 2010

### Vorwort

---

Die Europäische Bausparkassenvereinigung machte sich auch im Jahr 2010 dafür stark, dass Brüssel aus den Lektionen der Finanzkrise lernt. Bestrebungen, die auf eine europäische Einheitsbaufinanzierung zielten, wurde vehement widersprochen. Immer wieder war es Aufgabe, auf nationale Besonderheiten hinzuweisen und von der Politik differenzierte Antworten einzufordern.

Noch immer unterscheidet die europäische Politik zu wenig zwischen stabilen und instabilen Baufinanzierungssystemen. Die Überlegung, die Eigenkapitalunterlegung für Hypothekarkredite pauschal zu verschärfen, geht an den Ursachen der Finanzkrise vorbei. Richtig wäre es stattdessen, gezielt dort anzusetzen, wo eine laxe Kreditvergabe an Subprime-Kunden, fehlende Risikopuffer in Form von Eigenkapital und variable Kreditzinsen Immobilienblasen zum Platzen brachten und Immobilienmärkte tief erschütterten. Indem aber risikogetriebene und sicherheitsorientierte Baufinanzierungssysteme in einen Topf geworfen werden, besteht die Gefahr einer allgemeinen Verteuerung des Hypothekarkredits. Auch die Bausparkassen, die sich in der Finanzkrise als „Hort der Stabilität“ erwiesen haben, wären dann nämlich gezwungen, unnötige höhere Eigenkapitalunterlegungen über höhere Kreditkonditionen an die Verbraucher weiterzugeben.

Ein undifferenziertes Vorgehen der europäischen Politik zeigt sich auch bei den aktuellen Überlegungen zur Regulierung der Hypothekarkredite. Die Einführung eines Rechts auf vorzeitige Rückzahlung wird zwar vordergründig mit einem besseren Verbraucherschutz begründet. Tatsächlich erscheint es so, als solle Wettbewerbspolitik gegen einzelne Staaten betrieben werden. Insbesondere in Deutschland droht damit die bewährte Festzinskultur zerstört zu werden; die Vorgaben zur vorzeitigen Rückzahlung dürften die Festzinskredite weiter verteuern. Angesichts der riesigen Lasten, die Europa durch die Finanzkrise schultern muss, sollte sich aber eine Schwächung stabiler Finanzierungsformen von selbst verbieten.

Bei der geplanten Reform der EU-Einlagensicherung ist zu hoffen, dass die konkrete Ausgestaltung angesichts einer Vielzahl nationaler Besonderheiten auch den nationalen Parlamenten überlassen bleibt. Kreditinstitute wie die Bausparkassen, die aufgrund spezifischer gesetzlicher Vorschriften über eine eigene Sicherheitsarchitektur verfügen und nur risikoarmes Geschäft betreiben, müssen ganz anders behandelt werden als Kreditinstitute mit hochriskanten Geschäften. Die bisher vorgesehene Risikospreizung greift viel zu kurz. Wer seriös arbeitet, darf nicht bestraft werden. Darauf wird die Europäische Bausparkassenvereinigung auch künftig hinweisen.



# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort		3
1	Positionierungen	7
2	Die Vereinigung im Jahr 2010	11
	– Tätigkeiten der Fachausschüsse	11
	– EuBV-Öffentlichkeitsarbeit	13
3	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa	14
4	EuBV-Fokus	20
	– Ein europäischer Binnenmarkt für die Wohnungsbaufinanzierung	20
	– Lehren aus der Immobilien- und Finanzkrise für Schwellenländer	25
5	EuGH-Bericht 2010	28
6	Jahreschronologie 2010	31
Anhang	Personalien	101
	Verzeichnis der Mitglieder	102

---





## Positionierungen

### ■ Europäisches Vertragsrecht

Am 1. Juli 2010 hat die EU-Kommission ein Grünbuch „Optionen für die Einführung eines Europäischen Vertragsrechts für Verbraucher und Unternehmen“ veröffentlicht und gleichzeitig eine Konsultation dazu gestartet. Zuvor hatte sie am 26. April 2010 beschlossen, eine Expertengruppe von 20 Mitgliedern zu bestellen. Mit Hilfe der von ihr einberufenen Expertengruppe soll ein taugliches Rechtsinstrument entwickelt werden.

Die EuBV begrüßt die Initiative der EU-Kommission, den bereits erarbeiteten gemeinsamen Referenzrahmen in ein praktikables Rechtssetzungsinstrument fassen zu wollen. Aus den im Grünbuch zum Europäischen Vertragsrecht vorgeschlagenen sieben Optionen favorisiert die EuBV das optionale Regime. Die Vorteile eines 28. Regimes liegen darin, dass der Binnenmarkt durch das Entstehen eines europäischen Vertragsrechts gefördert würde und kostspielige und mit Umsetzungsaufwand verbundene Anpassungs- und Harmonisierungsmaßnahmen auf Ebene der Mitgliedstaaten unterblieben. Die Implementierungskosten eines optionalen Regimes lägen jedenfalls weit hinter den Harmonisierungskosten, die durch sektorspezifische Richtlinien und Verordnungen entstünden. Notwendig für die Etablierung eines 28. Regimes wäre lediglich eine minimale Änderung der nationalen Vorschriften hinsichtlich der Rechtswahl bei Verträgen mit Verbrauchern.

Der in der Vergangenheit vielfach unternommene Versuch, den Binnenmarkt mittels Harmonisierung verschiedener Bereiche der nationalen Rechtsordnungen zu stärken, brach-

te selten den erhofften Nutzen. Vorgenommene Mindestharmonisierungen haben keine Angleichungen der Rechtsvorschriften erreicht. Sogar vollharmonisierte Regelungen weisen hinsichtlich der prozessualen Anwendung oder bei der Verknüpfung mit anderen Rechtsbereichen rechtliche Unterschiede auf, die durch die EU nicht behoben werden können. Das Problem des nicht funktionierenden Binnenmarkts kann daher nicht durch größeren Harmonisierungsdruck behoben werden, weil die Schwierigkeit an anderer Stelle liegt. Das Problem ist eher im internationalen Vertragsrecht auszumachen, nämlich in den Vorgaben der Rom-I-Verordnung. Diese ermöglicht zwar grundsätzlich die Rechtswahl bei grenzüberschreitenden Verträgen. Das aber gilt bei Verträgen mit Verbrauchern nur mit der Einschränkung, dass die Verbraucherschutzvorschriften des gewöhnlichen Aufenthaltsortes des Verbrauchers nicht ausgehöhlt werden dürfen. Im Ergebnis kann die Anwendung zwingender innerstaatlicher Vorschriften damit nicht eingeschränkt werden. Der Vorteil der Rechtswahl geht verloren, wenn letztlich doch wieder das Recht des Staates gilt, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort hat. Auch für die Rechtsanwender, insbesondere im grenzüberschreitenden Bereich, wäre es einfacher, mit nur einer zusätzlichen Rechtsordnung, nämlich dem optionalen Instrument, zu arbeiten als mit 26 fremden und unterschiedlichen Rechtsordnungen.

Vorschläge der EU-Kommission, die stärker in das nationale Zivilrecht eingreifen, lehnt die EuBV strikt ab. Eine Harmonisierung der traditionell gewachsenen Rechtsordnungen, deren Besonderheiten sich über Jahrzehnte hinweg entwickelt und den Gegebenheiten des jeweiligen Landes angepasst haben, ist weder erstrebenswert noch politisch durchsetzbar. Darüber hinaus lägen die Kosten eines derart starken Eingriffs

weit über denen, die durch das optionale Instrument entstünden. Dabei erscheint es mehr als fraglich, ob dadurch ein größerer Nutzen bewirkt würde. Zudem widersprechen diese Optionen dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und dem Subsidiaritätsprinzip.

Aus Sicht der EuBV ist ein optionales Instrument auch für den Hypothekarkreditbereich äußerst attraktiv, wobei sich die aktuelle Initiative der EU-Kommission hauptsächlich auf Kaufverträge konzentriert. Eine bessere Möglichkeit als die momentan von ihr angestrebte Vollharmonisierung des Hypothekarkredits besteht in einem optionalen Regime für diesen Bereich. Flankiert werden sollte das 28. Regime für den Hypothekarkredit durch die Einführung einer Eurohypothek sowie durch Zugangserleichterungen bei Grundbüchern und Kreditregistern. Als Kompetenzgrundlage für ein europäisches Hypothekarkreditrecht als optionales Regime kommt Artikel 114 AEUV (Ex-Artikel 95 EGV) in Betracht.

### ■ Richtlinie über die Rechte der Verbraucher

Der Richtlinienvorschlag über eine allgemeine EU-Regelung zu Verbraucherrechten, die sogenannte Verbraucherrechterichtlinie, sieht im Wesentlichen die Vollharmonisierung von vier EU-Verbraucherrecht-Richtlinien vor (nämlich die Haustürwiderufsrichtlinie 85/577/EWG, die Richtlinie über missbräuchliche Klauseln 93/13/EWG, die allgemeine Fernabsatzrichtlinie 97/7/EG und die Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 99/44/EG). Die Vollharmonisierung soll laut EU-Kommission einen einheitlichen Binnenmarkt fördern. Nach ihrem Vorschlag sollten Finanzdienstleistungen in zweierlei Hinsicht durch das Regelwerk betroffen sein, nämlich bei Informationsregeln und Vorschriften über missbräuchliche Vertragsklauseln (AGB).

Am 3. Juni 2010 veröffentlichte Berichterstatter MdEP Schwab (EVP) den ersten Teil seines Berichtsentwurfs. Danach sollten Finanzdienstleistungen, wie auch im ursprünglichen Entwurf der EU-Kommission, nicht von der Richtlinie ausgeschlossen sein. Die EuBV hat daraufhin deutlich gemacht, dass die Einbeziehung von Finanzdienstleistungen in die Verbraucherrechtlinie unsachgemäß sei, da das ursprüngliche Ziel der Richtlinie, nämlich die Vereinfachung durch die Zusammenlegung der vier Richtlinien, so nicht erreicht werde. Der Bereich der Finanzdienstleistungen ist ein auf europäischer Ebene bereits stark regulierter Bereich mit speziell darauf ausgelegten Richtlinien und Vorschriften. Diese Regelungen sind im Gegensatz zur Verbraucherrechtlinie sektorspezifisch und zumeist detaillierter und vollständiger, um den Besonderheiten des jeweiligen Finanzdienstleistungsprodukts zu entsprechen. Insbesondere den Vorschlag des Berichterstatters, die Verbraucherrechtlinie auch auf Hypothekarkredite anzuwenden, hält die EuBV für verfehlt. Zudem existiert bereits der europäische Verhaltenskodex zu vorvertraglichen Informationspflichten für wohnwirtschaftliche Kredite, durch den sich die Finanzwirtschaft selbst zur Einhaltung bestimmter Standards verpflichtet hat. Im Gegensatz zum Richtlinienentwurf sind die Vorschriften des Verhaltenskodex genau auf diesen speziellen Bereich zugeschnitten. Eine Regulierung des Hypothekarkredits auf europäischer Ebene ist auch deshalb nicht sinnvoll, weil die nationalen Märkte in diesem Bereich ohnehin zu heterogen für eine einheitliche Regulierung sind.

### ■ Verantwortungsbewusste Kreditvergabe

Die Arbeit der EU-Kommission an einem Richtlinienentwurf im Bereich der verantwortungsbewussten Hypo-

thekarkreditvergabe und -aufnahme wurde bereits vor einigen Jahren begonnen. Ende 2007 war ein Weißbuch zu diesem Thema veröffentlicht worden. Der seinerzeit zuständige Kommissar McCreevy hatte während seiner Amtszeit allerdings noch von einer Richtlinie abgesehen, wohingegen der nunmehr zuständige Kommissar Barnier das Thema erneut aufgriff. Im Sommer 2010 wurde ein Arbeitspapier der Kommission veröffentlicht, in dem folgende Bereiche enthalten waren: Allgemeine operative Bedingungen für die Kreditvergabe, Inhalt von Werbung und Marketing, standardisierte vorvertragliche Information und Verpflichtung zu adäquaten Erklärungen, Berechnung des effektiven Jahreszinses (angelehnt an die Berechnung der Verbraucherkreditrichtlinie), Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit der Verbraucher und die Prüfung der Geeignetheit des Kreditproduktes, Standards für die Beratung, Regulierung der Aufsicht über Kreditvermittler.

Anfang September 2010 fand ein Treffen der EU-Kommission mit Vertretern der Mitgliedstaaten statt, um das genannte Arbeitspapier zu diskutieren. Bei diesem Treffen äußerten sich einige Mitgliedstaaten, insbesondere die Niederlande und Deutschland, kritisch gegenüber einer Initiative im Bereich Hypothekarkredit. Mitte September 2010 fand ein entsprechendes Treffen der EU-Kommission mit den Vertretern der Kreditwirtschaft statt, bei dem die EuBV-Position vorgetragen wurde.

Hierbei wurde angemerkt, dass die Vorschriften zu den Informationsangaben in der Werbung nicht praktikabel seien. Zudem wurde die Einführung einer Geeignetheitsprüfung des Produktes kritisiert. Insbesondere wurde eine detaillierte Prüfungspflicht abgelehnt, da dies zukünftig zu einer Beratungs- und Empfehlungspflicht führen würde. Ferner wurde die Sorge über praktische Konsequenzen geäußert, wie

die rechtliche Haftung durch die Verpflichtung zur Ablehnung des Kredits bei negativer Kreditwürdigkeits- und Geeignetheitsprüfung. Außerdem sei die Kreditwürdigkeitsprüfung bereits heute schon eine aufsichtsrechtliche Verpflichtung.

Zum Vorschlag der Offenlegung der Provision des Kreditvermittlers wurde darauf hingewiesen, dass zwischen dem Makler und dem gebundenen Vermittler unterschieden werden müsse. Wenn überhaupt, sollten solche Verpflichtungen nur unabhängige, nicht aber gebundene Kreditvermittler treffen. Weiter wurde darauf gedrängt, die Regulierung des Kreditvermittlers analog der Vorgaben der Versicherungsvermittlungsrichtlinie zu gestalten. Auch wurde dargelegt, dass die beabsichtigte Reflektionsperiode von 10 Tagen den Verbraucher in seiner Entscheidungsfreiheit lediglich hindern würde. Im Falle einer solchen Verpflichtung seien flexible Verzichtserklärungen notwendig, wobei die gesamte Regelung einen zusätzlichen administrativen Aufwand darstelle, der sich auch zu Lasten des Verbrauchers auswirke.

Die EuBV-Position wurde der EU-Kommission im Nachgang der Sitzung schriftlich übermittelt. Dabei wurde auch kritisch angemerkt, dass die EU-Kommission den Ansatz verfolge, bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses sämtliche im Zusammenhang mit der Kreditgewährung stehende Kosten zur Grundlage der Berechnung zu machen. Die Verpflichtung, auch „Drittkosten“ in die Effektivzinsberechnung einzubeziehen, würde letztlich auf eine gesetzlich verordnete Irreführung der Verbraucher hinauslaufen. Da die Höhe – wie etwa bei Sicherungskosten – maßgeblich von den individuellen Verhältnissen des Darlehensnehmers abhängt, werde das Ergebnis der Effektivzinsberechnung durch den Einbezug von Drittkosten beliebiger und weniger vergleichbar.

## ■ Zahlungsverkehr

Die Zielsetzung des einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums (Single Euro Payments Area, SEPA) ist die künftige Nutzung einheitlicher Verfahren und Standards im Euro-Zahlungsverkehr. Danach sollen nur noch die internationalen Formate IBAN (Kontonummer) und BIC (Bankleitzahl) auf nationaler Ebene gelten. Bei Überweisungen ins Ausland sind diese heute schon Pflicht, und die meisten europäischen Banken bieten seit 2008 freiwillig SEPA-Überweisungen und seit 2009 SEPA-Lastschriften an.

Am 16. Dezember 2010 hat die EU-Kommission ihren Vorschlag zur SEPA-Verordnung veröffentlicht. In diesem Papier schlägt die EU-Kommission vor, EU-weit geltende Enddaten für die Umstellung der alten nationalen Überweisungen und Lastschriften auf die unlängst geschaffenen Instrumente des einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums (SEPA) festzusetzen. Nationale Überweisungen und Lastschriften würden damit schrittweise eingestellt und binnen 12 bzw. 24 Monaten (12 Monate für Überweisungen, 24 Monate für Lastschriften) nach Inkrafttreten der Verordnung durch die neu geschaffenen europaweiten Systeme ersetzt.

Die EuBV bedauert, dass die EU-Kommission von ihrer Auffassung, die SEPA Migration sei ein marktgetriebener Prozess, abgerückt ist. Die EuBV vertritt die Ansicht, dass eine verfrühte Abschaffung bewährter nationaler Lastschriftverfahren, die sich als rechtssicher erwiesen haben und bei den Verbrauchern auf hohe Akzeptanz stoßen, nur zu einem erheblichen Kostenaufwand führt und Unsicherheit schürt. Notwendige Voraussetzungen für ein Enddatum liegen nicht vor. Völlig unklar ist zum Beispiel, wie der Bestand von vielen Millionen Einzugsermächtigungen in SEPA-Mandate überführt werden soll. Solche offene Fragen müssen zunächst geklärt werden.

## ■ CRD IV/ Basel III

Zweck der Eigenkapitalvorschriften (Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG) ist es, die finanzielle Solidität von Banken und Wertpapierfirmen sicherzustellen. Gemeinsam legen die Richtlinien fest, wie viele Eigenmittel Banken und Wertpapierfirmen vorhalten müssen, um ihre Risiken abzudecken und die Anleger zu schützen.

Die vorgeschlagenen Änderungen, bei denen es sich um die Beschlüsse von Basel III handelt, die nach zwei früheren Kommissionsvorschlägen zur Änderung der Eigenkapitalvorschriften nun als „CRD IV“ vorgelegt werden sollen, zielen auf sieben Politikbereiche ab, die mehrheitlich die Vereinbarungen der Staats- und Regierungschefs im Rahmen der G20-Gipfel 2009 in London und Pittsburgh widerspiegeln. Dort hatte man sich unter anderem darauf verständigt, das Eigenkapital qualitativ zu verbessern, Risiken breiter abzudecken, die Eigenkapitalvorschriften weniger prozyklisch zu gestalten, der übermäßigen Nutzung des Fremdkapitalhebels entgegenzuwirken, die Vorschriften für die Liquiditätsvorsorge zu verschärfen und zukunftsorientierte Rückstellungen für Kreditausfälle einzuführen. Von Februar bis April 2010 konsultierte die EU-Kommission die betroffenen Kreise zu ihren Vorschlägen. Die EuBV beteiligte sich an der Konsultation und vertritt dazu die Auffassung, dass die vorgeschlagenen Änderungen zu CRD IV insgesamt zu erhöhten Eigenkapitalkosten führen. Diese Entwicklung wäre hauptsächlich auf die Einführung von Kapitalpuffern, Verschuldungsgrenzen und eines harmonisierten maximalen Beleihungswerts zurückzuführen. Maßnahmen dieser Art würden die Kreditvergabe erheblich einschränken und bestimmte Geschäftsmodelle, wie das der EuBV Mitglieder, die eine wichtige Rolle beim Wohnungsbau in ihrer jeweili-

gen Region in der EU spielen, gefährden.

Die EuBV gab zu bedenken, dass unbedingt quantitative Auswirkungsstudien durchgeführt werden sollten, bevor eine Einführung der Maßnahmen in Betracht gezogen wird. Besonders kritisch sieht die EuBV die Vorschläge, mit der Einführung pauschaler europaweiter Beleihungsgrenzen für die Risikogewichtung auf spezielle Probleme in einzelnen Mitgliedstaaten zu reagieren, ohne auf die etablierte Beleihungspraxis in den (anderen) Mitgliedsstaaten Rücksicht zu nehmen. Die jeweiligen Vorschläge sind nicht verursachungsgerecht, ihre Umsetzung könnte Märkte und Finanzierungssysteme, die sich auch in der Krise als funktionsfähig erwiesen haben, unnötigerweise in Schwierigkeiten bringen. Aus diesem Grund spricht sich die EuBV gegen die Einführung eines harmonisierten maximalen Beleihungswerts für die bevorzugte Risikobehandlung aus.

Am 26. April 2010 hat die EU-Kommission eine öffentliche Anhörung über weitere mögliche Änderungen der Kapitaladäquanzrichtlinie ('CRD IV') durchgeführt, bei der die EuBV ihre Bedenken äußerte. Am 17. November 2010 gab die EuBV eine Stellungnahme zu antizyklischen Kapitalpuffern ab und erläuterte, dass die Bemühungen, regulatorische Maßnahmen unterschiedlichster Art – insbesondere zur Eigenkapitalausstattung und Einlagensicherung – in kürzester Zeitfolge einzuführen, äußerst kritisch gesehen werden. Das gelte insbesondere deshalb, weil die Regelungen erfolgen sollen, ohne dass sich die Wirkung vorausgegangener Maßnahmen auf die Widerstandsfähigkeit der Institute und ihre Kreditvergabe spielräume entfalten und empirisch untersucht werden könne. Das Konzept des Basler Ausschusses für antizyklische Kapitalpuffer wäre für kleinere Institute mit sehr geringen Engagements in wenigen EU-Ländern und Drittstaaten sehr aufwän-

dig umzusetzen. Um die Proportionalität zu wahren, befürwortet die EuBV für den Fall der Umsetzung dieses Ansatzes, eine Bagatellgrenze für Institute mit geringen Engagements im Ausland einzuführen.

## ■ Einlagensicherung

Da die Finanz- und Wirtschaftskrise Bankkunden verunsichert hat, versucht die EU-Kommission nun, einer neuen Krise durch Änderungen bei der Einlagensicherung vorzubeugen. Am 12. Juli 2010 hat sie dazu den offiziellen Richtlinienvorschlag vorgestellt.

Insbesondere Institutssicherungssysteme werden grundlegend neu behandelt. Die bisherige gänzliche Ausnahme von der Einzahlungspflicht in ein Einlagensicherungssystem bei Zugehörigkeit zu einem Institutssicherungssystem ist nun nicht mehr vorgesehen. Einzig bei Mitgliedschaft in einem gesetzlichen Einlagensicherungssystem ist daneben die Mitgliedschaft und Erhaltung der Institutssicherung in der bisherigen Gestalt möglich.

Die Kommission schlägt die Festlegung einer einheitlichen Sicherungshöhe auf 100.000 Euro vor. Die Mitgliedstaaten haben dafür zu sorgen, dass die Einlagensicherungssysteme von dieser Deckungssumme nicht abweichen. Nach den Erwägungsgründen soll es bezüglich der Höhe der Deckungssumme in der EU künftig keinen Wettbewerb geben, so dass freiwillige Einlagensicherungssysteme obsolet würden.

Hinsichtlich der Finanzierung von Einlagensicherungssystemen sieht der Richtlinienvorschlag unter anderem vor, dass Kreditinstitute pauschal 1,5 % ihrer erstattungsfähigen Einlagen als Beiträge innerhalb von zehn Jahren an das Einlagensicherungssystem zahlen müssen. Die Tatsache, dass die Einlagen der Bausparkassen im Gegensatz zu den Einlagen anderer Kreditinstitute

bereits besonders geschützt sind, findet in dem Richtlinienentwurf keine ausreichende Berücksichtigung. Zwar wird grundsätzlich eine risikobasierte Beitragsermittlung vorgesehen, allerdings ist die momentane mögliche Reduzierung für das besonders risikoarme Geschäft der Bausparkassen nicht ausreichend.

In Gesprächen mit der EU-Kommission, mit Mitgliedern des Europäischen Parlaments und Vertretern des Rates vertritt die EuBV die Auffassung, dass eine Fehlbeurteilung der Sachlage vorliege, wenn mit dem Vorschlag nun ausgerechnet die Institute mit deutlich höheren Beitragszahlungen belastet werden sollen, die sich in der Vergangenheit als robust und krisenresistent erwiesen haben. Die Refinanzierungsbasis der Bausparkassen ist schließlich bestens gesichert, wohingegen andere Immobilienfinanzierer sich rein über den Kapitalmarkt refinanzieren und deshalb nach der Finanzkrise zum Teil staatliche Hilfe in Anspruch nehmen mussten. Durch die Zusatzbelastung, die durch hohe Beiträge zu Einlagensicherungssystemen entstehen würde, wären die Bausparkassen übermäßig beansprucht.

In einem Gespräch zwischen Binnenmarktkommissar Barnier und EuBV-Vertretern wurde der Vorschlag der EU-Kommission intensiv erörtert. Dem Binnenmarktkommissar wurde erklärt, in welcher gravierenden Weise die Bausparkassen von den geplanten Änderungen im Bereich Einlagensicherung betroffen wären. Es wurde hervorgehoben, dass sich die Sicherheitsarchitektur des Bausparens in der Vergangenheit bewährt habe. Zudem wurde von Seiten der Bausparkassen gefordert, dass die besondere Sicherheit der Bauspareinlagen bei der Ermittlung der Zielausstattung des Einlagensicherungssystems angerechnet werden müsse. Es sei dringend erforderlich, dem extrem risikoarmen Bauspargeschäft durch geeignete Ausnahmen in der vorgesehe-

nen Einlagensicherungsrichtlinie Rechnung zu tragen.

Am 30. November 2010 organisierte die EuBV einen Parlamentarischen Abend unter der Überschrift „Berücksichtigung der besonderen Sicherheitsarchitektur der Bausparkassen bei der Reform der Einlagensicherung“. Im Rahmen dieses Abends wurde den für dieses Dossier zuständigen Vertretern des Europäischen Parlaments und den Repräsentanten der Mitgliedstaaten auf Ratsebene die bestehende besondere Sicherheitsarchitektur der Bausparkassen in den sechs EU-Mitgliedstaaten (Deutschland, Österreich, Rumänien, Slowakei, Tschechien, Ungarn), in denen die Bausparkassen tätig sind, vorgestellt und verdeutlicht.

## Die Vereinigung im Jahr 2010

### Tätigkeiten der Ausschüsse

#### ■ Ausschuss für Wohnungspolitik und Marketing

Die Frühjahrssitzung des Ausschusses für Wohnungspolitik und Marketing fand im Rahmen des Europakongresses der Europäischen Bausparkassenvereinigung in München statt, der gemeinsam mit der UNECE durchgeführt wurde. Dabei wurde die spezifische Situation und Entwicklung des Bausparens im Freistaat Bayern vorgestellt. Die Teilnehmer machten deutlich, dass Bausparen in Europa ein solider Wirtschaftsfaktor ist und ein sicheres Modell der Wohnungsbaufinanzierung darstellt. Zudem wurde die neue staatliche Eigenheimförderung (Eigenheimrente) in Deutschland vorgestellt, die man sich auch mit einem Bausparvertrag sichern kann. Sie gilt als gute Ergänzung der bisherigen Förderwege.

Bei der Herbsttagung des Ausschusses wurden neuere Entwicklungen zum Bausparen in den Mitgliedsländern besprochen. Aus Rumänien wurde berichtet, dass die wirtschaftliche Lage unter anderem aufgrund der Erhöhung der Mehrwertsteuer von 15 auf 19 Prozent bei einem Wirtschaftswachstum von minus zwei Prozent angespannt ist. Grundsätzlich sei die rumänische Sparleistung allerdings gut. Aus der Tschechischen Republik wurde berichtet, dass sich das Bausparen trotz vieler politischer Hindernisse positiv entwickelt. In Österreich ist vor allem die Geschäftsentwicklung bei Krediten zur thermischen Sanierung erfreu-

lich. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass das Bausparen in einigen Mitgliedstaaten eine schwierige Phase erlebt. Insgesamt werde sich dieses erfolgreiche Finanzierungsmodell aber weiterhin durchsetzen können. Das habe die Integration des Bausparens in die neue Eigenheimförderung gezeigt. Dies sei ein großer Erfolg für das Bausparen in Deutschland.

Ein weiteres Thema im Ausschuss für Wohnungspolitik und Marketing war „Bausparen als Teil der web-community“. Dazu gab es eine erläuternde Präsentation über Relevanz und Funktionsweise des web 2.0 und des Werbepotenzials, das insbesondere die sozialen Netzwerke des Internets bereithalten sollen. Soziale Netzwerke im Internet würden eine neue Art der Kundenkommunikation ermöglichen. Es wurde über den Internetauftritt von Bausparkassen bei Facebook berichtet. Anschließend wurden der Nutzen und die Gefahr solcher Werbestrategien kontrovers diskutiert.

#### ■ Sitzungen des Rechtsausschusses im Jahr 2010

Die Sitzungen des Rechtsausschusses fanden am 17. Mai 2010 in München und am 18. November 2010 in Brüssel statt.

Die Frühjahrssitzung wurde eingeleitet mit einem Bericht über den aktuellen Diskussionsstand im Rahmen der von der EU-Kommission eingeleiteten Konsultation zur Neuregelung der Eigenkapitalanforderungen bei Kreditinstituten (CRD IV). Dabei bestand Einigkeit darüber, dass nicht nur die Einführung von Liquiditätsstandards, einer maximalen Verschuldensquote und antizyklischer Maßnahmen wie die Einrichtung eines Kapitalpuffers, sondern die insbesondere für Wohnungsbaukredite relevante Schaffung einheitlicher Regelwerke für die Kreditvergabe (einschl. der Festlegung eines maximalen Beleihungsauslaufs

(loan-to-value-ratio – LTV) von 80 Prozent bzw. eines maximalen Verhältnisses von Kredithöhe zum Einkommen (loan-to-income-ratio – LTI) zwischen 33,5 und 50 Prozent) erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Mitgliedsinstitute haben dürfte. Die Vereinigung hatte daher in ihrer im Rahmen des Konsultationsverfahrens abgegebenen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Änderungen der Eigenkapitalanforderungen im Rahmen von CRD IV die Eigenkapitalkosten deutlich erhöhen würden. Auch würde die Einführung von Kapitalpuffern, Verschuldensgrenzen und eines harmonisierten maximalen Beleihungswerts die Kreditvergabe erheblich einschränken und möglicherweise sogar bewährte Geschäftsmodelle gefährden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich nach Auffassung des Ausschusses die Notwendigkeit einer eingehenden Bewertung der Auswirkungen der geplanten Neuregelung der Eigenkapitalanforderungen durch die Praktiker in den Mitgliedsunternehmen und die Bereitstellung entsprechender Personalressourcen. Im weiteren Verlauf der Sitzung wurden die Mitglieder über den Stand des Gesetzgebungsverfahrens zum Richtlinien-vorschlag der EU-Kommission zu Verbrauchervertragsrechten sowie über den Stand der politischen Diskussion zur Festlegung eines Enddatums für die Migration der nationalen Zahlungsverkehrssysteme auf SEPA unterrichtet. Letztere gibt nach Auffassung des Ausschusses Veranlassung für die Mitgliedsinstitute, sich möglichst frühzeitig technisch und organisatorisch auf die SEPA-Migration einzustellen. Schließlich befasste sich der Ausschuss mit den Ergebnissen der von der EU-Kommission vorgelegten Studie zur Produktbündelung und -koppelung, mit der unlautere Praktiken im Bereich der Kreditwirtschaft identifiziert werden sollten. Diese Zielsetzung konnte die Studie allerdings nach Auffassung des Ausschusses schon wegen ihrer mangelnden Datenbasis nicht errei-

chen. Auch die gezogenen Schlussfolgerungen, etwa dass ohne Produktbündelungen rund 33 Mio. Verträge gekündigt und bei Anbietern aus anderen EU-Mitgliedstaaten abgeschlossen worden wären, sind unrealistisch. Gleichwohl steht zu befürchten, dass die Ergebnisse der Studie den weiteren politischen Entscheidungsprozess beeinflussen werden.

Im Mittelpunkt der Herbstsitzung standen die Pläne der EU-Kommission zur Regulierung des Hypothekarkredits und insbesondere das hierzu im Juli 2010 vorgelegte Arbeitspapier der Kommission. Als besonders bedenklich sahen die Ausschussmitglieder dabei die Pläne der Kommission an, in eine künftige Richtlinie Regelungen zur Prüfung der Geeignetheit von Produkten, zur Beschränkung der Werbung mit Zinssätzen, zur Einführung einer Bedenkzeit zwischen der Übergabe der vorvertraglichen Informationen und der Unterzeichnung des Kreditvertrages sowie zur Offenlegung von Provisionen für Vermittler aufzunehmen. Äußerst kritisch wurden weiterhin die Vorstellungen der Kommission gesehen, beim Hypothekarkredit künftig statt eines mathematisch korrekt berechneten effektiven Jahreszinses einen „Gesamtkostenprozentsatz“ anzugeben, da dies auch gerade dem von der EU-Kommission propagierten Ziel einer europaweiten Vergleichbarkeit der Effektivzinssätze widersprechen würde. Auch die geplante Bedenkzeit laufe letztlich Verbraucherinteressen zuwider, da die Praxis zeige, dass die Kunden möglichst schnell die gewünschten Kreditmittel erhalten wollten. Im weiteren Verlauf der Sitzung befasste sich der Ausschuss mit dem von der EU-Kommission vorgelegten Vorschlag zur Neufassung der Einlagensicherungsrichtlinie. In diesem Zusammenhang wurde hervorgehoben, dass unter den bestehenden Sicherungsmechanismen für die Geschäftstätigkeit von Bausparkassen insbesondere der

Fonds zu baupartechnischen Absicherung eine besondere Rolle spielen sollte. Der im Juli 2010 bekannt gewordene inoffizielle Entwurf der EU-Kommission für einen Verordnungsvorschlag zur Festlegung eines Enddatums für die Migration der nationalen Zahlungsverkehrssysteme auf SEPA gab dem Ausschuss erneute Veranlassung, sich mit dieser Materie zu befassen und den Mitgliedsinstituten zu empfehlen, angesichts der sich abzeichnenden kurzen Migrationsfristen schon jetzt mit den notwendigen technischen und organisatorischen Vorkehrungen zu beginnen. Darüber hinaus erörterte der Ausschuss mit Blick auf den aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens die möglichen Auswirkungen des Richtlinienvorschlages zu Verbrauchervertragsrechten auf die Mitgliedsinstitute.

## **EuBV-Öffentlichkeitsarbeit**

---

Im Jahre 2010 standen für die EuBV zwei Themen im Vordergrund: Hypothekarkredit und Einlagensicherung. Die EU-Kommission hat zu diesen Themen legislative Vorschläge ausgearbeitet und vorgelegt. Aufgrund der außerordentlichen Bedeutung für den Bausparkassensektor wurden zwei Parlamentarische Abende organisiert: im Frühjahr 2010 „Ein europäischer Binnenmarkt für den Hypothekarkredit“ und im Herbst 2010 „Berücksichtigung der besonderen Sicherheitsarchitektur der Bausparkassen bei der Reform der Einlagensicherung“. Bei beiden Veranstaltungen waren Vertreter sowohl der Europäischen Institutionen als auch der Medien anwesend und diskutierten lebhaft die verschiedenen Positionen.

Nachdem die EU-Kommission im Sommer 2010 ein Arbeitspapier zur verantwortungsvollen Kreditvergabe veröffentlicht hatte, appellierte die EuBV im Vorfeld einer von der Kommission veranstalteten Verbändeanhörung mit einer Pressemitteilung, endlich Lehren aus der Finanzkrise zu ziehen. Zwar gäbe es ein Einsehen, dass die EU-weite Verbreitung angelsächsischer Finanzierungsmodelle als Wachstumsstrategie gescheitert sei. Trotzdem sei nicht der Brüsseler Gesetzgeber gefragt. Vielmehr müssten die nationalen Regierungen und Aufsichtsbehörden aufgefordert werden, Kreditvergabepraktiken auf nationaler Ebene zu prüfen.

Im Mai 2010 hatte die EuBV gemeinsam mit der United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) in München zu einem Kongress „Wohnungsbaufinanzierung jenseits von Subprime“ geladen. Weit über 100 Fachleute aus aller Welt waren der Einladung zu dieser 3-tägigen Veranstaltung gefolgt. Die



Grundsatzredner: Dr. Peter Ramsauer – Minister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der Bundesrepublik Deutschland

verschiedenen Präsentationen und angeregten Diskussionen verdeutlichten, dass die Ursachen der Finanzkrise zum Schutz der Verbraucher spezifische Antworten erfordern.

Weiterhin nahm die EuBV die Anhörung im Europäischen Parlament zum Thema SEPA-Einführung (Single European Payment Area) zum Anlass, vor einer verfrühten Abschaffung bewährter nationaler Lastschriftverfahren zu warnen. Diese haben sich als rechtssicher erwiesen und genießen bei den Verbrauchern hohe Akzeptanz. Eine verfrühte Einführung würde einen hohen Kostenaufwand bedeuten und Rechtsunsicherheit schüren.

Zudem hat die EuBV aktiv mit anderen Organisationen, die sich mit Wohnungsbaufinanzierung befassen, zusammen gearbeitet. Dazu zählen die Parlamentarische Intergruppe „URBAN“, die International Union for Housing Finance (IUHF), das European Banking Industry Committee (EBIC) sowie verschiedene Gremien wie die ‚Group of Experts in Banking Issues‘ (GEBI).

Alle Pressemitteilungen der EuBV sind abrufbar unter: [www.efbs.org](http://www.efbs.org)

# 3

## Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

Das europäische Bauvolumen – erfasst sind dabei neben der Errichtung neuer Bauwerke auch sämtliche Ausbaumaßnahmen – ist im Jahr 2010 abermals gesunken. Es belief sich in den 19 Euroconstruct-Staaten auf 1,28 Billionen Euro, was einem Rückgang um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Jahr 2009 war der Wert der erstellten Bauleistungen im Vorjahresvergleich bereits um 8,8 Prozent eingebrochen. Damit hat sich die Dynamik der Abwärtsentwicklung verlangsamt. Für das laufende Jahr rechnen die Euroconstruct-Experten mit einer Stagnation. Für 2012 erwarten sie einen Anstieg von 2,0 Prozent.

Im Vergleich der einzelnen Staaten entwickelte sich das Bauvolumen höchst unterschiedlich. In Westeuropa ging es um 3,4 Prozent zurück. Dabei haben vier Märkte bereits die Kehrtwende vollzogen und sind wieder gewachsen: In Deutschland erhöhte sich das Volumen um 3,4 Prozent, in Großbritannien um 3,1 Prozent, in Schweden um 2,4 Prozent. Der prozentual größte Zuwachs stellte sich mit 4,4 Prozent in Finnland ein. In der Schweiz legte das Bauvolumen um 2,4 Prozent zu, nachdem bereits in den Jahren 2008 und 2009 ein Anstieg verzeichnet worden war. In den Niederlanden (-9,4 Prozent) und Norwegen (-3,1 Prozent) beschleunigte sich der Rückgang der Bautätigkeit sogar. In den übrigen Staaten setzte sich die Talfahrt verlangsamt fort. In Irland und Spanien reduzierte sich das Volumen um 28,3 Prozent bzw. 16,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr nochmals drastisch. In Osteuropa, dessen Bauvolumen sich insgesamt

Tabelle 1: **Bauvolumen in Europa nach Ländern**  
(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

Land	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgien	3,8	1,1	-3,1	-0,6	0,6
Dänemark	2,1	-6,1	-12,4	-7,2	3,1
Deutschland	0,5	2,6	-0,9	3,4	1,3
Finnland	6,1	-0,4	-11,9	4,4	2,9
Frankreich	3,4	-2,5	-7,4	-4,2	1,5
Großbritannien	2,2	-0,8	-10,4	3,1	0,2
Irland	0,2	-10,5	-35,0	-28,3	-10,7
Italien	-0,4	-4,2	-8,7	-4,8	0,8
Niederlande	4,8	4,0	-4,9	-9,4	1,0
Norwegen	9,1	0,2	-2,2	-3,1	3,3
Österreich	2,9	1,8	-6,0	-3,0	0,7
Portugal	-0,4	-4,8	-9,8	-7,5	-4,1
Schweden	2,3	-1,1	-5,3	2,4	3,9
Schweiz	-2,3	0,1	3,7	2,4	1,1
Spanien	3,0	-17,3	-24,6	-16,1	-13,6
Westeuropa insg.	2,0	-3,5	-9,2	-3,4	-0,5
Polen	12,7	11,3	4,3	4,0	12,7
Slowakei	6,0	11,0	-12,7	-6,3	6,2
Tschechien	6,1	0,6	-1,3	-10,0	-3,2
Ungarn	-4,0	-3,2	-9,0	-3,8	5,2
Osteuropa insg.	7,6	6,1	-0,7	-1,7	7,2

<sup>1)</sup> Schätzung; <sup>2)</sup> Prognose

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut



um 1,7 Prozent verringerte, waren die Diskrepanzen ähnlich. Maßgeblich war der starke Rückgang in Tschechien (-10 Prozent), während Polen das Bauvolumen um 4,0 Prozent abermals ausweiten konnte. In der Slowakei und Ungarn sank das Bauvolumen um 6,3 Prozent bzw. 3,8 Prozent.

### ■ Wohnungsbau verlangsamt abwärts – Talsohle in Sicht

Der Wohnungsbau war im Jahr 2010 nach wie vor die bedeutendste Bausparte mit einem Anteil von 43,1 Prozent. Allerdings nahm die Bedeutung relativ zu Nichtwohnhochbau und Tiefbau weiter ab. Zum Vergleich: Im Jahr 2005 hatte der Anteil noch bei 47,9 Prozent gelegen.

Aufgrund des starken Gewichts zeichnete der Wohnungsbau ein Spiegelbild des gesamten Bauvolumens. In acht der 15 westeuropäischen Euroconstruct-Staaten kontrahierte er mit verlangsamttem Tempo. Besonders stark sank die Wohnungsbautätigkeit in Irland mit -35,6 Prozent, Spanien mit -15,9 Prozent und Portugal mit -15,0 Prozent, dort bereits das zehnte Jahr in Folge. In den Niederlanden sank das Volumen mit 10,8 Prozent stärker als im Vorjahr. In sechs Ländern wurden positive Zuwachsraten verbucht. In den skandinavischen Ländern, mit Ausnahme Dänemark, fiel das Wachstum nach einem heftigen Einbruch im Jahr 2009 in der vergangenen Periode prozentual deutlich positiv aus. In Finnland erhöhte sich das Bauvolumen um 17,8 Prozent, in Schweden um 6,2 Prozent und in Norwegen um 3,7 Prozent. Auch in Deutschland (+3,9 Prozent) und Großbritannien (+1,7 Prozent) fand ein Vorzeichenwechsel statt. In der Schweiz (+1,1 Prozent) setzte sich das Wachstum fort. Unter den osteuropäischen Staaten sank das Wohnungsbauvolumen 2010 in Tschechien mit 14,6 Prozent ähnlich stark wie schon im Vorjahr (-14,9 Pro-

Tabelle 2: **Wohnungs-Bauvolumen in Europa nach Ländern**  
(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

Land	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgien	4,2	-1,6	-3,3	-1,3	0,2
Dänemark	4,5	-7,5	-14,0	-9,4	1,6
Deutschland	-1,4	0,4	-0,6	3,9	2,4
Finnland	-0,5	-8,2	-11,3	17,8	6,6
Frankreich	1,5	-3,0	-7,2	-4,0	2,4
Großbritannien	0,0	-6,4	-11,5	1,7	-0,6
Irland	-7,1	-22,8	-46,5	-35,6	-7,6
Italien	-0,9	-4,7	-9,7	-3,8	2,7
Niederlande	3,9	1,1	-8,3	-10,8	3,5
Norwegen	6,0	-8,9	-8,8	3,7	11,4
Österreich	1,8	2,7	-3,9	-2,1	0,1
Portugal	-3,2	-9,7	-20,8	-15,0	-5,6
Schweden	2,0	-9,0	-14,2	6,2	4,6
Schweiz	-3,0	-1,9	5,2	1,1	3,6
Spanien	2,1	-28,0	-43,6	-15,9	-1,0
Westeuropa insg.	0,3	-7,7	-13,0	-2,8	1,9
Polen	14,5	14,3	-8,1	2,2	3,5
Slowakei	23,2	13,7	-24,5	-9,1	2,4
Tschechien	12,9	-4,9	-14,9	-14,6	-5,2
Ungarn	5,5	4,6	-7,5	-8,4	4,6
Osteuropa insg.	13,1	8,0	-11,2	-4,3	1,9

<sup>1)</sup> Schätzung; <sup>2)</sup> Prognose

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut

zent). In Ungarn beschleunigte sich die Abwärtsbewegung (-8,4 Prozent). Nur in Polen nahm die Wohnungsbautätigkeit zu (+2,2 Prozent).

Bedingt durch den starken Zuwachs in Deutschland und die weiter rückläufige Entwicklung in anderen Staaten Europas fand ein Viertel der gesamten Wohnungsbauaktivität Europas in Deutschland statt. Daneben sind Italien (16 Prozent), Frankreich (15 Prozent) und Großbritannien (10 Prozent) die bedeutendsten Wohnungsbaumärkte in Europa. Der Anteil Spaniens sank innerhalb von drei Jahren von 18 Prozent auf 8 Prozent im Jahr 2010.

#### ■ Neubauzahlen weiter rückläufig

Bemerkenswert ist eine weitere sektorale Entwicklung: Erstens ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2010 auf 1.603.500 noch einmal gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 289.900 Einheiten (-15,3 Prozent). Die Talsohle dürfte nach Ansicht der Euroconstruct-Experten aber im laufenden Jahr erreicht werden, bevor im Jahr 2012 mit einem Anstieg zu rechnen ist. Zweitens ist der Anteil des Wohnungsneubaus an den gesamten Wohnungsbauleistungen rückläufig. 2010 lag der Wert bei 38,3 Prozent, der Anteil der Wohnungsbauleistungen im Bestand bei 61,7 Prozent. 2006 hatte der Neubau noch einen Anteil von 51,5 Prozent, seither ist er Jahr für Jahr gesunken.

Bei den fertiggestellten Wohnungen dürfte das Plus in Deutschland am größten ausgefallen sein (+15,0 Prozent). Für Finnland und die Schweiz schätzen die Euroconstruct-Experten, dass 2010 6 Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt wurden als im Vorjahr. Auch in Polen wurde mehr gebaut als im Vorjahr (+3,1 Prozent). In allen übrigen Staaten sank die Zahl der neu erstellten

Tabelle 3: **Wohnungsbau in Europa nach Ländern**  
(Zahl der Fertigstellungen<sup>1)</sup> in 1.000 Wohnungen)

Land	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgien	56	52	47	43	44
Dänemark	29	20	17	10	10
Deutschland	185	152	137	157	166
Finnland	36	31	22	24	29
Frankreich	412	387	357	320	330
Großbritannien	209	168	142	131	126
Irland	78	51	18	9	8
Italien	299	278	244	190	159
Niederlande	80	79	83	56	64
Norwegen	31	29	22	18	18
Österreich	44	47	45	43	42
Portugal	60	57	60	47	31
Schweden	36	33	23	21	26
Schweiz	43	44	40	42	44
Spanien	795	692	387	250	98
Westeuropa insg.	2.393	2.120	1.644	1.361	1.195
Polen	134	165	160	165	174
Slowakei	17	17	19	16	17
Tschechien	42	38	39	36	32
Ungarn	36	36	32	25	27
Osteuropa insg.	228	256	249	242	250
Europa insg.	2.621	2.376	1.893	1.603	1.443

<sup>1)</sup> Errichtung neuer Wohngebäude; <sup>2)</sup> Schätzung; <sup>3)</sup> Prognose

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut

Tabelle 4: **Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich**  
(in % des verfügbaren Einkommens)

Land	Jahresdurchschnitt					
	1997 bis 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgien <sup>2)</sup>	11,9	11,2	11,5	13,4	12,2	12,0
Dänemark <sup>2)</sup>	0,5	-3,2	-2,8	0,1	-1,2	-2,3
Deutschland	9,9	10,8	11,2	11,1	11,5	11,6
Finnland	1,3	-1,6	-0,9	4,0	4,0	3,0
Frankreich	9,0	12,2	11,8	16,2	15,9	15,5
Griechenland	0,0	-	-	-	-	-
Großbritannien <sup>2)</sup>	5,6	2,2	1,7	6,3	4,4	3,5
Irland	2,9	2,7	6,4	10,7	11,1	9,8
Italien	10,4	8,2	8,6	7,1	5,1	5,8
Niederlande	8,4	8,1	6,8	6,8	8,1	7,6
Norwegen	5,9	0,4	2,0	7,3	6,3	6,9
Österreich	8,5	11,3	12,0	11,1	10,0	9,7
Portugal <sup>2)</sup>	10,0	6,1	6,4	11,0	10,8	8,4
Schweden	6,6	9,1	12,1	12,9	10,3	10,1
Schweiz	9,3	12,7	13,3	11,1	10,7	10,6
Spanien <sup>2)</sup>	12,0	10,0	13,4	18,0	16,9	15,9
Polen	10,2	6,5	7,4	3,3	5,5	5,0
Slowakei	5,5	3,2	3,3	1,4	4,3	3,9
Tschechien	3,5	6,3	5,8	4,5	1,3	0,6
Ungarn	8,6	4,6	3,0	3,4	5,0	5,2
Japan	6,6	3,3	2,7	2,2	2,7	2,8
Kanada	4,1	2,5	3,7	4,6	4,6	4,0
USA	3,5	1,7	2,7	6,3	4,4	3,5

<sup>1)</sup> Schätzung; <sup>2)</sup> Bruttoersparnis; <sup>3)</sup> Prognose

Quellen: OECD-Wirtschaftsausblick, Deutsche Bundesbank

Wohnungen. Am stärksten schrumpfte sie in Irland (-52,8 Prozent), Dänemark (-41,2 Prozent) und Spanien (-35,4 Prozent). Auch in den Niederlanden, wo die Zahl der Neubauten um fast ein Drittel einbrach, sowie Portugal und Ungarn (jeweils etwa -22,0 Prozent) wurden nach den Prognosen deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt als noch im Jahr 2009.

#### ■ Preise für Wohnimmobilien ziehen wieder an

Die Preise für Wohnimmobilien (Neubauten und bestehende Wohnimmobilien) sind im Jahr 2010 um durchschnittlich 1,8 Prozent gestiegen. Damit ist zumindest bei der Preisentwicklung die Trendwende erreicht. Im Vorjahr waren die Preise erstmals seit Einführung des Euro gesunken (-2,9 Prozent). Dies geht aus den entsprechenden Zeitreihen der EZB hervor.

Die Verwerfungen auf den Immobilienmärkten einiger Mitgliedstaaten sind nicht ohne Konsequenz für die Preisentwicklung geblieben. In Irland sanken die Preise im Jahr 2010 mit 15,5 Prozent am stärksten, in Spanien um 3,9 Prozent. Auch in Griechenland (-4,0 Prozent) und der Slowakei (-3,9 Prozent) war der Wertverlust beachtlich. Erhebliche Preissteigerungen waren 2010 in Finnland (+8,7 Prozent) und Frankreich (+6,3 Prozent) zu beobachten. In Slowenien betrug der Wertzuwachs 2,8 Prozent, in Deutschland 2,3 Prozent und in Portugal 1,8 Prozent. Während die Preisentwicklung in Italien stagnierte, sanken die Preise für Wohnimmobilien in den Niederlanden (-2,0 Prozent). Für die übrigen Staaten des Euro-Währungsgebietes lagen die Daten für das Schlussquartal noch nicht vor.

## Sparneigung nimmt leicht ab

Die privaten Haushalte geben in den meisten Staaten Europas wieder einen größeren Teil ihres Einkommens für Konsumzwecke aus. Noch im Vorjahr war die Sparquote in der Mehrzahl der Volkswirtschaften teils deutlich angestiegen. Der jetzige Rückgang der Sparquote trifft in erster Linie für Westeuropa zu. In Osteuropa stieg diese 2010 dagegen fast durchweg an, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Die Ausnahme bildet Tschechien, wo die Sparquote sich deutlich um 3,2 Prozentpunkte auf 1,3 Prozent verringerte. In Westeuropa sank die Sparquote in Schweden am stärksten (-2,6 Prozentpunkte), bleibt mit 10,3 Prozent aber immer noch im zweistelligen Bereich. Das gilt auch für die Mehrzahl der westeuropäischen Staaten. Spitzenreiter ist Spanien mit einem Wert von 16,9 Prozent. Eine negative Sparquote liegt in Dänemark vor (-1,2 Prozent).

Die in den meisten Staaten gesunkene Sparquote hat, abhängig von der makroökonomischen Verfassung der Staaten, zwei unterschiedliche Ursachen. In den Staaten, die sich im Aufschwung befinden und in denen die privaten Haushalte Vertrauen in die künftige Entwicklung gefasst haben, wächst der Konsum. Dagegen fehlt in den Staaten, die die Rezession noch nicht überwunden haben, bei sinkenden verfügbaren Einkommen die Möglichkeit, weitere Sparanstrengungen zu leisten.

## ■ Große Zinsunterschiede in der Eurozone

Angesichts der zögerlichen konjunkturellen Erholung im Euroraum hat die Europäische Zentralbank im Jahr 2010 den Leitzinssatz auf dem historisch niedrigen Niveau von einem Prozent belassen. Die Dreimonats-Sätze betragen in der Eurozone im Jahresdurchschnitt 0,8 Prozent. In Tschechien lag die entspre-

Tabelle 5: Kurzfristige Zinssätze<sup>1)</sup> im Ländervergleich (in %)

Land	Jahresdurchschnitt					
	1997 bis 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgien	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Dänemark	3,4	4,3	4,9	1,8	0,7	1,1
Deutschland	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Finnland	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Frankreich	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Großbritannien	5,2	6,0	5,5	1,2	0,7	0,9
Irland	3,6	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Italien	3,7	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Niederlande	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Norwegen	4,8	5,0	6,2	2,5	2,6	2,9
Österreich	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Schweden	3,3	3,6	3,9	0,4	0,5	1,7
Schweiz	1,5	2,6	2,5	0,4	0,2	0,5
Spanien	3,4	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Euro-Gebiet	3,3	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Polen	12,2	4,8	6,3	4,3	4,1	5,6
Slowakei	9,4	4,3	4,2	1,2	0,8	1,1
Tschechien	6,0	3,1	4,0	2,2	1,3	1,5
Ungarn	11,7	7,6	8,9	8,5	5,4	5,4
Japan	0,2	0,7	0,7	0,3	0,2	0,2
Kanada	3,8	4,6	3,5	0,8	0,8	1,6
USA	4,0	5,3	3,2	0,9	0,5	0,7

<sup>1)</sup> In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld; <sup>2)</sup> Schätzung; <sup>3)</sup> Prognose

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

Tabelle 6: **Langfristige Zinssätze<sup>1)</sup> im Ländervergleich** (in %)

Land	Jahresdurchschnitt					
	1997 bis 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgien	4,6	4,3	4,4	3,8	3,3	3,6
Dänemark	4,8	4,3	4,3	3,6	2,9	3,0
Deutschland	4,5	4,2	4,0	3,2	2,7	3,0
Finnland	4,6	4,3	4,3	3,7	3,0	3,1
Frankreich	4,5	4,3	4,2	3,6	3,0	3,3
Großbritannien	5,1	5,0	4,6	3,6	3,5	3,6
Irland	4,7	4,3	4,6	5,2	5,5	6,0
Italien	4,9	4,5	4,7	4,3	3,8	3,7
Niederlande	4,6	4,3	4,2	3,7	2,9	3,1
Norwegen	5,3	4,8	4,5	4,0	3,5	3,5
Österreich	4,6	4,3	4,3	3,9	3,2	3,4
Schweden	4,9	4,2	3,9	3,2	2,9	3,5
Schweiz	3,0	2,9	2,9	2,2	1,6	1,9
Spanien	4,7	4,3	4,4	4,0	4,1	4,0
Euro-Gebiet	4,6	4,3	4,3	3,8	3,4	3,6
Polen	12,8	-	-	-	-	-
Slowakei	9,0	4,5	4,7	4,7	3,8	3,9
Tschechien	6,3	4,3	4,6	4,8	3,9	4,0
Ungarn	12,0	6,7	8,2	9,1	7,2	7,5
Japan	1,6	1,7	1,5	1,3	1,1	1,2
Kanada	5,1	4,3	3,6	3,2	3,2	3,3
USA	5,0	4,6	3,7	3,3	3,1	3,3

<sup>1)</sup> In den meisten Ländern Zinssätze für 5- bis 10-jährige Staatsanleihen;  
<sup>2)</sup> Schätzung; <sup>3)</sup> Prognose

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

chende Rate leicht darüber (1,3 Prozent). In Polen (4,1 Prozent) und Ungarn (5,4 Prozent) lagen die Zinssätze höher. In Norwegen stieg der Satz um 0,1 Prozentpunkte auf 2,6 Prozent an. Die angespannte Haushaltslage in Irland, Griechenland und Portugal dürfte die EZB dazu veranlassen, das niedrige Niveau beizubehalten. Von der Entwicklung der Geldmenge M3 gehen derzeit noch keine Inflationsgefahren aus. Gleichwohl dürfte der starke Aufschwung insbesondere in Deutschland den Druck zu einer restriktiven Geldpolitik erhöhen.

In den langfristigen Zinssätzen kommen die Risiken der Staaten der Euro-Peripherie zum Ausdruck. So verzinste sich Anleihen mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren in Irland mit 5,5 Prozent und in Spanien mit 4,1 Prozent. Diese beiden Staaten waren die einzigen mit Zinserhöhungen, in allen anderen Staaten sanken die Zinsen. Die Rendite für deutsche Papiere lag bei 2,7 Prozent. Der Zinssatz für das Euro-Währungsgebiet belief sich auf durchschnittlich 3,4 Prozent und lag damit etwas über dem Niveau der USA (3,1 Prozent). Die höchsten Zinsen außerhalb der Eurozone fielen in Ungarn (7,2 Prozent) und Tschechien (3,9 Prozent) an. Am niedrigsten war der Wert in der Schweiz (1,6 Prozent) und Dänemark (2,9 Prozent).

## EuBV-Fokus

# Ein europäischer Binnenmarkt für die Wohnungsbaufinanzierung

**Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim (ZEW) und Prof. Dr. Johannes Köndgen, Universität Bonn**

### ■ Zusammenfassung

Diese Studie wurde erstellt im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen und des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Von Dr. Michael Voigtländer, Markus Demary, Dr. Felix Schindler, Dr. Peter Westerheide und Prof. Dr. Johannes Köndgen

Bereits seit den 80er Jahren diskutiert die EU-Kommission, ob sie die Hypothekarkreditmärkte in Europa stärker regulieren sollte. Das Ziel der EU-Kommission besteht dabei in der Schaffung eines einheitlichen europäischen Marktes für Wohnungsbaufinanzierungen. Mit der Vorlage eines EU-Grünbuches und eines EU-Weißbuches ist die Debatte über die Integration des europäischen Marktes für Wohnungsbaufinanzierungen in den letzten Jahren intensiviert worden. Dabei werden mitunter auch die Ansatzpunkte verändert. So stand noch Mitte der 2000er Jahre die Vervollkommnung der Märkte im Mittelpunkt, während spätestens seit der Finanzkrise nun der einheitliche Verbraucherschutz

im Vordergrund steht. Da es zur Verwirklichung angemessener Verbraucherschutzstandards jedoch keiner Integration der Märkte bedarf, konzentriert sich dieses Gutachten auf die Frage, warum die Immobilienfinanzierungsmärkte in der EU sich immer noch deutlich unterscheiden und ob die EU-Kommission durch einen Regulierungsansatz die Funktionsfähigkeit der Märkte verbessern kann. Im Kern geht es daher um die Frage, ob und wie die Rahmenbedingungen für grenzüberschreitende Finanzierungen verbessert werden können.

### ■ Vielfalt in der Wohnungsbaufinanzierung

Eine Analyse von sieben für die EU weitgehend repräsentativen Märkten – Dänemark, Deutschland, Frankreich, Niederlande, Polen, Spanien und Vereinigtes Königreich – offenbart große Unterschiede in der Wohnungsbaufinanzierung. So dominieren in einigen Ländern, wie etwa Deutschland und Frankreich, lange Zinsbindungen, während zum Beispiel in Spanien und dem Vereinigten Königreich variable Zinskontrakte vorherrschend sind. Auch bezüglich der Höhe der Beleihungsausläufe, der Verfügbarkeit von Darlehen an bonitätsschwache Haushalte und der Refinanzierungstechniken bestehen teilweise deutliche Unterschiede. Mehrere Gründe sind für die Vielfältigkeit in der Wohnungsbaufinanzierung anzuführen. So sind erst einmal die Wohnungsmärkte verschieden. In Märkten mit einem geringen Angebot an Mietwohnungen kaufen die Haushalte im Leben öfter ein Eigenheim als in Ländern mit einem großen Mietwohnungsangebot. Variable Darlehen werden dann gegenüber Festzinsdarlehen bevorzugt, weil sie den Haushalten – bei höherem Risiko – mehr Flexibilität lassen. Ein weiteres bedeutendes Beispiel für den Einfluss des Wohnungsmarktes auf die Immobilienfinanzierung stellt die Existenz von Subprime-Märkten

dar. Dass es diese Märkte in Deutschland und Frankreich faktisch nicht gibt, ist weniger auf ein fehlendes Angebot als vielmehr auf eine fehlende Nachfrage zurückzuführen. Schließlich können in diesen Ländern Haushalte bei Kreditproblemen auf das Mietwohnungsangebot zurückgreifen und sind somit nicht auf den Abschluss von Krediten mit beträchtlichen Risikoaufschlägen angewiesen. Haushalten im Vereinigten Königreich steht diese Alternative hingegen kaum zur Verfügung, weshalb die Nachfrage nach Subprime-Produkten entsprechend groß genug ist, um ein Angebot zu generieren.

Darüber hinaus wirken sich auch staatliche Interventionen und steuerliche Regelungen auf das Produktangebot aus. Aufgrund der vollen Absetzbarkeit der Zinsen von der steuerlichen Bemessungsgrundlage sowie der staatlichen Hypothekerversicherung werden in den Niederlanden sehr hohe Beleihungsausläufe angeboten. In Deutschland hingegen lohnt es sich nicht, mit möglichst viel Fremdkapital zu finanzieren. Schließlich sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. In Spanien etwa führte die rechtliche Begrenzung von Vorfälligkeitsentschädigungen auf ein Prozent der Restschuld zu einem deutlichen Rückgang langfristiger Finanzierungen zugunsten variabler Kontrakte, weil die Banken das Umfinanzierungsrisiko nun in den Zins einkalkulieren mussten. Festzinsdarlehen erscheinen hierdurch deutlich teurer als variable Darlehen.

### ■ Der Integrationsstand des europäischen Immobilienfinanzierungsmarktes

Nach der ökonomischen Theorie gilt ein Markt dann als vollständig integriert, wenn an jedem Ort den Haushalten die gleichen Produkte zu gleichen Preisen zur Verfügung stehen. Dieses Idealbild lässt sich jedoch nur bei einigen wenigen

Märkten, wie etwa Rohstoffmärkten, verwirklichen. Bei einem komplexen Markt wie dem Wohnungsbaufinanzierungsmarkt ist ein solches Ideal jedoch nicht zu erreichen. Ein Grund hierfür ist in der Notwendigkeit des Reputationsaufbaus und in der Präferenz der Bürger für lokale Beratung zu finden. Die Qualität von Finanzdienstleistungen lässt sich für Kunden vor Vertragsabschluss nur schwer beurteilen. Der Aufbau von Vertrauen stellt daher für Banken oder allgemeiner Finanzintermediäre einen wichtigen Erfolgsfaktor dar. Wie Untersuchungen belegen, ist das Vertrauen der Kunden gegenüber inländischen Banken stets größer als gegenüber ausländischen Banken. Ebenso bevorzugen Kunden lokal präsente Finanzdienstleister gegenüber den Anbietern aus anderen Regionen. Die Finanzierungsangebote von Hausbanken, bei denen etwa bereits ein Girokonto besteht, werden daher in der Regel auch dann akzeptiert, wenn sie mit etwas schlechteren Konditionen als bei der Konkurrenz versehen sind. Für Anbieter, die grenzüberschreitend finanzieren möchten, bedeutet dies, dass sie wesentlich attraktivere Angebote bereitstellen müssen als die Konkurrenz vor Ort oder aber große Anstrengungen zur Kundenbindung unternehmen müssen. Angesichts der geringen Margen im Bankensektor ist dies kaum möglich. Außerdem müssen ausländische Anbieter damit rechnen, dass insbesondere die Kunden ihre Angebote annehmen, die von der nationalen Konkurrenz abgelehnt wurden, was den Markteintritt noch schwieriger macht. Außerdem müssen grenzüberschreitende Anbieter sich zunächst mit den rechtlichen und marktlichen Bedingungen vertraut machen. Schließlich sind auch die sprachlichen und kulturellen Hemmnisse zu beachten.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass grenzüberschreitende Wohnungsbaufinanzierungen in der EU eine große Ausnah-

me darstellen. Nichtsdestotrotz zeigen jedoch verschiedene Untersuchungen, dass sich die Wohnungsbaufinanzierungen zumindest preislich sehr stark angenähert haben. Mercer Oliver Wyman (2003, 2006) zeigen in zwei Untersuchungen, dass die Zinsen – nach Bereinigung um Risiken, Produktspezifika und Gebühren – bereits nah beieinander liegen. So betragen die Unterschiede sowohl 2003 als auch 2006 nur wenige Zehntelprozentpunkte. Maßgeblich für die geringen Zinsunterschiede ist die Integration der Kapitalmärkte. So haben sich in der EU die Renditen von Staatspapieren bedingt durch die Einführung des Euro weitgehend angenähert. Für die Banken bedeutet dies, dass sie sich am Kapitalmarkt europaweit zu (fast) den gleichen Konditionen refinanzieren können. Diese Refinanzierungskosten geben sie dann an ihre Kunden weiter. Weitere Annäherungen erscheinen daher wenig wahrscheinlich, auch weil die nationalen Märkte insgesamt sehr wettbewerbsintensiv sind. Große Unterschiede bestehen hingegen nach wie vor in den Produktpaletten.

### ■ **Potenziale und Kosten der weiteren Integration**

Bislang sind zwei umfangreiche Studien zur Integration der Hypothekarkreditmärkte veröffentlicht worden. Eine Studie – die bereits angeführte Untersuchung von Mercer Oliver Wyman – wurde vom Europäischen Hypothekenverband in Auftrag gegeben, die andere – von London Economics (2005) – wurde von der EU-Kommission initiiert. In beiden Studien wird festgestellt, dass durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für grenzüberschreitende Finanzierungen nicht mit weiteren Zinssenkungen gerechnet werden kann, da die Margen bereits heute sehr niedrig sind. Allerdings wird in beiden Studien davon ausgegangen, dass über die Erweiterung der Produktpaletten erhebliche Wachstums-

effekte angestoßen werden können. Vor allem in der Studie von London Economics wird argumentiert, dass insbesondere durch die Erschließung von Subprime-Märkten in Kontinentaleuropa Nettoeffekte in Höhe von fast 100 Milliarden Euro entstehen könnten.

Schon zur Veröffentlichung des Gutachtens von London Economics wurde der methodische Ansatz kritisiert. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Finanzkrise ist der damalige Vorschlag jedoch geradezu absurd. Schließlich waren es gerade die Verwerfungen im Subprime-Markt, die die Finanzkrise auslösten. Auch der Ansatz, das britische Immobilienfinanzierungssystem als Vorbild für Europa zu betrachten, erscheint vor dem Hintergrund der vielen überschuldeten Haushalte im Vereinigten Königreich als überholt. Wie der so genannte Miles-Report aus dem Jahr 2004 verdeutlichte, der im Auftrag des britischen Finanzministeriums erstellt wurde, gab es jedoch auch schon Mitte der 2000er Jahre erhebliche Zweifel an der Stabilität des britischen Finanzierungssystems. Bemängelt wurden schon damals der übermäßig hohe Anteil an variablen Darlehen und die Praxis, temporäre Zinsrabatte zu gewähren, mit deren Hilfe den Kunden niedrige Finanzierungslasten suggeriert wurden.

Mit Blick auf die Finanzkrise und deren Ursachen ist es nicht geboten, ein Land als Vorbild für Europa hervorzuheben. Vielmehr müssen nun in allen Ländern vertiefte Analysen über mögliche Schwächen der Finanzierungssysteme durchgeführt werden. Vergegenwärtigt man sich, dass insbesondere der exzessive Einsatz von Fremdkapital die Unternehmen und Haushalte weltweit krisenanfällig gemacht hat, müssen beispielsweise die durchschnittlich deutlich gestiegenen Beleihungsausläufe in einigen Ländern kritisch hinterfragt werden. Generell kann festgestellt werden, dass einige Länder, wie etwa Frankreich und Deutschland,

die Krise im Hinblick auf die Immobilienfinanzierung, deutlich besser verkraften als andere, wie beispielsweise das Vereinigte Königreich. Angesichts der gerade von London Economics geäußerten Kritik an den kontinentaleuropäischen Finanzierungssystemen ist es daher zumindest geboten, die Vor- und Nachteile der einzelnen Märkte neu zu bewerten, ehe weitergehende europäische Schritte angegangen werden.

Der Ansatz, von der Produktauswahl in einzelnen Ländern auf Potenziale für Marktverbesserungen zu schließen, erscheint aber auch aus einem anderen Grund fraglich. Wie bereits erwähnt, wird die Produktauswahl maßgeblich durch die Konditionen an den Wohnungsmärkten, die steuerlichen Rahmenbedingungen sowie durch rechtliche Faktoren bestimmt. Diese Determinanten lassen sich nur zum Teil beeinflussen, so dass es wenig sinnvoll ist, ein einheitliches Produktspektrum in der Europäischen Union umsetzen zu wollen.

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für grenzüberschreitende Finanzierungen wird daher nur zu bescheidenden Vorteilen für die europäische Wirtschaft führen. Denkbar ist, dass in einem besser integrierten Markt große Finanzdienstleister leichter Größenvorteile ausspielen können, also zum Beispiel durch eine einheitliche Bearbeitung von Krediten für ganz Europa. Darüber hinaus dient der Wettbewerb auch immer als Entdeckungsverfahren, das heißt es könnten Produkt- oder Prozessinnovationen angestoßen werden, die heute noch nicht absehbar sind. Dies ist freilich eine sehr vage Hoffnung.

Konkret sind hingegen die Kosten und die Gefahren. Schon in der Studie von London Economics wurde herausgestellt, dass die Vereinheitlichung der Rahmenbedingungen Kosten verursachen würden. So müssen Gesetze geändert werden, die Banken müssen ihren Vertrieb und ihre

Beratung umstellen, Kreditprozesse müssen angepasst und Schulungen durchgeführt werden. London Economics schätzte diese Gesamtkosten im Jahr 2005 auf 2,5 Milliarden Euro pro Jahr.

Wichtiger aber sind die Gefahren für die nationalen Märkte. Gerade das spanische Beispiel zeigt, dass regulatorische Eingriffe in die Immobilienfinanzierung unerwünschte Folgen haben können. Die Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Festzinsdarlehen sollte ursprünglich der Erhöhung der Transparenz dienen, führte aber letztlich zu einer Verdrängung dieser Darlehen, woraufhin die Haushalte wesentlich anfälliger für Zinsschwankungen wurden. Die Gefahr unerwünschter Nebenwirkungen potenziert sich bei regulatorischen Eingriffen, die gleichzeitig 27 verschiedene Märkte betreffen.

Angesichts dieser Kosten-Nutzen-Überlegungen ist es daher geboten, nur solche Maßnahmen umzusetzen, bei denen eine Beschädigung nationaler Märkte weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

### ■ **Rechtliche Hemmnisse für grenzüberschreitende Wohnungsbaufinanzierungen**

Ansatzpunkte für die Erleichterung grenzüberschreitender Finanzierungen stellen die rechtlichen Rahmenbedingungen in den Mitgliedstaaten dar. Naheliegender wäre die gegenseitige Anerkennung der jeweiligen Produkte und damit einhergehend die Möglichkeit, beispielsweise deutsche Hypothekendarlehen mit fester Zinsbindung in Frankreich anzubieten. Anders als bei gewerblich oder beruflich veranlassten Zwecken ist es jedoch bei Verträgen mit Verbrauchern nicht zulässig, die Rechtsordnung frei zu wählen.

Damit sind es aus rechtlicher Perspektive vor allem die nationalen Verbraucherschutzvorschriften, die

grenzüberschreitenden Finanzierungen entgegenstehen. Dies gilt etwa im Hinblick auf den Vertrieb und die damit einhergehenden Beratungspflichten. So sieht das französische Darlehensrecht eine Bindung der Kreditgeber an die Konditionen eines Kreditangebots für 30 Tage vor und schreibt zusätzlich eine Überlegungsfrist für die Annahme des Angebots von mindestens zehn Tagen vor. Sofern (ausländische) Anbieter diese umfangreichen Anforderungen nicht erfüllen, kann der Anspruch auf Zinsen ganz oder teilweise verwirken.

Im Vereinigten Königreich hingegen stellt zum Beispiel die Zweispurigkeit des Hypothekarkredits ausländische Anbieter vor große Herausforderungen, weil unterschiedliche Anforderungen an erstrangig und an nachrangig gesicherte Kredite gestellt werden. Wenig attraktiv sind für ausländische Anbieter auch die Regeln über Vertragsanbahnung und -abschluss, die sich im Vereinigten Königreich über drei verschiedene Stadien erstrecken und von einem beträchtlichen Aufwand für eine Vielzahl von Formularen begleitet sind.

Generell weisen die betrachteten Länder erhebliche Unterschiede in Bezug auf die Bestellung und Verwertung der Sicherheiten sowie die Kündigung von Festzinsdarlehen auf. In den meisten Ländern sind Grundpfandrechte streng akzessorisch, was die Refinanzierung über gedeckte Schuldverschreibungen wie Pfandbriefe beeinträchtigt. Dies erschwert den Zugang zu den Märkten. Sehr unterschiedlich werden auch die Möglichkeiten der Kreditgeber bei Zahlungsverzug gehandhabt. Hierdurch sind die Risiken des Markteintritts für ausländische Anbieter kaum zu kalkulieren. Schließlich verhindern teilweise restriktive Regeln für Vorfälligkeitsentschädigungen das Angebot an langfristigen Finanzierungen, was den Markteintritt ebenfalls erschwert.



## ■ Gefahren der Fortsetzung der bisherigen Harmonisierungs politik

In den letzten Jahren hat die EU-Kommission versucht, die rechtlichen Hindernisse für den weiteren Ausbau des europäischen Binnenmarktes für Finanzdienstleistungen durch eine Reihe von Harmonisierungsmaßnahmen zu reduzieren. Dabei wurden per Richtlinie verbindliche rechtliche Vorgaben für die Mitgliedstaaten verabschiedet, die dann in den jeweiligen nationalen Gesetzen umgesetzt werden müssen. Hierzu wurde zunächst überwiegend auf den so genannten „Mindestharmonisierungsansatz“ zurückgegriffen, d.h., die Mitgliedstaaten mussten mindestens die in der jeweiligen Richtlinie gesetzten Mindeststandards umsetzen, konnten jedoch darüber hinausgehende Regelungen erlassen oder beibehalten. In letzter Zeit hat die Kommission hingegen zunehmend auf den so genannten „Vollharmonisierungsansatz“ gesetzt, d.h., die Mitgliedstaaten mussten die EU-rechtlichen Vorgaben 1 zu 1 ins nationale Recht übernehmen. Prominentestes Beispiel hierfür ist die Verbraucherkreditrichtlinie. Es erscheint deshalb nicht unwahrscheinlich, dass ein derartiger Ansatz auch für den Hypothekarkreditsektor gewählt wird. Hiervon sollte jedoch aus folgenden Gründen Abstand genommen werden:

1. Eine Harmonisierung könnte zur „Beschädigung“ nationaler Finanzierungsstrukturen führen – etwa wenn in einem durch Festzinskredite geprägten Markt wie Deutschland die Regeln zur Vorfälligkeitsentschädigung grundlegend modifiziert werden, wie dies bereits im EU-Weißbuch diskutiert wird. Dies würde die Kosten für Festzinsdarlehen deutlich erhöhen, je nach Marktsituation um bis zu einem Prozentpunkt. In der Folge gäbe es wie in Spanien einen Trend in Richtung variabler Zinsen, der die makroökonomi-

sche Stabilität der Volkswirtschaften vermindern würde. Darüber hinaus würde eine solche Maßnahme bewährte Refinanzierungsprodukte wie den Pfandbrief treffen. Kündbare Darlehen lassen sich zwar prinzipiell auch mit Pfandbriefen darstellen, jedoch würde die Umfinanzierungsmöglichkeit für die Investoren ein zusätzliches Risiko bedeuten, womit sich das Chancen-Risiken Profil deutlich verändern würde. Nicht zuletzt der Refinanzierungsboom in den USA, der der Hauspreiskrise vorangegangen war, verdeutlicht die Schwierigkeiten der angemessenen Bepreisung von Umfinanzierungsmöglichkeiten.

2. Auch eine einseitige Harmonisierung von Verbraucherschutzvorschriften könnte u.a. deshalb durchaus kontraproduktiv wirken, weil dies tendenziell zu einer Orientierung am jeweils höchsten Regelungsniveau in den Mitgliedstaaten führt. Dies wiederum könnte unter anderem zur Folge haben, dass Kreditinstitute etwa durch Haftungsregeln von riskanteren Finanzierungen abgehalten werden sollen. Damit würde der Zugang zu Krediten für bonitätschwache Haushalte jedoch deutlich erschwert werden. In Ländern wie Deutschland oder Frankreich steht den Haushalten als Alternative zum Eigenheim dann das Mietwohnungsangebot zur Verfügung, in Ländern wie dem Vereinigten Königreich oder Spanien ist der Markt für Mietwohnungen jedoch sehr klein. Da ein solcher Markt nur langsam aufgebaut werden kann, könnte der Harmonisierungsansatz in einigen Ländern zu Problemen bei der Wohnraumversorgung führen.
3. Die Passgenauigkeit einer Fortsetzung der bisherigen Harmonisierungspolitik muss auch bei den Staaten Mittel- und Osteuropas bezweifelt werden. In diesen Ländern entwickeln sich die Immobi-

lienfinanzierungssysteme erst. Werden nun dort auch bereits für westeuropäische Staaten hohe Standards eingeführt, könnte dies gerade für die lokalen Anbieter einen Wettbewerbsnachteil bedeuten, was zu weiteren Konzentrationsprozessen führen würde. Schon jetzt ist die Marktkonzentration in diesen Ländern vergleichsweise hoch.

Eine genaue Analyse der Wirkungen einer möglichen Harmonisierung setzt zwar das Vorliegen eines konkreten Vorschlags voraus, doch zeigt die Analyse schon jetzt deutlich die Gefahren auf. Daher sollten mögliche Alternativen zu einer Harmonisierung der Hypothekarkreditmärkte intensiv geprüft werden.

## ■ Ein Lösungsvorschlag: Das 28. Regime

Eine solche Alternative zur Vollharmonisierung stellt die Einführung eines europäischen Hypothekendarlehens parallel zu den nationalen Produkten dar, also die Implementierung eines 28. Regimes. Auf diese Weise würde ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der grenzüberschreitende Finanzierungen erlaubt, ohne dass es negative Rückwirkungen auf die nationalen Märkte gibt. Im Gegenteil würde der so ausgelöste Systemwettbewerb zu einer kontinuierlichen Verbesserung der nationalen sowie des europäischen Produktes beitragen.

Beispiele für ein optionales Rechtsinstrument stellen das UN-Kaufvertragsrecht sowie die Europäische Aktiengesellschaft dar. Auch die UCITS-Richtlinie verdeutlicht, dass nationale und europäische Produkte nebeneinander existieren können. UCITS steht für Undertaking for Collective Investment in Transferable Securities und die entsprechenden Richtlinien umfassen Vorgaben für bestimmte Fondsprodukte, wie etwa Geldmarktfonds. Den nationalen Anbietern bietet sich jedoch immer

noch die Möglichkeit, nicht-konforme Produkte aufzulegen. Wie sich zeigt, ist der Marktanteil der UCITS-Fonds in den einzelnen Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Ähnliches wäre auch bei dem europäischen Hypothekendarlehen zu erwarten. Die Europäische Aktiengesellschaft stellt eine Rechtsform für Unternehmen dar, die in mehreren Mitgliedstaaten der EU aktiv sind. Wie bei der Europäischen Aktiengesellschaft sollte der Rechtsrahmen für das europäische Hypothekendarlehen weit gesetzt werden, um unterschiedliche Produkte darstellen zu können. Insbesondere sollte es möglich sein, Festzinsdarlehen mit und ohne Kündigungsmöglichkeit sowie mit und ohne Kompensation bei vorzeitiger Tilgung anzubieten.

Die Umsetzung eines optionalen europäischen Rechtsinstruments ist rechtlich keineswegs trivial. In der Versicherungswirtschaft wird ein derartiger Ansatz bereits seit längerem diskutiert, ohne dass es hier bislang Erfolge gab. Angesichts der Alternativen ist jedoch dennoch ratsam, diesen Weg zu verfolgen. Zumindest sollte die EU-Kommission in ihrem weiteren Bemühen um die Integration der europäischen Immobilienfinanzierungsmärkte die rechtliche Umsetzung eines solchen Ansatzes eingehend prüfen.

Flankiert werden sollte die Einführung des europäischen Hypothekendarlehens durch die Einführung der Eurohypothek sowie Verbesserungen beim Zugang zu Kreditregistern. Die Eurohypothek würde die Refinanzierung der internationalen Banken deutlich erleichtern und grenzüberschreitende Transaktionen vereinfachen. Der verbesserte Zugang zu nationalen Kreditregistern würde schließlich die Bonitätsprüfung vereinfachen.

Mit diesem Maßnahmenpaket ließe sich die Integration der Märkte fördern, ohne die nationalen Märkte zu schädigen. Der durch die Einführung des europäischen Hypotheken-

darlehens ausgelöste Systemwettbewerb könnte jedoch dazu beitragen, dass am Ende des Prozesses die jeweiligen Märkte sich weitestgehend angleichen. Die EU-Kommission ist daher aufgefordert, diesen Ansatz eingehend zu prüfen.

Die Studie wurde in deutscher und englischer Sprache vom Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. in Berlin als Band 73 bzw. 74 der ifs-Schriftenreihe veröffentlicht. Bestellungen bitte (per Fax 030 59 00 91 701 oder E-Mail [info@domus-vs.de](mailto:info@domus-vs.de)) an die domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin.

## Lehren aus der Immobilien- und Finanzkrise für Schwellenländer

---

Die Finanzkrise hat weltweit einen gewaltigen Sturm ausgelöst. Banken krachten zusammen oder schlüpfen unter staatliche Rettungsschirme. Die Weltwirtschaft driftete ab in die Rezession. Billionen Euro an Vermögenswerten wurden vernichtet. Immobilienmärkte in vielen Ländern der Welt kollabierten, und in den Vereinigten Staaten wurde quasi über Nacht nahezu der gesamte Hypothekenmarkt verstaatlicht. Diesen Kollaps war es, der den Sturm überhaupt erst zum Aufbrausen brachte.

Lange Zeit waren die US-Amerikaner davon überzeugt, das beste Immobilienfinanzierungssystem der Welt zu besitzen, und bemühten sich in Zusammenarbeit mit der Weltbank nach Kräften, Schwellenländer mit diesem Modell zu beglücken: einem reinen Verschuldungsmodell statt eines Vorsorgemodells. Doch die Finanzkrise hat nun nachdrücklich gezeigt, dass die US-amerikanische Hypothekenvergabepraxis vor allem eins ist: extrem risikoreich.

Kredite wurden gebündelt und in handelbare Anleihen umgewandelt, also verbrieft. Dies ermöglichte es den US-Hypothekenbanken, in großer Zahl sehr risikoreiche Kredite zu vergeben, weil sie die damit verbundenen Verlustgefahren in Form von verbrieften Wertpapieren an den Finanzmarkt weiterreichen konnten. Die Rating-Agenturen – eigentlich für die Bewertung der Güte und Qualität von Wertpapieren zuständig – erzielten hohe Einnahmen, indem sie die verbrieften Hypothekenschnitzwerke allzu großzügig bewerteten, ohne für die Konsequenzen ihrer Fehlurteile gerade stehen zu müssen. Im Endeffekt wurden Menschen zu Hauseigentümern gemacht, bei denen von vornherein klar war, dass sie ihre Darle-

hen nicht oder nur unter sehr günstigen Bedingungen zurückzahlen können. Nun haben Millionen Menschen ihre Häuser im Wege der Zwangsversteigerung wieder verloren.

Das Ende der US-Immobilienkrise ist noch lange nicht in Sicht. Der Sturm bietet jedoch die Chance, Lehren daraus zu ziehen. Denn eines wurde auch deutlich: Nicht jedes Immobilienfinanzierungssystem war so krisenanfällig wie das US-amerikanische. Es gab auch solche, die sich als krisenresistent erwiesen haben.

Ob die US-amerikanische Regierung den Mut haben wird, ihr Immobilienfinanzierungssystem tatsächlich neu aufzustellen, darf bezweifelt werden – und das, obwohl es den Steuerzahler jetzt bereits einige hundert Milliarden Dollar gekostet hat und in den nächsten Jahren neue Milliarden hinzukommen. Umso wichtiger ist es, dass gerade Schwellenländer, die in der Regel erst einen im Aufbau befindlichen Hypothekenmarkt haben, hier die Chance ergreifen und von vornherein auf ein solides System setzen.

Beim Aufbau eines gut funktionierenden Immobilienfinanzierungssystems gibt es natürlich keine Lösung, die für alle passt. Jedes Land muss ein System entwickeln, das sich an seinen ganz eigenen Bedürfnissen orientiert.

Einige Immobilien- und Hypothekenschnitzwerke haben die Finanzkrise ohne Schaden überstanden: Deutschland, Österreich, Frankreich, Tschechien, die Slowakei und andere mehr. Auffällig ist, dass gerade Länder mit einem etablierten Bausparsystem von Verwerfungen verschont geblieben sind. Diese setzen auf Stabilität, indem sie auf zwei Grundtugenden aufbauen: Erstens müssen die Bauherren einen Teil der Kaufsumme als Eigenkapital mitbringen; und zweitens bleiben die Kredite nahezu ausschließlich in der Bilanz der Bank – sie werden nicht portioniert und weiterverkauft.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Der Immobilienkäufer verringert so im Gegensatz zu einer Vollfinanzierung sein Risiko, und die Bank wird sehr sorgfältig die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden prüfen, bevor sie eine Hypothek vergibt.

Derart strenge Regeln halten einkommensschwache Haushalte nun aber keineswegs vom Erwerb einer eigenen Immobilie ab. Von daher wäre es auch falsch, aus der Finanzkrise den Schluss zu ziehen, dass eine Vergabe von Hypotheken an einkommensschwache Haushalte nicht möglich ist. Sicher: Zentraler Auslöser der US-Immobilienkrise war die hemmungslose Kreditvergabe an arme Haushalte, an so genannte subprime-Kreditnehmer. Aber doch nur deshalb, weil ihnen eingeredet wurde, dass permanent steigende Immobilienpreise sogar die Rückzahlung von 120-Prozent-Finanzierungen ermöglichen würde, die dann auch noch zum Kauf eines Autos dienen. Ganz große Krediträder wurden gedreht, die eines allerdings doch garantierten: riesige Bonuszahlungen für Manager internationaler Großbanken.

Dass es auch anders gehen kann, zeigen Bausparerer, die häufig auch einkommensschwachen Haushalten angehören. Die Ausfallrate ihrer Bauspardarlehen bewegt sich im Promillebereich; sie ist sogar noch deutlich geringer als im Durchschnitt der normalen Hypothekenschnitzwerke. Dabei müssen nur zwei Voraussetzungen gelten: Zum einen sollte der Kreditvergabe ein mehrjähriges Bewährungssystem – durch regelmäßiges Sparen – vorausgehen, das die Eigenkapitalbildung unterstützt. Zum anderen sollte ein von Zinsschwankungen weitestgehend unabhängiger Rückzahlungsplan bestehen. Beides verschafft Sicherheit – für den Kreditnehmer wie für den Kreditgeber gleichermaßen. Mit dem Bausparen besteht ein Instrument, das diese Voraussetzungen abbildet und sich bereits über einen langen Zeitraum bewährt hat. Das kann

Schwellenländern durchaus als Vorbild dienen.

Im Grunde genommen sind die Ideen und Prinzipien, auf denen Bausparen basiert, bereits tausende von Jahren alt. Die Sehnsucht nach einem eigenen Heim, das Sicherheit und Geborgenheit verspricht, war schon immer gegeben; doch Risiken und Beschränkungen eben auch. Die eigene Immobilie war und ist für die meisten Menschen eben die größte Investition im Leben.

Schon früh entstand daher die Idee der Hilfe zur Selbsthilfe, und die ersten Spazirkel wurden gegründet. Das Grundprinzip dieser Spazirkel ist einfach und brillant; es liegt in ihrem Kern auch dem modernen Bausparen zugrunde: Gemeinsam als Gruppe erreichen die einzelnen Sparer ihr Ziel, den Bau oder Kauf von Wohneigentum, viel schneller, als wenn jeder auf sich gestellt wäre. Denn das gemeinsam gesparte Vermögen wird einigen Mitgliedern des Spazirkels gleich zur Verfügung gestellt, so dass diese auch sofort mit dem Bau oder Kauf beginnen können. Die so Begünstigten müssen diesen Vorschuss natürlich nach und nach zurückzahlen, damit auch die anderen Gruppenmitglieder zum Zuge kommen. Soweit das Grundprinzip.

Es ist nicht genau überliefert, wann diese freiwilligen Spazirkel die Wandlung zu einer formellen Vereinigung fanden. Vermutet wird aber, dass der Ursprung des formellen kollektiven Spargedankens in China liegt. Zur Zeit der Han-Dynastie (ca. 200 v. bis 200 n. Chr.) sollen dort die ersten Spargesellschaften auf Gegenseitigkeit gegründet worden sein.

Es lassen sich im Verlauf der Geschichte noch andere Beispiele zur Umsetzung dieses Grundprinzips finden. Es dauerte jedoch bis zum Jahr 1775, bis eine erste Bausparkasse mit der „Kettley's Building Society“ in Birmingham, England, entstand.

In Deutschland, gemeinhin als Keimzelle des Bausparens wahrgenommen, dauerte es ein wenig länger. Hier begann die Entwicklung 1885 mit der „Bau-Sparkasse für Jedermann“ durch Pastor Friedrich von Bodelschwingh. Doch die historischen Spuren dieser Bausparkasse verloren sich wieder, und es sollte noch bis 1924 dauern, bis erneut eine Bausparkasse gegründet wurde. Zunächst war diese nicht mehr als eine Abteilung des Eigenheimvereins „Gemeinschaft der Freunde“ in Wüstenrot bei Heilbronn. Motiv auch hier wie in der Geschichte zuvor: die Hilfe zur Selbsthilfe. Doch diesmal verbreitete sich die Idee, und zahlreiche Bausparkassen entstanden. Deutschland wurde – und ist es bis zum heutigen Tag – ein Land der Bausparer. In Österreich nahm das Bausparen eine ähnlich erfolgreiche Entwicklung.

Die deutsch-österreichische Variante des Bausparens wird häufig als „geschlossenes System“ bezeichnet, weil der Geldkreislauf einer Bausparkasse sich im Kern auf seine Mitglieder – auf das Bauspar-Kollektiv – beschränkt. Nur wer eine gewisse Zeitlang einzahlt, hat auch Anspruch auf einen Kredit, und Kredite werden nur aus den eingezahlten Spar- und Tilgungsleistungen der Mitglieder getätigt.

Unabhängig von diesem „geschlossenen System“ des Bausparens als solches haben die Bausparkassen als Kreditinstitute aber längst auch auf neue Herausforderungen und Kundenwünsche reagieren können. Vorfinanzierungen des Baus oder Kaufs der eigenen vier Wände, die später durch angesparte Bausparverträge abgelöst werden, sind heute gängige Praxis. Insofern bleibt das Bauspar-Kollektiv vom Kapitalmarkt unabhängig; die Bausparkassen haben sich aber weitere Finanzierungsquellen erschlossen. Die Idee der „Hilfe zur Selbsthilfe“ hat einen modernen institutionellen Rahmen erhalten.

In anderen Ländern wurde diese Idee aufgegriffen, aber anders umgesetzt. Der Hintergrund, vor dem die Einführung eines Bausparsystems geschah, war aber oftmals derselbe: Es fehlte an langfristigen Finanzierungsmitteln in lokaler Währung; besonders junge Familien und Menschen mit niedrigem Einkommen hatten nur beschränkten Zugang zum „normalen“ Hypothekarkreditmarkt; es fehlte an verlässlichen Aussagen über die Bonität der potentiellen Kreditnehmer; für Finanzierungen außerhalb der standardisierten Hypothekenprodukte gab es kein Produktangebot; und es sollte – nicht zuletzt – die breite Ersparnisbildung der Bevölkerung gefördert werden.

In Frankreich wurde eine Art „offenes Bausparsystem“ eingeführt, das sich auch in einigen ehemals von Frankreich beeinflussten Ländern Afrikas, wie Marokko und Tunesien, und seit neuerem auch in Slowenien findet. Der Unterschied zum geschlossenen System: Hier kann sich das Bauspar-Kollektiv selbst am Kapitalmarkt refinanzieren, wenn die Spar- und Tilgungsleistungen der Kollektiv-Mitglieder nicht zur Kreditvergabe ausreichen sollten. Der Preis dafür: Im Gegensatz zum geschlossenen System kann kein fester Darlehenszins bei Vertragsabschluss über die gesamte Laufzeit garantiert werden, was die Planbarkeit einschränkt.

Geschlossen oder offen – beide Systeme beruhen auf Freiwilligkeit. Wer sparen und bauen will, kann mitmachen, muss es aber nicht.

Diesen freiwilligen Charakter haben die staatlichen Vorsorgefonds, die man in Südamerika und Asien findet, nicht. Regulär beschäftigte Arbeitnehmer müssen hier einen bestimmten Prozentsatz ihres Lohnes in sie einzahlen. Die staatlichen Vorsorgefonds sind teilweise mit sehr unterschiedlichen Zielen und Intentionen eingerichtet worden. Es gibt solche, wie das mexikanische INFO-

NAVIT, die sich explizit das deutsche Bausparsystem zum Vorbild genommen und vornehmlich die Versorgung der Mitglieder mit günstigen Immobilienkrediten zum Ziel haben. Es gibt aber auch jene, wie den singapurischen Vorsorgefonds, die den Vorsorgebegriff sehr umfassend handhaben und daher nicht nur für das Bausparen gedacht sind, sondern für fast sämtliche Risiko- und Wechselfälle des Lebens wie Arbeitslosigkeit, Alter oder Krankheit.

Die staatlichen Vorsorgefonds standen und stehen insbesondere in Südamerika oftmals in der Kritik, wenig effizient und zu stark politisch beeinflusst zu sein. In einigen Ländern führte dies sogar zu einer Abkehr von den Vorsorgefonds. Zudem ist es so, dass häufig ein Großteil der eigentlichen Zielgruppe nicht von den Vorsorgefonds erfasst wird, nämlich alle Beschäftigten im informellen Sektor.

Doch für diese Menschen könnte ein neues Finanzinstrument in Betracht kommen, das die dem Bausparen zu Grunde liegenden Prinzipien und Werte aufgegriffen hat: die Mikrofinanz.

Mikrokredite werden sehr häufig nur nach einer Sparphase gewährt; oftmals müssen sich kollektiv haltende Gruppen zusammenfinden. Natürlich werden die meisten Mikrokredite nicht explizit für den Wohnbau gewährt, doch ein erheblicher Teil fließt zumindest in den Ausbau oder die Verbesserung von Immobilien. Denn oft dient die Wohnstube zugleich auch als Lager, Werkstatt oder Ladengeschäft. Die Trennlinie zwischen einer konsumtiven Verwendung (für die normale Mikrokredite in der Regel nicht genutzt werden dürfen) und einer investiven Verwendung lässt sich daher allenfalls schemenhaft ziehen. Doch es gibt auch Wohnbau-Mikrokredite, die den Bedürfnissen der einkommensschwachen Bevölkerung viel mehr entsprechen als normale Hypothekenprodukte: Dabei handelt es sich

häufig um kleinteilige, sequentiell aufeinanderfolgende Kredite, die passgenau das abschnittsweise, sich häufig über Jahre hinweg ziehende Bauen begleiten.

Die vielen Varianten des Bausparens weltweit zeigen auch eins: Eine vernünftige Versorgung mit Hypothekenkrediten zu attraktiven Konditionen – gerade auch für einkommensschwache Haushalte – ist sehr wohl möglich, und zwar ohne dass dabei auf riskante Kreditprodukte mit variabler Verzinsung oder in fremder Währung zurückgegriffen werden muss, die etlichen Ländern ohne funktionierendes Bausparsystem seit der Finanzkrise erheblich zu schaffen machen.

Für Länder, die ihren Immobilien- und Hypothekenmarkt entwickeln wollen, ist natürlich insbesondere eine Frage relevant: Kann ein Bausparsystem erfolgreich eingeführt werden, auch wenn die Bedingungen schwierig sind? Ja, es kann!

Kurz nach dem Fall des Eisernen Vorhangs entschlossen sich die Slowakei und Tschechien zur Einführung eines Bausparsystems nach deutsch-österreichischem Vorbild. Es folgten in Europa Ungarn, Kroatien und Rumänien. Außerhalb Europas kamen Kasachstan und eine Provinz in China hinzu.

Dabei mussten viele Länder nahezu bei Null anfangen: Kapitalmärkte waren fast nicht existent, die Hypothekenmärkte waren sehr schlecht entwickelt und über die Kreditwürdigkeit ihrer potentiellen Kunden konnten die Banken so gut wie keine Aussage machen. Zudem waren die makroökonomischen Rahmenbedingungen teilweise nicht einfach. Demgegenüber standen ein immenser Renovierungsbedarf bei bestehenden Immobilien und der verstärkte Wunsch nach neuen Eigenheimen.

Den Ländern, die entschlossen und frühzeitig auf das Bausparen gesetzt haben, ist es meist besser als anderen gelungen, einen funktio-

nierenden Markt für Immobilienfinanzierung aufzubauen, mit großer Produktvielfalt und zu wettbewerbsfähigen Preisen. Beste Beispiele: Tschechien und die Slowakei. Außerdem sind diese Länder viel besser durch die Finanzkrise gekommen.

Diese positive Bilanz sollte Ansporn für Nachahmer bieten. Und das tut sie: In mehreren osteuropäischen Ländern, darunter so große Märkte wie Weißrussland und Russland, sind bereits spezielle Bausparkassen-Gesetze ausformuliert worden und werden hoffentlich bald umgesetzt. In China ist das Bausparen dabei, sich über weitere Provinzen zu verbreiten.

Ob geschlossenes oder offenes Bauspar-System oder als Mikrofinanz. Es kommt auf die tiefer dahinter liegende Idee an. Viele Länder beginnen nach der Finanzkrise, die Attraktivität dieser uralten und schlichten Idee der Hilfe zur Selbsthilfe wieder neu zu entdecken. In welchem institutionellen Gewand sie letztlich steckt, ist weniger wichtig. Wenn man auf dieser Idee aufbaut wird deutlich, dass die Erfolgsgeschichte des Bausparens weiter geschrieben wird. Denn gerade in stürmischen Zeiten zeigt ein solides System, welche Stärken und Qualitäten in ihm stecken.

Einige Länder stehen jetzt vor der Entscheidung: Sollen sie auf ein zwar langsam wachsendes, dafür aber nachhaltiges und krisenfestes System setzen, das auf dem Aufbau von Eigenkapital beruht, oder aber auf ein System, das mit Hilfe der Kapitalmärkte zwar kurzfristig möglicherweise schnelleres Wachstum verspricht, dafür aber Kreditnehmer, Kreditgeber und den Steuerzahler den schwankenden und eisigen Winden der internationalen Kapitalmärkte aussetzt. Die Entscheidung sollte leicht fallen.

## EuGH-Bericht 2010

### ■ Vorabentscheidungsverfahren

#### Gewinnspielkopplung

- *Rs. C-304/08 vom 14. Januar 2010 im Vorabentscheidungsverfahren: Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs e. V./ Plus Warenhandelsgesellschaft mbH*

Mit Urteil vom 14. Januar 2010 in der Rechtssache C-304/08 hat der Europäische Gerichtshof festgestellt, dass das deutsche Verbot der Kopplung von Gewinnspielen mit dem Erwerb einer Ware oder einer Dienstleistung gegen die Europäische Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken verstößt. Auch wenn eine solche Kopplung im Einzelfall unzulässig sein könne (etwa weil sie geeignet ist, das wirtschaftliche Verhalten des Durchschnittsverbrauchers in unlauterer Weise wesentlich zu beeinflussen), übersteige ein generelles Kopplungsverbot den im Rahmen der Vollharmonisierung durch die Richtlinie gesetzten Regelungsrahmen des nationalen Gesetzgebers. Mit dieser Entscheidung des EuGH wird § 4 Nr. 6 des deutschen UWG als europarechtswidrig angesehen.

#### Haustürwiderruf bei geschlossenen Immobilienfonds

- *Rs. C-215/08 vom 15. April 2010 im Vorabentscheidungsverfahren: E. Friz GmbH/ Carsten von der Heyden*

Am 15. April 2010 hat der Europäische Gerichtshof in der Rechtssache C-215/08 entschieden, dass der Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds unter gegebenen Voraussetzungen auch als Haustürgeschäft beurteilt werden kann. Damit besteht die Möglichkeit des

Widerrufs des Geschäfts, wodurch der Kunde einen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteils hat. Dabei wird allerdings der Wert des Anteils zum Zeitpunkt des Widerrufs zu Grunde gelegt, so dass der Kunde auch an Verlusten beteiligt werden kann, sofern der Fonds bei Widerruf „im Minus“ steht. Durch dieses Urteil wurde die Auffassung des Bundesgerichtshofs bestätigt, der dem EuGH im Mai 2008 zwei Fragen zur Vorabentscheidung vorgelegt hatte.

#### Missbräuchliche Klauseln

- *Rs. C-484/08 vom 3. Juni 2010 im Vorabentscheidungsverfahren: Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid/ Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (Ausbanc)*

Am 3. Juni 2010 entschied der Europäische Gerichtshof die Vorabentscheidungssache C-484/08. Im Ausgangsverfahren stritten die Beteiligten um eine Vertragsklausel in einem Immobilienkreditvertrag. Die vorformulierte Klausel sah eine Aufrundung des geschuldeten Zinssatzes bei Schwankungen vor, die 0,25 % überstiegen. Das vorlegende Gericht ersuchte in dem Vorlageverfahren die Auslegung von Art. 4 Abs. 2 und Art. 8 der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Vertragsklauseln. Gemäß Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie betrifft die Prüfung der Missbräuchlichkeit weder den Hauptgegenstand des Vertrages noch die Angemessenheit des Preises, sofern die Klauseln klar und verständlich abgefasst sind. Nach Art. 8 können Mitgliedstaaten strengere Vorschriften zum Schutze der Verbraucher erlassen. Das vorlegende Gericht warf die Frage auf, ob Mitgliedstaaten eine Missbräuchlichkeitsprüfung über die in Art. 4 Abs. 2 aufgelisteten Klauseln gemäß Art. 8 einführen dürfen. Die zweite Vorlagefrage lautete, ob eine derartige Prüfung auch dann durchgeführt werden darf, wenn die Klausel im Sinne des Art. 4 Abs. 2 klar und verständlich abgefasst ist. Die dritte

Vorlagefrage lautete, ob eine strengere richterliche Missbrauchskontrolle von Klauseln in Verbraucherverträgen, als Art. 8 und 4 Abs. 2 der Richtlinie sie vorsehen, gegen Art. 2 EGV verstößt.

Der Gerichtshof urteilte, dass eine nationale Regelung eine richterliche Kontrolle der Missbräuchlichkeit klar und verständlich abgefasster Vertragsklauseln zulassen darf. Die Mitgliedstaaten dürfen auf dem gesamten durch die Richtlinie über missbräuchliche Klauseln geregelten Gebiet strengere Regeln als die in der Richtlinie selbst vorgesehenen erlassen.

In der Begründung weist der Gerichtshof darauf hin, dass das durch die Richtlinie eingeführte Schutzsystem auf dem Gedanken beruht, dass der Verbraucher sich gegenüber dem Gewerbetreibenden in einer schwächeren Verhandlungsposition befindet und einen geringeren Informationsstand besitzt. Dies führt dazu, dass er den vom Gewerbetreibenden vorformulierten Bedingungen zustimmt, ohne auf deren Inhalt Einfluss nehmen zu können. Außerdem nehme die Richtlinie nur eine teilweise und minimale Harmonisierung der nationalen Rechtsvorschriften in Bezug auf missbräuchliche Klauseln vor, wobei sie es den Mitgliedstaaten freistelle, dem Verbraucher ein höheres Schutzniveau zu gewähren.

#### Diskriminierung

- *Rs. C-236/09 vom 30. September 2010 im Vorabentscheidungsverfahren: Association belge des Consommateurs Test-Achats ASBL, Yann van Vugt, Charles Basselier/ Conseil des ministres*

Am 30. September 2010 stellte Generalanwältin Kokott ihre Schlussanträge in der Rechtssache C-236/09. Es handelt sich dabei um ein Vorlageverfahren, in dem der belgische Verfassungsgerichtshof den EuGH ersucht, die Vereinbarkeit einer in der Richtlinie 2004/113/EG

enthaltenen Ausnahme mit höher-rangigem Recht zu beurteilen. Die Richtlinie verbietet die Diskriminierung aufgrund des Geschlechts beim Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Allerdings gestattet es eine in der Richtlinie vorgesehene Ausnahme (Art. 5 Abs. 2) den Mitgliedstaaten, geschlechtsspezifische Unterschiede bei Versicherungsprämien und -leistungen zuzulassen, sofern das Geschlecht ein bestimmender Risikofaktor ist und dies durch relevante und genaue versicherungsmathematische und statistische Daten untermauert werden kann.

Zusammenfassend geht es also um die Frage, ob die Anwendung von auf dem Geschlecht beruhenden versicherungsmathematischen und statistischen Faktoren gegen das Diskriminierungsverbot verstößt.

Die Generalanwältin ist der Auffassung, dass es rechtlich nicht angebracht sei, Versicherungsrisiken am Geschlecht einer Person festzumachen. Unterschiede zwischen Personen, die sich lediglich statistisch mit deren Geschlecht in Verbringung bringen ließen, dürften bei der Ausgestaltung von Versicherungsprodukten nicht zu einer unterschiedlichen Behandlung von männlichen und weiblichen Versicherten führen. In diesem Zusammenhang hebt die Generalanwältin besonders hervor, dass das Geschlecht ein Merkmal sei, welches wie die Rasse und die ethnische Herkunft untrennbar mit der Person des Versicherten verbunden sei und auf das dieser keinen Einfluss habe.

Im Ergebnis hält die Generalanwältin die Anwendung von auf dem Geschlecht beruhenden Risikofaktoren bei Versicherungsprämien und -leistungen für mit dem unionsrechtlichen Grundsatz der Gleichbehandlung von Männern und Frauen unvereinbar. Sie schlägt dem Gerichtshof vor, die entsprechende Ausnahmenvorschrift in der Richtlinie für ungültig zu erklären.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Generalanwältin allerdings der Auffassung, dass sich diese Ungültigkeitserklärung nur für die Zukunft auswirken sollte. Sie schlägt ferner einen Übergangszeitraum von drei Jahren nach Verkündung des Urteils des Gerichtshofs vor.

## ■ Vertragsverletzungsverfahren

### Datenschutz

- *Rs. C-518/07 vom 9. März 2010 im Vertragsverletzungsverfahren: Europäische Kommission, unterstützt durch den Europäischen Datenschutzbeauftragten (Streithelfer)/Bundesrepublik Deutschland*

Am 9. März 2010 entschied der EuGH in der Rechtssache C-518/07, dass die Datenschutzbeauftragten der deutschen Bundesländer keiner staatlichen Aufsicht unterstellt werden dürfen. Der EuGH stellte fest, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen ihre Verpflichtungen aus Artikel 28 Abs. 1 Unterabsatz 2 der Datenschutzrichtlinie (95/46/EG) verstoßen hat. Die Richtlinie ist nach Auffassung des EuGH dahingehend auszulegen, dass die für die Überwachung der Verarbeitung personenbezogener Daten im nichtöffentlichen Bereich zuständigen Kontrollstellen die ihnen zugewiesenen Aufgaben in völliger Unabhängigkeit wahrnehmen. Die in Deutschland mit der Kontrolle der Datenverarbeitung des nichtöffentlichen Bereichs beauftragten Stellen seien aber in allen Bundesländern ausdrücklich einer staatlichen Aufsicht unterworfen. Dies ermögliche es ihnen nicht, ihre Aufgaben ohne äußere Einflussnahme wahrzunehmen und sei daher nicht mit Artikel 28 Abs. 1 Unterabsatz 2 der Datenschutzrichtlinie vereinbar.

### Diskriminierende Besteuerung ausländischer Banken

- *Rs. C-105/08 vom 17. Juni 2010 im Vertragsverletzungsverfahren: Europäische Kommission/ Portugiesische Republik*

In dem Vertragsverletzungsverfahren C-105/08 ging es um die Frage, ob Portugal gegen seine Verpflichtungen aus den Art. 49 EG und 56 EG sowie den Art. 36 und 40 des EWR-Abkommens verstoßen hat, indem es die Zahlungen von Zinsen ins Ausland höher besteuert als die Zahlung von Zinsen an Institute mit Sitz im portugiesischen Hoheitsgebiet, und ob dadurch die Erbringung von Hypothekar- und sonstigen Darlehensdienstleistungen beschränkt wurde. Im Schlussantrag der Generalanwältin vom 25. März 2010 wurde vorgeschlagen, die Klage abzuweisen und der Kommission die Verfahrenskosten aufzuerlegen, da nicht ausreichend belegt sei, dass eine höhere Besteuerung von Zinszahlungen an gebietsfremde Empfänger statfinde. Beide Parteien verteidigten im Verfahren ihren Standpunkt mit Hilfe von Rechenbeispielen, die die Besteuerung von Zinszahlungen an gebietsfremde Empfänger jeweils als günstiger bzw. ungünstiger darstellten. Da der Kommission in dieser Hinsicht allerdings die Beweislast obliege, war nach Auffassung der Generalanwältin eine Vertragsverletzung nicht hinreichend nachgewiesen worden. Der Schlussantrag stellt allerdings eine alternative Argumentationsmöglichkeit hinsichtlich einer Behinderung des Marktzugangs für ausländische Kreditinstitute vor, mit der die Kommission möglicherweise eine Vertragsverletzung hätte begründen können. Da die Kommission dieses Argument aber nicht vorgebracht habe, habe sich die Portugiesische Republik nicht angemessen gegen den Vorwurf verteidigen können, so dass eine Vertragsverletzung zumindest im vorliegenden Verfahren nicht auf diesen Aspekt gestützt werden könne.

Das Urteil in dieser Sache erging am 17. Juni 2010. Die Klage wurde entsprechend der erstgenannten Begründung der Generalanwältin, dass die Kommission die der Portugiesischen Republik zur Last gelegte Vertragsverletzung nicht dargetan habe, abgewiesen.

### **Diskriminierende Besteuerung von Zinserträgen**

- *Rs. C-383/10 Klage im Vertragsverletzungsverfahren eingereicht am 30 Juli 2010: Europäische Kommission/ Königreich Belgien*

In der Rechtssache C-383/10 beantragte die Europäische Kommission, in einer am 30. Juli 2010 eingereichten Klage festzustellen, dass eine gesetzliche Vorschrift des Königreichs Belgiens gegen EU-Recht verstoße. Die in Frage stehende Vorschrift gewährt eine Steuerbefreiung nur für Zinserträge von belgischen Banken. Diese Regelung ist nach Ansicht der Kommission diskriminierend, da in Belgien ansässige Personen davon abgehalten würden, die Dienste gebietsfremder Banken in Anspruch zu nehmen. Weiterhin enthält die Klagebegründung u. a. die Zurückweisung des Arguments, dass für die direkte Besteuerung eine ausschließliche Zuständigkeit der Mitgliedstaaten bestehe. Dieser Bereich sei notwendigerweise von der Zuständigkeit für den Binnenmarkt umfasst und falle deshalb in die gemeinsame Zuständigkeit.



## Jahreschronologie 2010

### ■ Januar

#### 1. Januar 2010

##### *Ratspräsidentschaft*

Spanien übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

#### 7. Januar 2010

##### *Financial Integration Report*

Die EU-Kommission veröffentlicht einen Financial Integration Report, in dem festgestellt wird, dass die Subprime-Krise in den USA insbesondere Auswirkungen auf Großbanken habe.

#### 15. Januar 2010

##### *Konsultation zu Kopplungsvereinbarungen*

Die EU-Kommission legt eine Studie über Kopplungsvereinbarungen und andere potentiell unlautere Praktiken im Finanzsektor vor und leitet eine Konsultation dazu ein.

#### 26. Januar 2010

##### *Bankenstresstest*

Der Ausschuss der Europäischen Bankenaufsichtsbehörden kündigt an, Stresstests bei großen Banken durchzuführen.

### ■ Februar

#### 9. Februar 2010

##### *EU-Kommissare*

Das EU-Parlament bestätigt die neue Spitze der EU-Kommission, ein Kollegium von 26 Ressortchefs und dem Kommissionspräsidenten.

#### 10. Februar 2010

##### *EU-Aufsicht*

Das EU-Parlament veröffentlicht eine Stellungnahme zur Aufsichtsreform, in der u.a. ein Krisenfonds vorgeschlagen wird.

#### 26. Februar 2010

##### *Eigenkapitalvorschriften („CRD IV“)*

Nach den Kommissionsvorschlägen zur Änderung der Eigenkapitalvorschriften, CRD II und CRD III, leitet die EU-Kommission eine Konsultation zu etwaigen weiteren Änderungen an den geltenden Eigenkapitalvorschriften (CRD IV) ein. Dies diene dazu, den Bankensektor krisenfester zu gestalten.

### ■ März

#### 31. März 2010

##### *Prioritäten 2010*

Die EU-Kommission beschließt die strategischen Prioritäten für 2010, wobei das Hauptaugenmerk auf der Bewältigung der Krise unter Wahrung sozialer marktwirtschaftlicher Aspekte liegt.

### ■ April

#### 12. April 2010

##### *Finanzintegration und -stabilität nach der Krise*

Die Europäische Zentralbank und die EU-Kommission veranstalten eine Konferenz zum Thema „Finanzintegration und -stabilität nach der Krise“. Dabei wird hauptsächlich über die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Integration und Stabilität der europäischen und internationalen Finanzmärkte diskutiert.

#### 15. April 2010

##### *Anhörung zu Verbraucherrechten*

Die EVP-Fraktion des EU-Parlaments organisiert eine öffentliche

Anhörung zur Verbraucherrechtsrichtlinie hinsichtlich eines Meinungsaustausches zu verschiedenen Harmonisierungsansätzen.

#### 26. April 2010

##### *Vertragsrecht – Expertengruppe*

Die EU-Kommission beschließt die Gründung einer Expertengruppe, die aus 18 Mitgliedern besteht, zur praktischen Umsetzung des Entwurfs zum Europäischen Vertragsrecht.

#### 29. April 2010

##### *Europäisches Vertragsrecht*

Im EU-Parlament findet ein Workshop zum Vertragsrecht statt, bei dem u.a. Vor- und Nachteile eines optionalen Regimes (28. Regime) vorgestellt wurden.

### ■ Mai

#### 10. Mai 2010

##### *Eine neue Strategie für den Binnenmarkt*

Der ehemalige Kommissar Mario Monti präsentiert seinen Bericht über die Zukunft des Binnenmarktes, der einen umfassenden Überblick über den aktuellen Stand gibt und eine umfassende Strategie für eine Neuausrichtung des Binnenmarktes enthält.

#### 12. Mai 2010

##### *Erfassung von Verbraucherbeschwerden*

Die EU-Kommission verabschiedet eine Empfehlung für eine EU-weite Methode zur Klassifizierung und Meldung von Verbraucherbeschwerden auf freiwilliger Basis.

#### 18. Mai 2010

##### *Gesetzespaket zur Energieeffizienz*

Das EU-Parlament verabschiedet die neue Richtlinie zur Energieeffizienz von Häusern. Diese beinhaltet Vorgaben zur Anpassung der Bau-

vorschriften in den Mitgliedstaaten, um die hohen Energiesparzielen einhalten zu können.

### **20. Mai 2010**

#### *Managementplan 2010*

Die EU-Kommission stellt im Bereich Binnenmarkt und Finanzdienstleistungen die künftigen Maßnahmen vor. Hierbei wird auch erwähnt, dass eine Gesetzesvorlage zur verantwortlichen Kreditvergabe und -aufnahme erarbeitet wird.

### **26. Mai 2010**

#### *Europäischer Notfallfonds*

Die EU-Kommission stellt Pläne für die Errichtung eines EU-weiten Netzes von Bankenrettungsfonds vor. Somit sollen die Belastungen der Verbraucher und die Destabilisierung des Finanzsystems bei Bankausfällen verhindert werden.

### **27. Mai 2010**

#### *Antidiskriminierung im Finanzdienstleistungsbereich*

Die EU-Kommission organisiert ein Treffen der Dialoggruppe zur Antidiskriminierung im Finanzdienstleistungsbereich und stellt dabei Ergebnisse einer Studie „über die Verwendung von Alter, Behinderung, Geschlecht, Religion oder Glaube, Rasse oder ethnischer Herkunft und sexueller Orientierung im Bereich Finanzdienstleistungen“ vor.

## ■ Juni

### **3. Juni 2010**

#### *Ratingagenturen*

Die EU-Kommission legt zur Verhütung künftiger Finanzkrisen und zur Stärkung des Finanzsystems Änderungen der EU-Vorschriften zu Ratingagenturen vor und leitet eine öffentliche Konsultation zur Reform der Corporate Governance in Finanzinstituten ein.

### **7. Juni 2010**

#### *Zahlungsdienste*

Es findet ein erstes Treffen des SEPA-Rates statt, wobei über ein Enddatum für die SEPA-Migration und die Zukunft des SEPA-Projekts für Bankkarten diskutiert wird.

### **17. Juni 2010**

#### *Produktkopplung*

Die EU-Kommission veröffentlicht eine Zusammenfassung der Antworten auf die Konsultation zu Produktkopplungen. Aus dieser geht eindeutig die Ablehnung seitens der Kreditwirtschaft zu möglichen Regulierungsmaßnahmen hervor.

#### *Prospektrichtlinie*

Das EU-Parlament stimmt mit deutlicher Mehrheit der Überarbeitung der Richtlinie über die Zulassung von Wertpapieren zum Handel an einem geregelten Markt oder zum öffentlichen Angebot zu.

#### *Einheitliches Meldewesen in der EU*

Das ‚Committee of European Banking Supervisors‘ (CEBS) veröffentlicht seine geänderten Richtlinien für ein einheitliches Meldewesen in der EU (COREP) und startet eine Konsultation. CEBS beabsichtigt damit die Vereinheitlichung und Harmonisierung der Meldewesenanforderungen an die beaufsichtigten Institute in Europa.

### **22. Juni 2010**

#### *Wohnungsbauministertreffen in Toledo*

Die Wohnungsbauminister verabschieden eine Erklärung, die die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und die Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung als zentrale Aufgaben vorsieht.

### **24. Juni 2010**

#### *E-Commerce*

Das EU-Parlament nimmt im zuständigen Ausschuss den Bericht zur Vollendung des Binnenmarktes für den elektronischen Handel an und fordert die EU-Kommission darin auf, auf klarere und horizontale Rechtsinstrumente sowie die Harmonisierung für bestimmte Aspekte des Verbrauchervertragsrechts, wie unter anderem beim Fernabsatz von Finanzdienstleistungen, einzugehen.

### **28. Juni 2010**

#### *Wertpapiere*

Die EU-Kommission startet eine Konsultation zu zukünftigen möglichen Änderungen bei der Revision der Marktmissbrauchsrichtlinie. Durch die Richtlinie werden missbräuchliche Praktiken, wie Insider-Handel und Marktmissbrauch, untersagt.

## ■ Juli

### **1. Juli 2010**

#### *Ratspräsidentschaft*

Belgien übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

#### *Grünbuch Europäisches Vertragsrecht*

Die EU-Kommission nimmt ein Grünbuch zum Europäischen Vertragsrecht an, in dem mehrere Optionen für eine kohärentere Gestaltung des Vertragsrechts vorgestellt werden.

### **2. Juli 2010**

#### *Investmentfonds*

Die EU-Kommission veröffentlicht ein Programm, wonach der Rechtsrahmen der EU für Investmentfonds, so genannte ‚Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren‘ (OGAW), verbessert werden soll.

## 7. Juli 2010

### *Europäische Pensionssysteme*

Die EU-Kommission legt ein Grünbuch über adäquate, nachhaltige und sichere Europäische Pensionssysteme vor und leitet gleichzeitig eine Konsultation dazu ein. In dem Grünbuch wird unter anderem die Idee des Aufbaus eines EU-weiten privaten Pensionssystems neben den bereits bestehenden Systemen vorgeschlagen.

## 12. Juli 2010

### *Stärkung von Verbraucherschutz und -vertrauen: Einlagensicherung*

Die EU-Kommission veröffentlicht ein Maßnahmenpaket zur Stärkung von Verbraucherschutz und Verbrauchervertrauen im Finanzdienstleistungssektor. Dieses Paket enthält neben dem Entwurf der Einlagensicherungsrichtlinie ein Weißbuch zu Sicherungssystemen für Versicherungen und einen Richtlinienvorschlag zu Anlegerentschädigungssystemen.

## 13. Juli 2010

### *Eigenkapitalrichtlinien (CRD III)*

Das EU-Parlament verabschiedet die zweite Überarbeitung der Eigenkapitalrichtlinien (CRD III), die neue Vorschriften zu strengeren Kapitalanforderungen bei Handelsaktivitäten sowie verschärfte Offenlegungsbestimmungen für Verbriefungen vorsieht.

## 16. Juli 2010

### *Antizyklische Kapitalpuffer*

Der Baseler Ausschuss leitet eine Konsultation zu seinem Vorschlag für zusätzliche Kapitalpuffer ein, um der Prozyklizität entgegen zu wirken.

## 20. Juli 2010

### *Nutzergruppe Finanzdienstleistungen*

Die EU-Kommission beschließt, eine Nutzergruppe Finanzdienstleistungen (Financial Services User

Group, FSUG) einzusetzen, die die EU-Kommission bei der Ausarbeitung und Überwachung politischer Maßnahmen im Bereich Finanzdienstleistungen unterstützen soll.

## 23. Juli 2010

### *Stresstests*

Bei der Veröffentlichung der Ergebnisse zu den Stresstests wird bekannt, dass von 91 Banken nur sieben durchfielen.

## ■ August

## 10. August 2010

### *E-Commerce*

Die EU-Kommission leitet eine Konsultation zur E-Commerce Richtlinie ein, um die Hindernisse im online-Geschäftsverkehr zu überwinden. Die Richtlinie deckt ein breites Spektrum an online angebotenen Dienstleistungen ab, darunter auch Finanzdienstleistungen.

## 16. August 2010

### *Finanzkonglomerate*

Die EU-Kommission schlägt die Änderung der bestehenden europäischen Regeln für die Aufsicht über Finanzkonglomerate vor. Damit sollen Aufsichtslücken bei großen Banken und Versicherungen geschlossen werden.

## 20. August 2010

### *Bankenabgabe*

Die EU-Kommission legt ein sog. ‚non-paper‘ vor, in dem jeweilige nationale Initiativen zu einer Bankenabgabe zusammengefasst sind. In dem Papier wird die Notwendigkeit einer koordinierten Maßnahme auf EU-Ebene erörtert und grundsätzliche Prinzipien vorgeschlagen.

## ■ September

## 14. September 2010

### *Hypothekarkredit*

Die EU-Kommission organisiert eine Anhörung mit Vertretern der Kreditwirtschaft zu verantwortlicher Kreditvergabe und -aufnahme.

## 22. September 2010

### *Finanzaufsicht*

Das EU-Parlament beschließt Maßnahmen, die eine neue Architektur der EU-Finanzmarktaufsicht betreffen.

## 29. September 2010

### *EU-Sparpaket*

Die EU-Kommission veröffentlicht legislative Vorschläge für eine umfassende Verstärkung der wirtschaftspolitischen Steuerung in der EU. Diese Vorschläge betreffen sechs Rechtsakte, vier zu Haushaltsaspekten und zur Reform des Stabilitäts- und Wachstumspaketes und zwei zu makroökonomischen Ungleichgewichten in der EU und im Euroraum.

## ■ Oktober

## 6. Oktober 2010

### *Zugang zu Bankkonten*

Die EU Kommission leitet eine Konsultation über den Zugang zu Bankkonten ein. Es werden Maßnahmen erwogen, die sicher stellen sollen, dass jeder Kunde in der EU Zugang zu grundlegenden Zahlungsdiensten hat.

## 7. Oktober 2010

### *Besteuerung des Finanzsektors*

Die EU-Kommission erläutert Vorstellungen für die zukünftige Besteuerung des Finanzsektors. Hierbei wird überlegt, ob eine Finanzaktivitätssteuer oder eine Finanztransaktionssteuer eingeführt werden soll.

## 20. Oktober 2010

### *Krisenmanagement im Finanzsektor*

Die EU-Kommission legt eine Mitteilung vor, in der Pläne für einen EU-Rahmen für das Krisenmanagement im Finanzsektor dargelegt werden. Das Hauptziel des europäischen Rahmenwerks soll sein, dass notleidende Banken jeder Art und Größe, vor allem aber systemrelevante Banken insolvent werden können, ohne dass die Finanzmarktstabilität gefährdet wird und ohne dass den Steuerzahlern Kosten entstehen.

## 27. Oktober 2010

### *Strategische Prioritäten 2011*

Das Arbeitsprogramm für 2011 der EU-Kommission wird veröffentlicht, das eine Liste von 40 strategischen Initiativen, wie u.a. zum Dossier verantwortliche Kreditvergabe, umfasst.

### *Binnenmarktakte*

Die EU-Kommission leitet eine Konsultation zur ‚Binnenmarktakte‘ ein, die 50 Vorschläge zu geplanten Legislativvorschlägen, wie den Richtlinienvorschlag zur Schaffung eines integrierten Binnenmarkts für Hypothekarkredite, beinhaltet.

## ■ November

### 4. November 2010

#### *Datenschutz*

Die EU-Kommission legt eine Mitteilung vor, in der eine neue Strategie zur Stärkung des EU-Datenschutzrechts vorgestellt wird. Zudem wird eine Konsultation eingeleitet, um zu prüfen, welche anderen Maßnahmen – außer legislativen – ergriffen werden können. Hierzu zählen

auch Selbstregulierungsmaßnahmen der Wirtschaft.

### 5. November 2010

#### *Ratingagenturen*

Die EU-Kommission startet eine Konsultation zum Thema Ratingagenturen, um zu klären, welche Rolle Ratings spielen und welche Auswirkungen diese auf die Märkte haben bzw. welchen Geltungsbereich etwaige künftige Legislativinitiativen haben.

### 17. November 2010

#### *SEPA*

Die EU-Kommission veranstaltet eine öffentliche Anhörung zu den neuen Vorschriften für einen europäischen Zahlungsraum, wobei die Regulierung von technischen Anforderungen bei SEPA-Überweisungen und -Lastschriften diskutiert wird.

### 22./23. November 2010

#### *Geldwäsche*

Das ‚Financial Action Task Force‘ (FATF) Konsultationsforum organisiert eine Konferenz, um das Konsultationsdokument zur Überarbeitung der FATF-Empfehlungen zur Geldwäsche- und Terrorismusbekämpfung zu diskutieren.

## ■ Dezember

### 1. Dezember 2010

#### *Mehrwertsteuer*

Die EU-Kommission veröffentlicht ein Grünbuch über die Zukunft der Mehrwertsteuer und startet eine Konsultation, um Lösungsvorschläge zu erarbeiten, wie die Grundzüge des derzeitigen MwSt-Systems überarbeitet werden sollen.

## 17. Dezember 2010

### *Sanktionen im Finanzdienstleistungsbereich*

Zur Verschärfung der Sanktionsregelungen im EU-Finanzdienstleistungssektor legt die EU-Kommission eine Mitteilung vor. Darin wird vorgeschlagen, einen gemeinsamen Mindeststandard auf europäischer Ebene mittels eines Legislativvorschlags einzuführen. Zudem wird eine Konsultation eingeleitet, so dass beurteilt werden kann, ob die Einführung von Mindeststandards bei der Definition von Straftaten und der entsprechenden Sanktionen notwendig ist.

## 20. Dezember 2010

### *Beseitigung grenzübergreifender steuerlicher Hindernisse*

Die EU-Kommission veröffentlicht eine Mitteilung, die Vorschläge für bestimmte Bereiche, wie Steuern auf Dividenden und elektronischen Handelsverkehr oder auch Erbschaftssteuern und grenzübergreifende Einkünfte, ankündigt.

# Die Europäische Bausparkassen- vereinigung (EuBV)

---

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.

## Impressum

Herausgeber:  
Europäische  
Bausparkassenvereinigung  
Rue Jacques de Lalaing 28  
1040 Brüssel, Belgien  
Tel.: +32 2 231 03 71  
Fax: +32 3 230 82 45  
e-mail: info@efbs.org





# European Federation of Building Societies

## Annual Report 2010

### Foreword

---

The European Federation of Building Societies campaigned for Brussels in 2010 too for lessons to be learnt from the financial crisis. Efforts towards standardised construction financing at European level were vehemently vetoed. The need arose time and again to point to national particularities and to call for differentiated responses from policymakers.

European policy still differentiates too little between stable and unstable construction financing systems. The idea of tightening up the capital requirements for mortgage loans across the board takes no account of the causes of the financial crisis. Instead, the right thing to do would be to take action ad hoc where lax lending to sub-prime customers, lack of risk buffers in the form of capital and variable lending rates caused property bubbles to burst and sent severe shock waves through the property markets. However, by treating risk-driven and security-oriented construction financing systems in the same way, there is a risk of a general rise in the cost of mortgage credit. The Bausparkassen too, which in the financial crisis proved to be a "rock of stability", would then be forced to pass on the costs of unnecessary higher capital cover to consumers via higher credit terms.

Undifferentiated European policy procedure also characterises the current considerations on the regulation of mortgage credit. The introduction of a right to early repayment is admittedly superficially justified by better consumer protection. In fact it appears as if competition policy should be directed against individual States. In particular in Germany, the proven fixed-interest-rate culture is thereby at risk of being destroyed; the provisions on early repayment are set to make fixed-interest loans more expensive. In view of the enormous burden which Europe must shoulder as a result of the financial crisis, however, a weakening of stable forms of financing should be out of the question.

Regarding the planned reform of EU deposit-guarantee schemes, it is to be hoped that the concrete arrangements are also left to the national Parliaments in view of a large number of national particularities. Credit institutions such as Bausparkassen, which have their own security architecture based on specific legal provisions and only conduct low-risk business, must be treated quite differently from credit institutions engaging in high-risk transactions. The risk spread provided for so far falls far short. Those who work responsibly should not be penalised. The European Federation of Building Societies will continue to point this out in the future.

# Contents

---

Foreword		37
1	Position papers	39
2	The Federation in 2010	43
	– Activities of the Committees	43
	– EFBS-Public relations work	45
3	Housing sector trends in Europe	46
4	EFBS-Focus	52
	– A European Internal Market for Housing Finance	52
	– Lessons from the property and financial crisis for newly industrialised countries	57
5	ECJ-Report 2010	60
6	Chronological Account of the year 2010	63
Appendix	Officers of the Federation	101
	List of Members	102

---



## Position papers

### ■ European contract law

On 1 July 2010, the European Commission published a Green Paper on policy options for progress towards a European Contract Law for consumers and businesses and at the same time launched a consultation on the subject. Previously, it had decided on 26 April 2010 to set up an Expert Group with 20 members. A suitable legal instrument is to be developed with the help of the Expert Group it convened.

The EFBS welcomes the European Commission initiative aiming to make the common frame of reference already drawn up into a practicable legislative instrument. Of the seven options proposed in the Green Paper on European Contract Law, the EFBS favours the optional regime. The advantages of a 28th regime lie in the promotion of the internal market through the emergence of European contract law and the lack of need for adaptation and harmonisation measures at Member State level involving high costs and implementation efforts. The implementation costs of an optional regime would in any case be well below the costs of harmonisation which would arise from sector-specific directives and regulations. Only minimal amendment of the national provisions concerning the choice of law for contracts with consumers would be necessary for the establishment of a 28th regime.

The attempts made many times in the past to strengthen the internal market by means of harmonisation of various areas of the national legal systems seldom achieved the desired benefit. Minimum harmonisation undertaken did not lead to any alignment of the legal provi-

sions. Even fully harmonised provisions reveal legal differences regarding the procedural application or in the case of links to other legal areas, which cannot be remedied by the EU. The problem of the malfunctioning of the internal market cannot therefore be resolved by greater pressure of harmonisation, as the difficulty lies elsewhere. The problem is to be attributed more to international contract law, namely in the provisions of the Rome I Regulation. It is true that in principle this allows the choice of law for cross-border contracts. However, this applies in the case of contracts with consumers only with the restriction that the consumer protection provisions of the consumer's country of habitual residence may not be eroded. As a result, the application of binding national provisions cannot thereby be restricted. The advantage of the choice of law is lost if ultimately the law of the State where the consumer has his habitual residence nevertheless applies. For practitioners too, especially in cross-border cases, it would be easier to deal with just one additional legal system, i.e. the optional instrument, than with 26 foreign, different legal systems.

The EFBS firmly rejects European Commission proposals which interfere to a greater extent in national civil law. Harmonisation of the traditionally grown legal systems, the particularities of which have developed over decades and have adapted to the conditions of the respective country, is neither desirable nor politically feasible. Furthermore, the costs of such strong intervention would far exceed those arising from the optional instrument. In this respect it appears very doubtful whether this would give rise to greater benefit. In addition, these options are in breach of the principle of proportionality and the principle of subsidiarity.

From the point of view of the EFBS, an optional instrument is extremely attractive for the mort-

gage credit sector too, whereas the European Commission's current initiative concentrates mainly on contracts of sale. A better possibility than the full harmonisation of mortgage credit it is currently striving for consists of an optional regime for this sector. The 28th regime for mortgage credit should be accompanied by the introduction of a European mortgage and access to land and credit registers should be made easier. A legal basis for an optional regime for European mortgage credit law exists in Article 114 TFEU (ex-Article 95 of the EC Treaty).

### ■ Consumer Rights Directive

The proposal for a Directive for a general EU regulation of consumer rights, the so-called Consumer Rights Directive, essentially provides for the full harmonisation of four EU consumer rights directives (i.e. the Directive on contracts negotiated away from business premises 85/577/EEC, the Directive on unfair terms 93/13/EEC, the general Directive on distance contracts 97/7/EC and the Directive on consumer sales 99/44/EC). According to the European Commission, full harmonisation is to promote a uniform single market. Under its proposal, financial services should be affected in two respects by the legislation, i.e. the rules on information and the provisions on unfair contract terms (general business conditions).

On 3 June 2010, rapporteur MEP Schwab (EPP) published the first part of his draft report. According to this, financial services, as in the original European Commission draft, are not to be excluded from the Directive. The EFBS thereupon made it clear that the inclusion of financial services in the Consumer Rights Directive is inappropriate since the original aim of the Directive, i.e. simplification by consolidating the four Directives, will not be achieved in this way. The financial services

sector is a particularly heavily regulated sector at European level with directives and provisions especially designed for it. In contrast to the Consumer Rights Directive, these regulations are sector-specific and for the most part more detailed and complete to take account of the particularities of the respective financial services product. In particular, the rapporteur's proposal to apply the Consumer Rights Directive to mortgage credit too is considered by the EFBS to be misguided. In addition, there is already the European Code of Conduct on pre-contractual information for home loans, through which the financial sector itself has undertaken to maintain certain standards. In contrast to the proposal for a Directive, the provisions of the Code of Conduct are precisely tailored to the specialised field. Regulation of mortgage credit at European level is also not logical because the national markets in this field are in any case too heterogeneous for uniform regulation.

### ■ Responsible lending

The European Commission's work on a draft Directive in the field of responsible mortgage lending and borrowing already started some years ago. At the end of 2007, a White Paper was published on this subject. However, Commissioner McCreevy, who was competent at the time, abstained from a directive during his term of office, whereas Commissioner Barnier, who is now competent, has returned to the subject again. In summer 2010, a Commission working paper was published, covering the following issues: general operating conditions for credit provision, the content of advertising and marketing, standardised pre-contractual information and an obligation to provide adequate explanations, calculation of the annual percentage rate of charge (based on the calculation in the Consumer Credit Directive), an obliga-

tion to assess the creditworthiness of the consumer and the suitability of credit products, advice standards and regulation of the supervision of credit intermediaries.

At the beginning of September 2010, a meeting of the European Commission took place with representatives of the Member States to discuss the above-mentioned working document. During this meeting, some Member States, and especially the Netherlands and Germany, were critical of an initiative in the field of mortgage credit. In mid-September 2010, a corresponding meeting took place between the European Commission and representatives of the credit industry, during which the EFBS position was presented.

In this, it was pointed out that the provisions on the information in advertising are not practicable. In addition, the introduction of assessment of the suitability of the product was criticised. In particular, a detailed obligation to carry out an assessment was rejected, as this would in future lead to a duty to provide advice and to make recommendations. Furthermore, concern was expressed about the practical consequences, such as the legal liability through the obligation to refuse the credit in the case of negative creditworthiness and suitability assessments. For that matter, the creditworthiness assessment is already a requirement under supervision law today.

Regarding the proposal to disclose the credit intermediary's fee, it was pointed out that a distinction has to be made between the broker and the tied intermediary. Such requirements should affect only independent brokers, if anyone at all, and not tied credit intermediaries. Furthermore, it was urged that the regulation of the credit intermediary should mirror the specifications in the Insurance Mediation Directive. It was also explained that the intended cooling-off period of 10

days would only hinder the consumer in his freedom to make decisions. In the case of such a requirement, flexible declarations of renunciation are necessary, with the entire scheme representing an additional administrative expense which also has consequences to the detriment of the consumer.

The EFBS position was forwarded to the European Commission in writing following the meeting. In this, the criticism was also expressed that the European Commission was following the approach in the calculation of the annual percentage rate of charge of including all costs relating to the granting of the credit in the basis for the calculation. The requirement also to include "third-party costs" in the calculation of the annual percentage rate of charge would ultimately lead to the consumer being misled under the law. Since the amount – such as for example the costs of collateral – depends decisively on the individual circumstances of the borrower, the result of the calculation of the annual percentage rate of charge becomes more arbitrary and less comparable through the inclusion of third-party costs.

### ■ Payments

The objective of the single euro payments area (SEPA) is the future use of uniform procedures and standards for payments in euros. Accordingly, only the international formats IBAN (account number) and BIC (bank identifier code) are still to apply at national level. When making transfers abroad, these are already obligatory and most European banks have been offering SEPA transfers since 2008 and SEPA direct debits since 2009 on a voluntary basis.

On 16 December 2010, the European Commission published its proposal for a SEPA Regulation. In this paper, the European Commission proposes EU-wide end-dates for the

conversion of the old national transfers and direct debits to the recently created instruments of the single euro payments area (SEPA). National transfers and direct debits would accordingly gradually be ended and replaced by the newly created pan-European system within 12 or 24 months respectively of the entry into force of the Regulation (12 months for transfers and 24 months for direct debits).

The EFBS regrets that the European Commission has departed from its view that SEPA migration is a market-driven process. The EFBS is of the opinion that premature abolition of tried and tested national direct debit procedures, which have proved to be legally secure and have met with a high degree of acceptance among consumers, leads only to considerable costs and uncertainty. There are no preconditions for an end-date. It is entirely unclear, for example, how the stock of many millions of direct debit authorisations is to be transferred into SEPA orders. Open questions of this kind must first be cleared up.

### ■ CRD IV/Basel III

The purpose of capital requirements (Directives 2006/48/EC and 2006/49/EC) is to guarantee the financial soundness of banks and investment firms. Together, the Directives establish the level of own funds which banks and insurance firms must have available to cover their risks and to protect investors.

The proposed amendments, which relate to the Basel III decisions and which after two earlier Commission proposals to amend the capital requirements are now to be presented as "CRD IV", target seven policy areas, most of which reflect the commitments made by G20 leaders in 2009 in London and Pittsburgh. These commitments included improving capital quality, broadening risk coverage, mitigating pro-cycli-

cality of capital requirements, countering excessive leverage, tightening up liquidity standards and introducing forward-looking provisioning for credit losses. From February to April 2010, the European Commission consulted stakeholders on its proposals. The EFBS took part in the consultation and expressed the view that the proposed amendments under CRD IV as a whole result in increased capital costs. This trend was attributable mainly to the introduction of capital buffers, borrowing limits and a harmonised maximum loan-to-value ratio. Measures of this kind would restrict lending activities considerably and jeopardise certain business models, such as that of the EFBS members, which play an important role in housing construction in their respective region in the EU.

The EFBS expressed the concern that it was essential to carry out quantitative impact studies before considering introduction of the measures. The EFBS is particularly critical of the proposals to respond to specific problems in individual Member States with the introduction of standardised Europe-wide loan-to-value ratios for risk weighting without taking into account the established lending practice in (other) Member States. The respective proposals are not cause-related and their implementation could give rise to unnecessary difficulties for markets and financing systems which have proved to be functional even during the crisis. For this reason, the EFBS opposes the introduction of a harmonised maximum loan-to-value ratio for the preferential risk treatment.

On 26 April 2010, the European Commission organised a public hearing on further possible amendments to the Capital Adequacy Directive ('CRD IV'), at which the EFBS voiced its concerns. On 17 November 2010, the EFBS submitted a position paper on counter-cyclical capital buffers and explained that the endeavours

to introduce a wide diversity of regulatory measures – especially concerning capital adequacy and deposit guarantee – in the shortest possible period of time are viewed extremely critically. This applies in particular because the regulations are to be introduced without it being possible for the effect of the previous measures on the resistance of the institutions and their scope for lending to occur and be empirically assessed. The Basel Committee counter-cyclical capital buffer concept would be very expensive to implement for smaller institutions with very low commitments in few EU countries and third States. To ensure proportionality, if this approach is implemented, the EFBS advocates the introduction of a minimum limit for institutions with few commitments abroad.

### ■ Deposit guarantee

Since the financial and economic crisis has unsettled bank customers, the European Commission is now trying to avert a new crisis through changes to deposit guarantee. On 12 July 2010, it presented an official proposal for a Directive on this subject.

In particular institutional protection schemes are subject to fundamentally different treatment. The full exemption applicable hitherto to the obligation to contribute to a deposit-guarantee scheme in the case of membership of an institutional protection scheme is now no longer provided for. Only in the case of membership of a statutory deposit-guarantee scheme is membership and maintenance of the additional institutional protection still possible in the present form.

The Commission proposes establishing a uniform guarantee at EUR 100,000. The Member States have to ensure that the deposit-guarantee schemes do not diverge from this coverage level. According to the

recitals, there is to be no competition in the EU in the future as regards the amount of cover, so voluntary deposit-guarantee schemes would become obsolete.

With regard to the financing of deposit-guarantee schemes, the proposal for a Directive provides, inter alia, that credit institutions must pay a flat-rate 1.5% of their refundable deposits within ten years as contributions to the deposit-guarantee scheme. The fact that the deposits of the Bausparkassen, in contrast to the deposits of other credit institutions, are already subject to special protection is not given sufficient consideration in the draft Directive. It is true that in principle a risk-based calculation of the contribution is provided for, but the reduction currently possible is insufficient for the particularly low-risk business of the Bausparkassen.

In talks with the European Commission, Members of the European Parliament and representatives of the Council, the EFBS put forward the view that it would be an error of appreciation of the situation if through the present proposal the institutions which in the past proved themselves to be strong and crisis-resistant are to be burdened with distinctly higher contribution payments. The refinancing basis of the Bausparkassen is finally optimally secured, whereas other property financiers refinance exclusively via the capital market and therefore some had to call on State aid after the financial crisis. Through the additional burden which would arise from high contributions to the deposit-guarantee scheme, the Bausparkassen would be excessively penalised.

The European Commission proposal was the subject of intensive discussions during talks between Internal Market Commissioner Barnier and EFBS representatives. It was explained to the Internal Market Commissioner how seriously the

Bausparkassen would be affected by the planned amendments in the field of deposit security. It was emphasised that the security architecture of the saving-for-home-ownership scheme had proved itself in the past. In addition, the Bausparkassen called for the particular security of their deposits to be considered when determining the target level for the deposit-guarantee scheme. It is essential to take account of the extremely low-risk business of the Bausparkassen through appropriate exemptions in the planned Deposit-Guarantee Schemes Directive.

On 30 November 2010, the EFBS organised a Parliamentary Evening on the theme of "Consideration of the special security architecture of the Bausparkassen in the reform of deposit guarantee". During this evening, the existing special security architecture of the Bausparkassen in the six EU Member States in which Bausparkassen operate (Germany, Austria, Romania, Slovakia, Czech Republic and Hungary) was presented and explained to the representatives of the European Parliament responsible for this dossier and representatives of the Member States at Council level.

## The Federation in 2010

### Activities of the Committees

#### ■ Housing Policy and Marketing Committee

The spring meeting of the Housing Policy and Marketing Committee was held in the context of the European Congress of the European Federation of Building Societies in Munich, jointly organised with UNECE. During this meeting, the specific situation and development of the saving-for-home-ownership system in the Free State of Bavaria were presented. The delegates made it clear that saving-for-home-ownership is a sound economic factor in Europe and represents a secure housing finance model. In addition, the new State scheme to promote home ownership (known as the private home pension scheme) in Germany was presented, which can also be secured with a saving-for-home-ownership contract. It is considered a good supplement to the promotion policies existing hitherto.

The Committee's autumn meeting included a discussion of the latest developments on saving-for-home-ownership in the Member States. It was reported from Romania that the economic situation has become tense, partly on account of the increase in value added tax from 15% to 19% with economic growth of -2%. However, the Romanian savings rate is fundamentally good. It was reported from the Czech Republic that, despite many political obstacles, saving-for-home-ownership developed positively. In Austria, it is above all the business trend in loans

for thermal refurbishment which is encouraging. Summing up, it was found that saving-for-home-ownership is going through a difficult phase in some Member States. However, overall, this successful financing model will continue to be able to prevail. This was shown in the integration of saving-for-home-ownership in the new promotion of home ownership. This is proving to be a great success for the saving-for-home-ownership scheme in Germany.

A further topic covered by the Housing Policy and Marketing Committee was "saving-for-home-ownership as part of the web community". There was an explanatory presentation on the relevance and operation of the web 2.0 and the advertising potential which especially the Internet social networks have available. Internet social networks would allow a new type of customer communication. A report was given on the Internet appearance of Bausparkassen on Facebook. There was then a debate on the benefits and risks of such advertising strategies.

#### ■ Meetings of the Legal Affairs Committee in 2010

The meetings of the Legal Affairs Committee took place on 17 May 2010 in Munich and on 18 November 2010 in Brussels.

The spring meeting was introduced by a report on the current state of the discussions in the context of the consultation launched by the European Commission on the revision of the capital requirements for credit institutions (CRD IV). It was unanimously agreed that not only the introduction of liquidity standards, a maximum borrowing limit and counter-cyclical measures, such as the establishment of a capital buffer, but also, with particular relevance for residential construction loans, the creation of standard regulations for lending (including laying

down a maximum loan-to-value ratio (LTV) of 80% or a maximum loan-to-income ratio (LTI) of between 33.5% and 50%) would have a considerable impact on the business activity of the member institutions. The Federation had therefore pointed out in its position paper, submitted in the context of the consultation procedure, that the proposed amendments to the capital requirements under CRD IV would cause an appreciable increase in capital costs. In addition, the introduction of capital buffers, borrowing limits and a harmonised maximum loan-to-value ratio would restrict lending considerably and possibly even jeopardise tried and tested business models. Against this background, the need arises, in the opinion of the Committee, for detailed assessment of the impact of the planned revision of the capital requirements by practitioners in the member institutions and for corresponding human resources to be made available. In the further course of the meeting, the members were informed about the state of progress in the legislative procedure concerning the European Commission's proposal for a Consumer Rights Directive and on the state of the political discussions on establishing an end-date for the migration of the national payments systems to SEPA. In the Committee's view, the latter is an inducement for member institutions to adjust technically and organisationally as soon as possible to the SEPA migration. Finally, the Committee dealt with the results of the study, presented by the European Commission, on product bundling and tying, which was intended to identify unfair practices in the credit sector. In the Committee's opinion, the study already could not achieve this objective, however, on account of the shortcomings of its database. Also the conclusions drawn are unrealistic, such as that without product bundling about 33 million contracts would be cancelled and concluded with suppliers from other EU Member States. Nevertheless, it is to be

feared that the results of the study will influence the future political decision-making process.

The autumn meeting focused on the plans of the European Commission to regulate mortgage credit and in particular the Commission working paper presented on the subject in July 2010. The Committee members considered that the Commission plans to include in a future directive regulations on assessing product suitability, to restrict advertising with interest rates, to introduce a cooling-off period between handing over the pre-contractual information and signing the credit agreement and to disclose intermediaries' fees give cause for particular concern. Furthermore, the Commission's plans in future, instead of the mathematically correctly calculated annual percentage rate of charge, to indicate a "total cost percentage" for mortgage credit met with considerable criticism, since this would be in contradiction precisely with the objective publicised by the European Commission of Europe-wide comparability of the annual percentage rates of charge. Also the planned cooling-off period is ultimately contrary to consumer interests, since practice shows that customers wish to receive the desired loan as quickly as possible. In the further course of the meeting, the Committee dealt with the proposal presented by the European Commission on the recast Deposit-Guarantee Schemes Directive. In this connection, it was emphasised that, among the existing security mechanisms for the business activity of Bausparkassen, in particular the technical security reserve fund should play a special role. The European Commission's unofficial draft proposal for a Regulation establishing an end-date for the migration of the national payment systems to SEPA, obtained in July 2010, again prompted the Committee to deal with this subject and to recommend to the member institutions, in view of the short migra-

tion deadlines on the horizon, making a start straight away on the necessary technical and organisational arrangements. Furthermore, referring to the current state of play of the legislative procedure, the Committee discussed the possible effects of the proposal for a Consumer Rights Directive on the member institutions.

## EFBS

### Public relations work

---

In 2010, there were two dominant themes for the EFBS: mortgage credit and deposit-guarantee schemes. The European Commission drew up and presented legislative proposals on these topics. On account of the extraordinary importance for the Bausparkassen sector, two Parliamentary evenings were organised: in spring 2010 "A European internal market for mortgage credit" and in autumn 2010 "Consideration of the special security architecture of the Bausparkassen in the reform of deposit-guarantee schemes". Both events were attended by representatives of the European institutions and the media and there were lively discussions on the various positions.

After the European Commission had published a working document on responsible lending in summer 2010 and just before a hearing organised by the Commission for stakeholders, the EFBS issued a press release calling for lessons finally to be learnt from the financial crisis. Although it was realised that the EU-wide dissemination of Anglo-Saxon financing models had failed as a growth strategy, no call was made on the Brussels legislator, but rather on the national governments and supervisory authorities to examine lending practices at national level.

In May 2010, the EFBS, together with the United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), organised a Joint Congress on Housing Finance beyond Sub-prime in Munich. Well over 100 specialists from all over the world took up the invitation to this 3-day event. The various presentations and animated



Keynote speaker: Dr. Peter Ramsauer – Minister of Transport, Building and Urban Development of the Federal Republic of Germany

discussions made it clear that the causes of the financial crisis call for specific responses to protect consumers.

Furthermore, the EFBS took the opportunity of the hearing at the European Parliament on the subject of the introduction of SEPA (Single Euro Payments Area) to warn against premature abolition of tried and tested national direct debit procedures. These have proved to be legally secure and are well-accepted by consumers. A premature introduction would mean high costs and give rise to legal uncertainty.

In addition, the EFBS has cooperated actively with other organisations which deal with housing finance. These include the Parliamentary InterGroup "URBAN", the International Union for Housing Finance (IUHF), the European Banking Industry Committee (EBIC) and various bodies such as the "Group of Experts in Banking Issues" (GEBI).

All EFBS press releases may be downloaded at: [www.efbs.org](http://www.efbs.org)

### 3

## Housing sector trends in Europe

The European construction volume – which in addition to the erection of new buildings also includes all extension measures – contracted again in 2010. It amounted to EUR 1.28 trillion in the 19 Euroconstruct States, which corresponds to a decline of 3.3% compared to the previous year. In 2009, the value of the building work carried out had already slumped by 8.8% compared to the previous year. The dynamics of the downwards trend have therefore slowed. The Euroconstruct experts forecast stagnation for the current year and an increase of 2.0% in 2012.

Comparing the individual States, the trend in the volume of construction varied considerably. In Western Europe, it fell overall by 3.4%. Four markets already bottomed out and returned to growth: the volume rose by 3.4% in Germany, 3.1% in the United Kingdom and 2.4% in Sweden. The largest percentage growth of 4.4% occurred in Finland. In Switzerland, the volume of construction gained 2.4%, having already recorded an increase in 2008 and 2009. In the Netherlands (-9.4%) and Norway (-3.1%), the decline in construction activity even gathered pace. In the other States, the descent continued more slowly, apart from in Ireland and Spain, where the volume again plummeted by 28.3% and 16.1% respectively compared to the previous year. In Eastern Europe, where the volume of construction contracted by 1.7% overall, the discrepancies were similar. The sharp decline in the Czech Republic (-10%) was decisive, whereas Poland again recorded an increase the volume of construction of 4.0%. In Slovakia and Hungary,

Table 1: **Construction volume in Europe by country**  
(% change in real terms year on year)

Country	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgium	3.8	1.1	-3.1	-0.6	0.6
Denmark	2.1	-6.1	-12.4	-7.2	3.1
Germany	0.5	2.6	-0.9	3.4	1.3
Finland	6.1	-0.4	-11.9	4.4	2.9
France	3.4	-2.5	-7.4	-4.2	1.5
United Kingdom	2.2	-0.8	-10.4	3.1	0.2
Ireland	0.2	-10.5	-35.0	-28.3	-10.7
Italy	-0.4	-4.2	-8.7	-4.8	0.8
Netherlands	4.8	4.0	-4.9	-9.4	1.0
Norway	9.1	0.2	-2.2	-3.1	3.3
Austria	2.9	1.8	-6.0	-3.0	0.7
Portugal	-0.4	-4.8	-9.8	-7.5	-4.1
Sweden	2.3	-1.1	-5.3	2.4	3.9
Switzerland	-2.3	0.1	3.7	2.4	1.1
Spain	3.0	-17.3	-24.6	-16.1	-13.6
Total Western Europe	2.0	-3.5	-9.2	-3.4	-0.5
Poland	12.7	11.3	4.3	4.0	12.7
Slovakia	6.0	11.0	-12.7	-6.3	6.2
Czech Republic	6.1	0.6	-1.3	-10.0	-3.2
Hungary	-4.0	-3.2	-9.0	-3.8	5.2
Total Eastern Europe	7.6	6.1	-0.7	-1.7	7.2

<sup>1)</sup> Estimate; <sup>2)</sup> Forecast

Sources: Euroconstruct, ifo Institut



Table 2: **Residential construction volumes in Europe by country**  
(% change in real terms year on year)

Country	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgium	4.2	-1.6	-3.3	-1.3	0.2
Denmark	4.5	-7.5	-14.0	-9.4	1.6
Germany	-1.4	0.4	-0.6	3.9	2.4
Finland	-0.5	-8.2	-11.3	17.8	6.6
France	1.5	-3.0	-7.2	-4.0	2.4
United Kingdom	0.0	-6.4	-11.5	1.7	-0.6
Ireland	-7.1	-22.8	-46.5	-35.6	-7.6
Italy	-0.9	-4.7	-9.7	-3.8	2.7
Netherlands	3.9	1.1	-8.3	-10.8	3.5
Norway	6.0	-8.9	-8.8	3.7	11.4
Austria	1.8	2.7	-3.9	-2.1	0.1
Portugal	-3.2	-9.7	-20.8	-15.0	-5.6
Sweden	2.0	-9.0	-14.2	6.2	4.6
Switzerland	-3.0	-1.9	5.2	1.1	3.6
Spain	2.1	-28.0	-43.6	-15.9	-1.0
Total Western Europe	0.3	-7.7	-13.0	-2.8	1.9
Poland	14.5	14.3	-8.1	2.2	3.5
Slovakia	23.2	13.7	-24.5	-9.1	2.4
Czech Republic	12.9	-4.9	-14.9	-14.6	-5.2
Hungary	5.5	4.6	-7.5	-8.4	4.6
Total Eastern Europe	13.1	8.0	-11.2	-4.3	1.9

<sup>1)</sup> Estimate; <sup>2)</sup> Forecast

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

the volume of construction fell by 6.3% and 3.8% respectively.

■ **Downwards trend in residential construction slows – bottoming out in sight**

As in the past, residential construction in 2010 was the most significant sub-sector with a share of 43.1%. However, its significance declined further in relation to non-residential building and civil engineering. For comparison, its share was still 47.9% in 2005.

On account of its significance, residential construction mirrored the volume of construction as a whole. In eight of the 15 Western European Euroconstruct States, contraction slowed. Housing construction fell particularly sharply in Ireland by -35.6%, Spain by -15.9% and Portugal by -15.0%, the latter already for the tenth year in succession. In the Netherlands, the fall in volume at 10.8% was sharper than in the previous year. In six countries, positive growth rates were recorded. In the Scandinavian countries, with the exception of Denmark, growth, after slumping in 2009, turned out distinctly positive in percentage terms in the past period. In Finland, the volume of construction rose by 17.8%, in Sweden by 6.2% and in Norway by 3.7%. An upturn occurred in Germany too (+3.9%) and the United Kingdom (+1.7%). Growth continued in Switzerland (+1.1%). Among the Eastern European States, the volume of residential construction in 2010 fell in the Czech Republic by 14.6%, as sharply as in the previous year (-14.9%). In Hungary, the downwards trend gathered pace (-8.4%). Only in Poland did residential construction record growth (+2.2%).

On account of the strong growth in Germany and the further declining trend in other European States, a quarter of the entire residential construction activity of Europe took

place in Germany. It is followed by Italy (16%), France (15%) and the United Kingdom (10%) as the most important residential construction markets in Europe. Spain's share has fallen within three years from 18% to 8% in 2010.

#### ■ New building figures continue to fall

A further sectoral trend is also significant: firstly, the number of completed dwellings in 2010 fell again in 2010 to 1,603,500. This represents a reduction of 289,900 units (-15.3%). However, in the opinion of the Euroconstruct experts, this should bottom out in the current year, with an increase to be expected in 2012. Secondly, the share of new residential building of total residential construction activities declined. In 2010, it came to 38.3%, with the share of construction activities relating to the existing housing stock standing at 61.7%. In 2006, the share of new building was still 51.5% and has fallen each year since then.

In completed dwellings, Germany would appear to have achieved the largest positive figure (+15.0%). For Finland and Switzerland, the Euroconstruct experts estimate that in 2010 6% more dwellings were completed than in the previous year. In Poland too, more building occurred than in the previous year (+3.1%). In all other States, the figures for newly constructed houses fell. They contracted the most sharply in Ireland (-52.8%), Denmark (-41.2%) and Spain (-35.4%). In the Netherlands too, where the new buildings figure dipped by nearly a third, and in Portugal and Hungary (approximately -22.0% each), according to the forecasts, far fewer dwellings were completed than in 2009.

Table 3: **Residential construction in Europe by country**  
(Number of completions<sup>1)</sup> in thousand dwellings)

Country	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgium	56	52	47	43	44
Denmark	29	20	17	10	10
Germany	185	152	137	157	166
Finland	36	31	22	24	29
France	412	387	357	320	330
United Kingdom	209	168	142	131	126
Ireland	78	51	18	9	8
Italy	299	278	244	190	159
Netherlands	80	79	83	56	64
Norway	31	29	22	18	18
Austria	44	47	45	43	42
Portugal	60	57	60	47	31
Sweden	36	33	23	21	26
Switzerland	43	44	40	42	44
Spain	795	692	387	250	98
Total Western Europe	2.393	2.120	1.644	1.361	1.195
Poland	134	165	160	165	174
Slovakia	17	17	19	16	17
Czech Republic	42	38	39	36	32
Hungary	36	36	32	25	27
Total Eastern Europe	228	256	249	242	250
Total Europe	2.621	2.376	1.893	1.603	1.443
1) Construction of new dwellings; 2) Estimate; 3) Forecast					

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

Table 4: **Country comparison of savings rates of private households**  
(as % of disposable income)

Country	Annual average					
	1997 to 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgium <sup>2)</sup>	11.9	11.2	11.5	13.4	12.2	12.0
Denmark <sup>2)</sup>	0.5	-3.2	-2.8	0.1	-1.2	-2.3
Germany	9.9	10.8	11.2	11.1	11.5	11.6
Finland	1.3	-1.6	-0.9	4.0	4.0	3.0
France	9.0	12.2	11.8	16.2	15.9	15.5
Greece	0.0	-	-	-	-	-
United Kingdom <sup>2)</sup>	5.6	2.2	1.7	6.3	4.4	3.5
Ireland	2.9	2.7	6.4	10.7	11.1	9.8
Italy	10.4	8.2	8.6	7.1	5.1	5.8
Netherlands	8.4	8.1	6.8	6.8	8.1	7.6
Norway	5.9	0.4	2.0	7.3	6.3	6.9
Austria	8.5	11.3	12.0	11.1	10.0	9.7
Portugal <sup>2)</sup>	10.0	6.1	6.4	11.0	10.8	8.4
Sweden	6.6	9.1	12.1	12.9	10.3	10.1
Switzerland	9.3	12.7	13.3	11.1	10.7	10.6
Spain <sup>2)</sup>	12.0	10.0	13.4	18.0	16.9	15.9
Poland	10.2	6.5	7.4	3.3	5.5	5.0
Slovakia	5.5	3.2	3.3	1.4	4.3	3.9
Czech Republic	3.5	6.3	5.8	4.5	1.3	0.6
Hungary	8.6	4.6	3.0	3.4	5.0	5.2
Japan	6.6	3.3	2.7	2.2	2.7	2.8
Canada	4.1	2.5	3.7	4.6	4.6	4.0
USA	3.5	1.7	2.7	6.3	4.4	3.5

<sup>1)</sup> Estimate; <sup>2)</sup> Gross savings; <sup>3)</sup> Forecast

Sources: OECD Economic Outlook, Deutsche Bundesbank

## ■ Housing prices rise again

Housing prices (new buildings and existing dwellings) rose in 2010 by an average of 1.8%. This represents an upturn at least in the price trend. In the previous year, prices had fallen for the first time since the introduction of the euro (-2.9%). This is shown in the corresponding ECB time series.

The disruptions on the property markets of some Member States are not without consequence for the price trend. In 2010, prices slumped the mostly sharply by 15.5% in Ireland and by 3.9% in Spain. In Greece too (-4.0%) and Slovakia (-3.9%), the loss of value was considerable. Significant price rises were to be observed in 2010 in Finland (+8.7%) and France (+6.3%). In Slovenia, the increase in value came to 2.8%, in Germany 2.3% and in Portugal 1.8%. Whereas the price trend stagnated in Italy, housing prices fell in the Netherlands (-2.0%). For the other States of the euro area, the data for the final quarter are not yet available.

## ■ Slight decline in propensity to save

Private households in most European States again devoted a larger proportion of their income to consumption purposes. In the previous year, the savings rate had risen in most economies, in some cases appreciably. The current decline in the savings rate has occurred primarily in Western Europe. In Eastern Europe, on the other hand, it rose almost across the board in 2010, although it started from a low level. The exception is the Czech Republic, where the savings rate contracted significantly by 3.2% to 1.3%. In Western Europe, the savings rate fell the most sharply in Sweden (-2.6%), but at 10.3% still remained in double digits. This also applies for the majority of Western European

States. Spain is in the lead with a value of 16.9%. The savings rate is negative in Denmark (-1.2%).

The lower savings rates in the majority of States have two different causes depending on the respective macroeconomic conditions. In the States where there is an upturn and in which private households have confidence in the future trend, consumption is growing. On the other hand, in States which have not yet overcome the recession, with falling disposable incomes, it is not possible to make further savings efforts.

### ■ Substantial differences in interest rates in the euro area

In view of the hesitant economic recovery in the euro area, in 2010 the European Central Bank left the key interest rate at the historically low level of 1%. The 3-month rates in the euro area stood at 0.8% as an annual average. In the Czech Republic, the corresponding rate was slightly higher (1.3%). Interest rates were higher in Poland (4.1%) and Hungary (5.4%). In Norway, the rate rose by 0.1% to 2.6%. The strained fiscal situation in Ireland, Greece and Portugal should prompt the ECB to maintain the low level. There are still no risks of inflation at present arising from the trend in the M3 money supply. Nevertheless, the strong upswing especially in Germany is set to increase the pressure for a restrictive monetary policy.

The risks of the States in the euro area periphery are reflected in the long-term interest rates. 5 to 10-year bonds in Ireland bore interest of 5.5% and in Spain of 4.1%. These two States were the only States with increases in yield; in all other States, interest rates fell. The yield on German paper stood at 2.7%. The interest rate for the euro area stood at an average of 3.4% and was therefore slightly above the level in the USA (3.1%). The highest interest rates outside the euro area

Table 5: **Country comparison of short-term interest rates<sup>1)</sup>** (in %)

Country	Annual average					
	1997 to 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgium	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Denmark	3.4	4.3	4.9	1.8	0.7	1.1
Germany	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Finland	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
France	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
United Kingdom	5.2	6.0	5.5	1.2	0.7	0.9
Ireland	3.6	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Italy	3.7	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Netherlands	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Norway	4.8	5.0	6.2	2.5	2.6	2.9
Austria	3.2	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Sweden	3.3	3.6	3.9	0.4	0.5	1.7
Switzerland	1.5	2.6	2.5	0.4	0.2	0.5
Spain	3.4	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Euro area	3.3	4.3	4.6	1.2	0.8	1.1
Poland	12.2	4.8	6.3	4.3	4.1	5.6
Slovakia	9.4	4.3	4.2	1.2	0.8	1.1
Czech Republic	6.0	3.1	4.0	2.2	1.3	1.5
Hungary	11.7	7.6	8.9	8.5	5.4	5.4
Japan	0.2	0.7	0.7	0.3	0.2	0.2
Canada	3.8	4.6	3.5	0.8	0.8	1.6
USA	4.0	5.3	3.2	0.9	0.5	0.7

<sup>1)</sup> In most countries 3-month interest rates; <sup>2)</sup> Estimate; <sup>3)</sup> Forecast

Source: OECD Economic Outlook

Table 6: **Country comparison of long-term interest rates<sup>1)</sup>** (in %)

Country	Annual average					
	1997 to 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgium	4,6	4,3	4,4	3,8	3,3	3,6
Denmark	4,8	4,3	4,3	3,6	2,9	3,0
Germany	4,5	4,2	4,0	3,2	2,7	3,0
Finland	4,6	4,3	4,3	3,7	3,0	3,1
France	4,5	4,3	4,2	3,6	3,0	3,3
United Kingdom	5,1	5,0	4,6	3,6	3,5	3,6
Ireland	4,7	4,3	4,6	5,2	5,5	6,0
Italy	4,9	4,5	4,7	4,3	3,8	3,7
Netherlands	4,6	4,3	4,2	3,7	2,9	3,1
Norway	5,3	4,8	4,5	4,0	3,5	3,5
Austria	4,6	4,3	4,3	3,9	3,2	3,4
Sweden	4,9	4,2	3,9	3,2	2,9	3,5
Switzerland	3,0	2,9	2,9	2,2	1,6	1,9
Spain	4,7	4,3	4,4	4,0	4,1	4,0
Euro area	4,6	4,3	4,3	3,8	3,4	3,6
Poland	12,8	-	-	-	-	-
Slovakia	9,0	4,5	4,7	4,7	3,8	3,9
Czech Republic	6,3	4,3	4,6	4,8	3,9	4,0
Hungary	12,0	6,7	8,2	9,1	7,2	7,5
Japan	1,6	1,7	1,5	1,3	1,1	1,2
Canada	5,1	4,3	3,6	3,2	3,2	3,3
USA	5,0	4,6	3,7	3,3	3,1	3,3

<sup>1)</sup> In most countries, interest rates for 5 to 10-year government bonds;  
<sup>2)</sup> Estimate; <sup>3)</sup> Forecast

were in Hungary (7.2%) and the Czech Republic (3.9%). The lowest values were to be found in Switzerland (1.6%) and Denmark (2.9%).

Source: OECD Economic Outlook

## EFBS-Focus

### A European Internal Market for Housing Finance

Study of the Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in cooperation with Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim (ZEW) and Prof. Dr. Johannes Köndgen, University of Bonn

Dr. Michael Voigtländer, Markus Demary, Dr. Felix Schindler, Dr. Peter Westerheide, Prof. Dr. Johannes Köndgen

#### ■ Executive Summary

This study has been prepared for the Association of Private German Bausparkassen (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.), the German Public Bausparkassen and the Association of German Pfandbrief Banks (Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.)

The EU Commission has already discussed since the 1980s if it should regulate mortgage credit markets in Europe more strictly. Its aim is to create a single European market for home loans. A Green Paper and a White Paper published by the EU Commission have intensified the debate on integration of European markets for home loans in recent years. The approach to this theme has been subject to occasional change over time. For instance, whilst the focus had still been on market completion in the middle of the present decade, the focus has been on harmonised consumer protection ever since the outbreak of the international financial market

crisis. However, since creating appropriate consumer protection standards does not require market integration, this Study focuses on the question why visible differences have continued to exist between the EU residential property financing markets and whether the EU Commission would be able to improve the functioning of the markets by way of regulation. In essence, the question therefore is whether and, if so, how the framework conditions pertaining to cross-border financing arrangements can be improved.

#### Diversity within the housing finance systems

An analysis of seven markets largely representative of the EU – Denmark, Germany, France, Netherlands, Poland, Spain and the United Kingdom – shows wide diversities between their housing finance systems. In countries like Germany and France, for instance, interest rates are mostly fixed for long periods of time, whereas variable-interest credits are predominant in the Spanish and the UK markets. Notably differences partly exist also with respect to loan-to-value ratios, access to credit by subprime households as well as refinancing techniques. The diversity of home finance systems has various reasons. To begin with, housing markets are different.

Where rented housing supply is limited, people acquire residential ownership more often than where it is substantial. In the latter case, credits with variable interest are preferred to fixed-interest loans because variable-interest rates give households greater flexibility, though at a higher risk. Another important example of the influence of the housing market on housing finance systems is the existence of subprime markets. The fact that such markets do not exist in Germany and in France is not due to a lack of supply, but rather to a lack of demand. After all, households facing credit problems have the option to

rent housing and are therefore not forced to conclude credit contracts at substantial risk premiums. UK households, however, hardly have this alternative, which explains why credit demand by sub-prime borrowers is strong enough for generating supply.

Moreover, governmental intervention and tax regulations exert an influence on the supply of products as well. Because of the ability to fully deduct the amount of interest paid from the tax assessment basis the interest due as well as because of the existence of a public mortgage credit insurance, the loan-to-value ratios deemed acceptable in the Netherlands are extremely high. In Germany, by contrast, it does not pay to finance home ownership acquisition on the basis of as much borrowed capital as possible. After all, the legal framework conditions must be observed as well. In Spain, for example, early repayment fees were legally restricted to one percent of the residual debt. This restriction led to an increase of variable contracts instead, as banks were forced to include refinancing risks in their interest rate calculations. Therefore, fixed-interest loans seem to be much more expensive than variable-interest rate credits.

#### ■ Level of integration of the European home loan market

In economic theory, a market shall be deemed to have been fully integrated, if households are able to buy identical products at identical prices at any market location. But this ideal state can only be reached in a few markets such as commodity markets. Such an ideal state is out of reach, however, in complex markets such as the one for home loans. One reason for this is the need to build a reputation. Another reason is the preference of customers for obtaining information and explanations locally. It is difficult for cus-

tomers to assess the quality of financial services before signing a contract. Therefore, creating confidence is an important success factor for banks and general financial service providers. Analyses show that the confidence of customers is invariably greater in domestic banks than in foreign banks. Likewise, customers prefer the services of local financial services providers to those of providers domiciled in other regions. Customers usually accept offers of the bank they have an account with, even if the terms and conditions of the offer are slightly less favourable than the ones offered by their competitors. This means for providers seeking to transact financing business across national borders that they must make substantially more attractive offers than their local competitors or must make great efforts in the field of customer relation management. But this is hardly possible in view of the small profit margins in banking. Furthermore, foreign providers of financial services must expect that especially those customers would accept their offers whose credit applications have been rejected by their domestic competitors, which makes market entry even more difficult for foreigners. Moreover, financial services providers transacting business across national borders must familiarise themselves with the legal and market conditions of other countries first. Finally, it is also necessary to take account of language and cultural barriers.

Against this background, it is not surprising that cross-border offers for home loans represent rare exceptions throughout the EU. Nonetheless, a number of studies show that the differences in home loan prices are extremely small. Mercer Oliver Wyman (2003, 2006) show in two of their studies that after adjustment for risks, product specifics and charges, rates of interest are already close together. Both in 2003 and in 2006, differences

amounted to only a few tenth of a percentage point. The reason for such small differences in interest rates is the integration of capital markets. In the EU, for instance, the net rates of return on government bonds are already very close together owing to the introduction of the euro. This makes it possible for banks to refinance themselves at (almost) identical terms and conditions in the capital market anywhere in Europe. These refinancing costs are charged to customers. Thus, there is little probability of any further approximation because competition is extremely intense in national markets. But wide differences continued to exist as regards the diversity of products.

#### ■ Potential and costs for further integration

Two extensive studies on integration of mortgage credit markets have been published so far. One of them – the already mentioned analysis prepared by Mercer Oliver Wyman – was commissioned by the European Mortgage Federation, the other one, i.e. the London Economics Study (2005), by the EU Commission. Both studies have reached the conclusion that improvements in the framework conditions of cross-border financing offers would not result in any further cuts in interest because spreads are already extremely small at this stage. On the other hand, both studies expect that it would be possible to give rise to growth effects by expanding product ranges. Especially the London Economics Study argues that the cultivation of sub-prime markets in continental Europe in particular might give rise to net effects to the tune of almost 100 billion euro.

Soon after publication of the London Economics Study, the methodical approach was subject to criticism already. But against the background of the experiences gained with the

financial market crisis the proposal made by the Study at the time must be referred to as totally absurd. After all, the upheavals in the sub-prime market in particular have caused the financial market crisis. And the suggestion to use the British housing finance system as a model for continental Europe appears to be obsolete now in view of the large number of over-indebted households in the United Kingdom. However, according to the so-called Miles Report published in 2004 at the request of the British Treasury, there were substantial doubts already in the middle of the current decade about the stability of the British finance system. The extremely large share of variable-interest loans and the practice to grant temporary interest discounts suggesting to customers that the costs of financing would be low were criticised at that time already.

In view of the financial market crisis and its causes, there is no need for assigning a role model to any single country for the rest of Europe. The point is now that all countries make in-depth analyses of possible weaknesses of their financing systems. If one bears in mind that especially the excessive use of borrowed capital has made enterprises and households susceptible to risk, worldwide, it is necessary to ask critical questions about the loan-to-value ratios, for instance, which have clearly risen in certain countries. It would be fair to say that some countries – among them France and Germany – have been much better able to cope with the crisis in the field of home loans than others, e.g. the United Kingdom. In view of the criticism voiced by London Economics in particular about the continental European financing systems, it is – to say the least – an absolute necessity to submit the pros and cons of individual markets to a new appraisal before more far-reaching steps are taken at European level.

The approach to reach conclusions about the potential for market improvement potential from the diversity of products in individual countries is questionable. As mentioned before, the diversity of products is crucially determined by the terms and conditions prevailing in home loan markets, by tax conditions as well as by legal factors. These determinants can only be influenced in part so that there would be little point in creating a uniform range of products throughout the European Union.

Improvements in the framework conditions of cross-border financing offers would therefore result in only modest advantages for the European credit industry. But it would be conceivable that large financial services providers would be able to avail themselves of economies of scale in a better integrated market, i. e. by a uniform processing of credit applications in the whole of Europe. Besides, competition is always at the base of discoveries, i.e. of innovated products and processes which are not yet to be seen. But this is an extremely vague hope.

By contrast, costs and risks are very concrete. The London Economics study already stresses that harmonisation of framework conditions would give rise to costs. For instance, laws have to be modified, banks have to change their distribution and advising methods, lending processes have to be adapted and training seminars to be held. According to a London Economics estimate, the total costs of these measures amount to 2.5 billion euro per annum in 2005.

But more important are the dangers to national markets. Especially the Spanish example shows that regulatory intervention in the housing finance market may lead to undesired consequences. After all, the limitation of fees charged for early repayment of fixed interest rate loans had been intended to

improve transparency, but has ultimately resulted in a crowding out of this type of loan, whereby households have been exposed to interest rate fluctuations much more strongly. The danger of undesirable side-effects generated by regulatory intervention increases enormously, affecting 27 different markets at the same time.

Such cost/benefit considerations suggest implementation of only those measures which may be presumed to exclude damage to national markets as much as possible.

### ■ **Legal obstacles to cross-border home loans**

In order to facilitate cross-border financing transactions, one should break ground by reviewing Member States' legal framework conditions. An obvious solution would be mutual recognition of products and, thus, the possibility for German credit providers to offer fixed-interest mortgage loans in France, for example. But contrary to commercial and professional contracts, the parties to a consumer contract are not free to choose the law governing their contract. As a consequence, national consumer protection rules thus represent legal obstacles to cross-border financing arrangements. This applies, for instance, to distribution methods including associated advising obligations. The French lending regulations, for example, require credit providers to abide by the terms and conditions of their credit offer for a period of 30 days and to give customers an additional ten days, as a minimum, for considering whether or not to accept a credit offer. (Foreign) credit providers who do not comply with these comprehensive requirements would face the risk of losing all of, or part of their interest claims.

In the United Kingdom, by contrast, the two-tier mortgage credit system confronts foreign credit

providers with great challenges because the requirements to be complied with by credit security superior in rank and by credit security subordinate in rank are different. Moreover, the rules to be complied with prior to contract conclusion, which may be broken down by three different stages in the United Kingdom and which give rise to substantial outlays in terms of a large number of forms to be filled in, are hardly attractive either.

Between the countries under review, the differences concerning credit security creation and foreclosure as well as notice of termination of fixed interest rate credits before maturity date are substantial in general. In most countries, liens on real property are strictly accessory in nature, which affects refinancing on the basis of covered bonds such as Pfandbriefe. This makes market entry more difficult. The ways in which the possibilities of credit providers have been regulated in order to take care of payment delays are extremely diverse as well. As a result, the risks of market entry arising to foreign credit providers can hardly be calculated. Finally, the rules governing compensation for early repayment, which are restrictive in part, make offers of long-term financing arrangements impossible, which is yet another difficulty to market entry.

### ■ **Dangers arising from the current harmonisation approach**

In recent years, the EU Commission has attempted to reduce the legal obstacles obstructing further completion of the single European market for financial services by adopting a number of harmonisation measures. The directives adopted to this end require strict Member-State compliance and transposition into national law. In the beginning, the so-called minimum harmonisation approach had been the choice of the



EU Commission, i.e. the Member States had to transpose at least the minimum regulatory level introduced by the respective Directive, but were free to adopt or retain more far-reaching regulations. However, more recently the EU Commission has increasingly given preference to the so-called “full harmonisation” method requiring the Member States to transpose the EU Directives into national law one-to-one. The most prominent example is the Consumer Credit Directive. For this reason, it would not seem to be improbable that such an approach would also be chosen for the mortgage credit sector. But several reasons strongly suggest to refrain from this approach:

1. Harmonisation might cause “damage” to national financing structures, if in a fixed-interest credit-dominated market like the German one the rules on compensation for early repayment were fundamentally modified as already discussed in the EU White Paper. This would noticeably raise the costs of fixed-interest loans by up to one percentage point, depending on the respective market situation. The consequence would, as in the Spanish case, be a trend toward variable-interest rate credits adversely affecting macro-economic stability. Moreover, such a measure would hit proven refinancing products such as the Pfandbrief. Although callable credits could also be provided in the form of Pfandbriefe, as a matter of principle, the refinancing possibilities would represent an additional exposure for investors, noticeably changing the risk-to-opportunity profile. Not least the US refinancing boom preceding the housing price crisis exemplifies the difficulties involved in adequately pricing refinancing possibilities.
2. A one-sided harmonisation of consumer protection regulations may also have counter-productive

effects *inter alia*, because the benchmark would tend to be the Member State with the highest level of protection. As a consequence, liability rules might prevent credit institutions from offering more risky financing options so that access to credit resources would become noticeably more difficult for sub-prime households. In countries like Germany and France, households would have the option between renting and owning a home, but in countries like the United Kingdom and Spain the market for rental housing is still very small. Since such a market cannot be developed overnight, full harmonisation might lead to deficient supply in the housing sector in some countries.

3. It is also hypothetic whether continued application of the full harmonisation method would be the right approach for the countries in central and Eastern Europe, where residential property financing systems have only just started to develop. If standards were adopted by these countries which are as high as those of west European countries, especially small local credit providers might be disadvantaged in competition, which would result in further concentration. Market concentration in these countries is already strong, by comparison.

Of course, a more exact analysis of the effects of harmonisation would presuppose the existence of a concrete proposal. But the analysis already shows clearly the dangers of such an approach. For this reason, possible alternative options to full harmonisation of mortgage credit markets should be intensively studied.

■ **Proposal for a solution: the 28<sup>th</sup> Regime**

A European mortgage loan, i.e. a 28<sup>th</sup> regime existing side by side

with national products, could be adopted as an alternative to full harmonisation. This legal framework would permit cross-border financing transactions without negative repercussions for national markets. On the contrary: the resultant systemic competition would help improve national and European products continuously.

The UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods and the European company statute could serve as examples of such an optional legal instrument. The UCITS Directive, too, shows that national and European products may exist side by side. UCITS means Undertaking for Collective Investment in Transferable Securities, and the corresponding directives include extensive requirements to be met by certain fund products such as money market fund products. Nonetheless, national credit providers still have the option to offer products which are not in conformity with those requirements. The market shares accounting for UCITS funds are still at great variance between Member States. A similar development would have to be expected for the European mortgage credit. The European company statute would represent a legal form of incorporation for enterprises transacting business in several EU Member States. As is the case with the European company statute, the legal framework of the European mortgage credit should be wide enough for accommodating differential products. It should be possible in particular to offer callable and non-callable fixed-interest loans for which, if terminated before maturity date, compensation for early repayment may be due or may not be due.

Implementing an optional European legal instrument is not at all trivial. Such an approach has already been discussed by the insurance industry for a long time, though without success. In view of this alternative, it is nonetheless

recommendable to go along this road. When continuing its efforts for integrating European residential property financing markets, the EU Commission should closely examine the legal transposition of such an approach.

The introduction of European mortgage credit contract should go hand in hand with the introduction of a Eurohypothek as well as with improved access to national credit registers. The Eurohypothek would make refinancing notably easier for international banks and simplify cross-border transactions. Improved access to national credit registers would finally simplify the creditworthiness assessment.

Such a package of measures would enhance market integration without causing damage to national markets. However, the systemic competition launched by the introduction of the European mortgage credit contract might contribute to an extreme approximation of markets at the end of the process. The EU Commission is therefore invited to submit this approach to an in-depth scrutiny.

The study was published in German and English by the Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. in Berlin as Volume 73 and 74 of the Institute's print series. The publication can be ordered by Fax +49 30 59 00 91 701 or E-Mail to [info@domus-vs.de](mailto:info@domus-vs.de).

## Lessons from the property and financial crisis for newly industrialised countries

---

The financial crisis unleashed a terrific storm worldwide. Banks failed or were bailed out under State rescue schemes. The world economy drifted into recession. Trillions of euros were wiped off assets. Property markets in many countries of the world collapsed and in the United States nearly the entire mortgage market was nationalised almost overnight. It was its collapse that first triggered the storm.

For a long time, the Americans were convinced that they had the best property financing system in the world and endeavoured, in cooperation with the World Bank, to bless the newly industrialised countries with this model: a pure debt model instead of a thrift model. Nevertheless, the financial crisis has now explicitly shown that American mortgage lending practice is one thing above all: extremely high-risk.

Credits were bundled and converted into negotiable bonds, i.e. securitised. This enabled the US mortgage banks to grant a large number of very high-risk loans because they could pass on the associated risks of loss in the form of securitised debt instruments on the financial market. The rating agencies – in effect competent for the evaluation of the quality of securities – obtained high revenues by valuing the securitised mortgage instruments all too generously without having to take responsibility for the consequences of their errors of judgment. The end result was that people became homeowners when their inability to repay their loans or only under very favourable conditions was clear from the outset. Now mil-

lions of people have lost their homes again through foreclosure.

The end of the US property crisis is still a long way off. However, the storm offers the opportunity to learn from this. For one thing also became clear: not every property financing system was so susceptible to crisis as the American. There were also those which proved to be crisis-resistant.

Whether the American Government will have the courage in fact to reform their property financing system is doubtful – even though it has now already cost the taxpayer several hundred billion dollars, with further billions to come in the coming years. It is all the more important that precisely newly industrialised countries, which as a rule have a mortgage market that is only in its infancy, take the opportunity here and set up a sound system from the start.

When constructing a well-functioning property financing system, there is naturally no solution which fits all. Each country must develop a system which takes account of its quite specific requirements.

Some property and mortgage markets have weathered the financial crisis unscathed: Germany, Austria, France, the Czech Republic, Slovakia and others. It is striking that it is precisely countries with an established saving-for-home-ownership system which escaped disruptions. They rely on stability, building on two fundamental virtues: firstly, homeowners must contribute part of the purchase price as equity; and secondly, the loans remain almost exclusively in the accounts of the bank – they are not packaged and sold on.

The advantages are obvious: the property buyer in this way reduces his risk in contrast to 100% financing and the bank will assess its customer's creditworthiness very carefully before it grants a mortgage.

Such strict rules in no way keep low-income households from purchasing their own property, however. Consequently, it would be wrong to draw the conclusion from the financial crisis that granting mortgages to low-income households is not possible. Certainly, a key trigger of the US property crisis was the unrestrained lending to poor households, i.e. so-called subprime borrowers. But nevertheless only because they were persuaded that permanently rising property prices would allow the repayment even of 120% financing which then also served to buy a car. Quite large credit wheels were turned which nevertheless guaranteed one thing: huge bonus payments for managers of international big banks.

The fact that things can also be different is shown by savers in saving-for-home-ownership schemes, who often also belong to low-income households. The default rate on their saving-for-home-ownership loans lies in the per mille range; it is even well below the average for normal mortgage loans. Only two conditions must apply here: on the one hand, the granting of the loan should be preceded by a probation period of several years – during which regular saving supports equity formation. On the other hand, a repayment schedule which is as independent as possible of interest rate fluctuations should exist. Both provide certainty – for borrower and lender alike. With saving-for-home-ownership, an instrument exists which illustrates these conditions and has already proved itself over a long period of time. This can definitely serve as an example for the newly industrialised countries.

Basically, the ideas and principles on which saving-for-home-ownership is based already date back thousands of years. The longing for a home of one's own, which promises safety and a sense of security has always existed; on the other hand, so have risks and limitations too. A

property of one's own was and is the largest investment in their lives for most people.

Already at an early stage, the idea therefore arose of help for self-help and the first savings group was founded. The basic principle of these savings groups is simple and brilliant; essentially it also lies at the basis of modern saving-for-home-ownership: together as a group, the individual savers achieve their objective of building or purchasing home ownership far more quickly than if each were to fend for himself. The joint saved assets will be made available at the same time to some members of savings group so that they can start immediately on the construction or purchase. The recipients naturally gradually have to repay this advance so that the other group members have a turn. This is the basic principle.

It is not precisely known when these voluntary savings groups converted into a formal association. However, it is suspected that the origins of the formal collective savings idea lie in China. At the time of the Han dynasty (about 200 BC to 200 AD), the first mutual savings companies were founded on a mutual basis.

Over the course of history, still further examples of the implementation of this basic principle occurred. However, it was not until 1775 that the first building society, "Kettley's Building Society" was formed in Birmingham, England.

In Germany, commonly perceived as the heartland of saving-for-home-ownership, it took a little longer. The development started here in 1885 with Pastor Friedrich von Bodelschwingh's "Bau-Sparkasse für Jedermann". Nevertheless, the historical traces of this Bausparkasse disappeared again and it was not until 1924 that a Bausparkasse was again founded. Initially, this was no more than a department of the home association "Gemeinschaft der

Freunde" in Wüstenrot near Heilbronn. The motive here, as in the past was: help for self-help. Nevertheless, this time, the idea spread and a large number of Bausparkassen were set up. Germany became – and is up to the present day – a country of savers for home ownership. In Austria, saving-for-home-ownership developed along similarly successful lines.

The German-Austrian saving-for-home-ownership variant is frequently referred to as a "closed system" because the circulation of money of a Bausparkasse is essentially confined to its members – the Bauspar group. Only people who have paid in for a certain period can claim a loan and loans are only paid out from the savings and repayments of the members.

Apart from this "closed" Bauspar system as such, however, the Bausparkassen as credit institutions have for some time also been able to react to new challenges and customer wishes. Advance financing of the construction or purchase of one's own four walls, which is later redeemed through accrued saving-for-home-ownership contracts, is current practice today. In this respect, the Bauspar group remains dependent on the capital market; however, the Bausparkassen have opened up further sources of financing for themselves. The idea of "help for self-help" has been given a modern institutional framework.

This idea was taken up in other countries, but implemented differently. Nevertheless, the backdrop for the introduction of a Bauspar system was often the same: there was a lack of long-term financial resources in local currency; in particular, young families and people on low incomes had only limited access to the "normal" mortgage credit market; there was a lack of reliable pronouncements about the creditworthiness of the potential borrower; there was no product range for financing outside

the standardised mortgage products; and – not least – there was a need to promote broadly based formation of savings by the population.

In France, a type of "open saving-for-home-ownership system" was introduced which is also to be found in some African countries previously under French influence, such as Morocco and Tunisia, and since more recently in Slovenia too. The difference from the closed system is that here the Bauspar group can even finance on the capital market if the savings and repayments of the members of the group do not suffice for lending. The price for this is that in contrast to the closed system, no fixed interest rate on loans can be guaranteed for the entire duration on concluding the contract, which limits ability to plan.

Closed or open – both systems are on a voluntary basis. People who wish to save and build can join in, but are not obliged to do so.

This voluntary nature is not shared by the State provident funds, which are found in South America and Asia. Workers in regular employment must pay a specific percentage of their wage into them. The State provident funds were set up with in some cases very different objectives and intentions. There are some, such as the Mexican INFONAVIT, which explicitly took the German saving-for-home-ownership system as a model and primarily have the objective of supplying members with property loans on favourable terms. However, there are also those which, like the Singapore provident fund, implement the concept of providence very comprehensively and therefore are designed not only for saving-for-home-ownership, but also for almost all risks and vicissitudes of life, such as unemployment, old age or illness.

The State provident funds have been and still are criticised, especially in South America, as being inefficient and too strongly politically influenced. In some countries, this

even led to renunciation of the providence funds. In addition, the majority of the actual target group is frequently not covered by the provident fund, i.e. all those working in the informal sector.

Nevertheless, for these people, a new financial instrument could be considered which has taken up the principles and values at the basis of saving-for-home-ownership: microfinance.

Microcredits are very often granted only after a savings phase; often groups with joint and several liability must be formed. Naturally, most microcredits are not explicitly granted for housing construction, but a considerable proportion is assigned at least to the extension or improvement of properties. Often the living room at the same time serves as a store, workshop or shop. The dividing line drawn between consumption use (for which normal microcredits may not be used as a rule) and investment use is therefore at best only blurred. Nevertheless, there are also housing microcredits which correspond far more to the needs of a low-income population than standard mortgage products: these are often in the form of a sequence of small-scale loans which precisely accompany the building in sections, frequently lasting years.

The many variants of saving-for-home-ownership worldwide also show one thing: a reasonable supply of mortgage credit at attractive conditions – precisely too for low-income households – is perfectly possible and without need for recourse in the process to high-risk credit products with variable interest rates or in foreign currency which have caused considerable trouble to quite a number of countries without a functioning saving-for-home-ownership system since the financial crisis.

For countries wishing to develop their property and mortgage markets, one question in particular is

naturally relevant: can a saving-for-home-ownership system be introduced successfully even when the conditions are difficult? Yes, it can!

Shortly after the fall of the Iron Curtain, Slovakia and the Czech Republic decided to introduce a saving-for-home-ownership system according to the German-Austrian model. They were followed in Europe by Hungary, Croatia and Romania. Outside Europe, they were joined by Kazakhstan and a province in China.

In this respect, many countries had to start from nearly nothing: capital markets were almost non-existent, the mortgage markets were very poorly developed and the banks were able to make virtually no pronouncement on the creditworthiness of their potential customers. In addition, the general macroeconomic conditions were at times not easy. On the other hand, there was an immense demand for renovation of existing buildings and the greater desire for new owner-occupied housing.

The countries which relied resolutely and early on saving-for-home-ownership have for the most part been more successful than others in building up an operational property financing market, with great product diversity at competitive prices. The best examples are the Czech Republic and Slovakia. Moreover, these countries weathered the financial crisis far better.

This positive balance should urge others to follow suit. And so it does: in several Eastern European countries, including such large markets as Belarus and Russia, special Bausparkassen Acts have already been drawn up and will hopefully soon be implemented. In China, the saving-for-home-ownership system is in the process of spreading to further provinces.

Whether as closed or open saving-for-home-ownership system or as microfinance, it is a matter of the

deeper underlying idea. Many countries are starting after the financial crisis to rediscover the attractiveness of this very old and simple idea of help for self-help. Which institutional guise it ultimately assumes is less important. If this idea is built upon, it becomes clear that the saving-for-home ownership success story will continue. For it is precisely in stormy times that such a sound system reveals its inherent strengths and qualities.

Some countries are now facing the decision: should they rely on an admittedly slowly growing, but sustainable and crisis-resistant system which is based on the accumulation of equity or on a system which possibly promises more rapid growth in the short term with the help of the capital markets, but on the other hand exposes borrowers, lenders and the taxpayer to the variable and icy winds of the international capital markets. The decision should be an easy one to take.

## ECJ Report 2010

### ■ Reference for a preliminary ruling

#### Conditional participation in lottery

- *Case C-304/08 Judgement of the ECJ of 14 January 2010 following reference for a preliminary ruling: Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs e. V. / Plus Warenhandels-gesellschaft mbH*

By judgment of 14 January 2010 in case C-304/08, the European Court of Justice ruled that the German prohibition of making participation in a lottery conditional on the purchase of goods or services infringes the European Directive concerning unfair commercial practices. Even if such a condition may be inadmissible in an individual case (for instance because it is apt to materially distort the economic behaviour of the average consumer), a general prohibition of the condition for participation exceeds the national legislator's regulatory framework under the full harmonisation laid down by the Directive. With this decision by the ECJ, § 4, point 6, of the German Federal Act against Unfair Competition (UWG) is considered to infringe European law.

#### Cancellation of doorstep selling transaction in the case of a closed-ended real property fund

- *Case C-215/08 Judgement of the ECJ of 15 April 2010 following reference for a preliminary ruling: E. Friz GmbH/ Carsten von der Heyden*

On 15 April 2010, the European Court of Justice ruled in case C-215/08 that entry into a closed-ended real property fund can also be considered to be a doorstep transac-

tion under certain conditions. This means that the possibility exists to cancel the transaction, as a result of which the customer has a claim to repayment of his share. However, the value of the share at the time of the cancellation is taken as a basis, so the customer may also participate in losses where the severance value of the fund is negative. This judgment confirms the opinion of the Federal Court, which had referred two questions to the ECJ in May 2008 for a preliminary ruling.

#### Unfair terms

- *Case C-484/08 Judgement of the ECJ of 3 June 2010 following reference for a preliminary ruling: Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid/ Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (Ausbanc)*

On 3 June 2010, the European Court of Justice issued its judgment in case C-484/08 which had been referred to it for a preliminary ruling. In the main proceedings, the parties argued about a contract term in a real estate credit agreement. The pre-formulated term provided for rounding-up of the interest rate payable in the event of fluctuations exceeding 0.25%. The court which referred the case requested the interpretation of Article 4(2) and Article 8 of Directive 93/13/EEC on unfair terms in consumer contracts. According to Article 4(2) of the Directive, assessment of the unfair nature of the terms relates neither to the main subject-matter of the contract nor to the adequacy of the price, in so far as these terms are in plain intelligible language. According to Article 8, Member States may adopt more stringent provisions to ensure the protection of the consumer. The referring court raises the question of whether, in accordance with Article 8, Member States may introduce the assessment as to whether contractual terms are unfair beyond the terms listed in Article 4(2). The second question referred

for preliminary ruling was whether such an assessment may be carried out if the terms within the meaning of Article 4(2) are in plain, intelligible language. The third question referred for preliminary ruling was whether a more stringent assessment by the courts as to whether terms in consumer contracts are unfair than provided for in Article 8 and Article 4(2) of the Directive infringes Article 2 of the EC Treaty.

The Court of Justice ruled that a national rule may allow assessment by the courts as to whether contractual clauses in plain, intelligible language are unfair. Member States may provide for stricter rules regarding the entire area regulated by the Directive on Unfair Terms than those adopted in the Directive itself.

In the statement of grounds, the Court of Justice points out that the system of protection introduced by the Directive is based on the idea that the consumer is in a weaker position vis-à-vis the seller or supplier, as regards both his bargaining power and his level of knowledge, which leads to the consumer agreeing to terms drawn up in advance by the seller or supplier without being able to influence their content. Moreover, the Directive carries out only a partial and minimum harmonisation of national legislation concerning unfair terms, while recognising that Member States have the option of affording consumers a higher level of protection.

#### Discrimination

- *Case C-236/09 Judgement of the ECJ of 30 September 2010 following reference for a preliminary ruling: Association belge des Consommateurs Test-Achats ASBL, Yann van Vugt, Charles Basselier/ Conseil des ministres*

On 30 September 2010, Advocate-General Kokott issued her opinion in case C-236/09. This is a preliminary ruling procedure in which

the Belgian Constitutional Court asked the ECJ to assess the compatibility of an exception contained in Directive 2004/113/EC with higher-ranking law. The Directive prohibits discrimination on grounds of sex with respect to access to and supply of goods and services. However, an exemption provided for in the Directive (Article 5(2)) allows Member States to permit differences related to sex in respect of insurance premiums and benefits if sex is a determining risk factor and that can be substantiated by relevant and accurate actuarial and statistical data.

In short, it is a matter of whether the application of actuarial and statistical data related to sex infringes the ban on discrimination.

The Advocate-General is of the opinion that it is legally inappropriate to link insurance risks to a person's sex. Differences between people, which can be merely statistically linked to their sex, should not lead to different treatment of male and female insured persons when drawing up insurance products. In this connection, the Advocate-General points out in particular that, like race and ethnic origin, gender is also a characteristic which is inseparably linked to the insured person and over which he or she has no influence.

As a result, the Advocate-General considers that use of risk factors based on sex for insurance premiums and benefits is incompatible with the principle of equal treatment for men and women under Union law. She proposes to the Court of Justice that it should declare the corresponding exemption in the Directive to be invalid.

For reasons of legal certainty, the Advocate-General is however of the opinion that this declaration of invalidity should take effect only for the future. Furthermore, she proposes a transitional period of three years following the delivery of the judgment of the Court.

## ■ Treaty infringement proceedings

### Data protection

- *Case C-518/07 Judgement of the ECJ of 9 March 2010: European Commission supported by the European Data Protection Supervisor (intervener)/ Federal Republic of Germany.*

On 9 March 2010, the ECJ ruled in case C-518/07 that those responsible for data protection in the German Länder may not be subject to any State supervision. The ECJ stated that the Federal Republic of Germany has infringed its obligations under the second subparagraph of Article 28(1) of the Data Protection Directive (95/46/EC). In the view of the ECJ, the Directive is to be interpreted to mean that the supervisory authorities responsible for supervising the processing of personal data outside the public sector must enjoy full independence to perform their duties. However, the authorities responsible for supervising the processing of data outside the public sector are explicitly subject to State scrutiny in all Länder. This hinders them from performing their duties without external influence and is therefore not compatible with the second subparagraph of Article 28(1) of the Data Protection Directive.

### Discriminatory taxation of foreign banks

- *Case C-383/10 Judgement of the ECJ of 30 July 2010: European Commission/ Kingdom of Belgium*

In Treaty infringement proceedings C-105/08 it was a question of whether Portugal infringed its obligations under Articles 49 EC and 56 EC and Articles 36 and 40 of the EEA Agreement by taxing the payments of interest abroad at a higher rate than the payment of interest to institutions with their registered office in Portuguese territory, and whether the provision of mortgage and other

lending services was restricted as a result. In the Advocate-General's opinion of 25 March 2010, it was proposed to dismiss the action and to order the Commission to pay the costs of the proceedings, as insufficient evidence was provided that higher taxation of interest payments to non-resident beneficiaries took place. Both parties defended their points of view in the proceedings with the help of sample calculations which presented the taxation of interest payments to non-resident beneficiaries as being more favourable or less favourable respectively. Since in this respect the burden of proof lies with the Commission, there was insufficient evidence of infringement of the Treaty, in the view of the Advocate-General. However, the opinion proposes alternative possible arguments as regards impeding market access for foreign credit institutions, which the Commission could possibly have used to justify infringement of the Treaty. However, since the Commission did not present this argument, the Portuguese Republic could not have defended itself appropriately against the complaint so this aspect cannot be relied upon for infringement of the Treaty, at least under the present proceedings.

The judgment in this case was issued on 17 June 2010. The action was dismissed in accordance with the above-mentioned opinion of the Advocate-General that the Commission had not substantiated the Treaty infringement attributed to the Portuguese Republic.

### Discriminatory taxation of interest payments

In case C-383/10, in action brought on 30 July 2010, the European Commission sought a declaration that a legal provision of the Kingdom of Belgium is in breach of EU law. The provision in question grants exemption from tax only for interest payments by Belgian banks. In the Commission's opinion, the

provision at issue is discriminatory, as Belgian residents would be discouraged from using the services of banks from other countries. In addition, under the pleas in law, the argument is rejected that direct taxation is an exclusive competence of Member States. This area is necessarily included in the competence relating to the internal market and therefore constitutes a shared competence.



## Chronological Account of the year 2010

### ■ January

#### 1 January 2010

##### *Council Presidency*

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

#### 7 January 2010

##### *Financial Integration Report*

The European Commission published a financial integration report in which it is established that big banks in particular are affected by the sub-prime crisis in the USA.

#### 15 January 2010

##### *Consultation on tying contracts*

The European Commission presented a study on tying contracts and other potentially unfair practices in the financial sector and launched a consultation on this subject.

#### 26 January 2010

##### *Bank stress test*

The Committee of European Banking Supervisors announced that it would carry out stress tests at big banks.

### ■ February

#### 9 February 2010

##### *EU Commissioners*

The European Parliament confirmed the new European Commission management team, comprising 26 Members and the Commission President.

#### 10 February 2010

##### *EU supervision*

The European Parliament published an opinion on supervision reform, which included a proposal for a crisis fund.

#### 26 February 2010

##### *Capital requirements (CRD IV)*

Following the Commission proposals to amend the capital requirements, CRD II and CRD III, the European Commission launched a consultation on possible further amendments to the current capital requirements (CRD IV). The purpose of this is to make the banking sector more crisis-resistant.

### ■ March

#### 31 March 2010

##### *Priorities 2010*

The European Commission adopted the strategic priorities for 2010, focusing attention on overcoming the crisis while protecting social market economy aspects.

### ■ April

#### 12 April 2010

##### *"Financial integration and stability: the legacy of the crisis"*

The European Central Bank and the European Commission organised a conference on the subject "Financial integration and stability: the legacy of the crisis". Discussions concentrated mainly on the effects of the financial crisis on the integration and stability of the European and international financial markets.

#### 15 April 2010

##### *Hearing on consumer rights*

The EPP Group of the European Parliament organised a public hearing on the Consumer Rights Direc-

tive with regard to an exchange of opinions on various harmonisation approaches.

#### 26 April 2010

##### *Contract law – Expert group*

The European Commission decided to set up an expert group, consisting of 18 members, on the practical implementation of the draft on European contract law.

#### 29 April 2010

##### *European contract law*

A workshop on contract law was organised at the European Parliament, at which the advantages and disadvantages of an optional regime (28<sup>th</sup> regime) were presented.

### ■ May

#### 10 May 2010

##### *A new strategy for the single market*

Former Commissioner Mario Monti presented his report on the future of the single market, which provides a comprehensive overview of the current position and a comprehensive strategy for reorientation of the single market.

#### 12 May 2010

##### *Recording of consumer complaints*

The European Commission adopted a recommendation on an EU-wide methodology for classifying and reporting consumer complaints on a voluntary basis.

#### 18 May 2010

##### *Legislative package on energy efficiency*

The European Parliament adopted the new Directive on the energy performance of buildings. This contains provisions to adapt the building regulations in the Member States to be able to achieve the high energy-saving targets.

## 20 May 2010

### *Management plan 2010*

The European Commission proposed future measures in the field of the internal market and financial services. At the same time, a legislative proposal on responsible lending and borrowing was announced.

## 26 May 2010

### *European Contingency Fund*

The European Commission presented plans to establish an EU-wide network of bank rescue funds, with a view to avoiding burdening the consumer and destabilising the financial system in the event of bank failures.

## 27 May 2010

### *Anti-discrimination in financial services*

The European Commission organised a meeting of the dialogue group on anti-discrimination in financial services and presented the results of a study on the use of age, disability, gender, religion or belief, race or ethnic origin and sexual orientation in financial services.

## ■ June

### 3 June 2010

#### *Credit rating agencies*

The European Commission proposed amendments to the EU provisions on credit rating agencies to avert future financial crises and to reinforce the financial system and launched a public consultation on the reform of corporate governance in financial institutions.

### 7 June 2010

#### *Payment services*

A first meeting of the SEPA Council was held, during which discussions took place on an end-date for the SEPA migration and the future of the SEPA project for bank cards.

## 17 June 2010

### *Product tying*

The European Commission published a summary of the replies to the consultation on product tying. This shows the clear rejection of possible regulatory measures on the part of the credit sector.

### *Prospectus Directive*

The European Parliament voted by a clear majority in favour of revising the Directive on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on regulated markets.

### *Standardised reporting in the EU*

The Committee of European Banking Supervisors (CEBS) published its amended guidelines for uniform reporting in the EU (COREP) and launched a consultation. CEBS hereby aims for the convergence and harmonisation of the reporting requirements imposed on the institutions subject to supervision in Europe.

## 22 June 2010

### *Housing Ministers Summit in Toledo*

The Housing Ministers adopted a declaration stipulating as key tasks improvement of the energy performance of buildings and adaptation of the housing stock to the needs of an ageing population.

## 24 June 2010

### *E-Commerce*

The responsible European Parliament committee adopted the report on completing the internal market for e-commerce and in it called on the European Commission to adopt clear, horizontal legal instruments and for harmonisation of certain aspects of consumer contract law, including the distance selling of financial services.

## 28 June 2010

### *Securities*

The European Commission launched a consultation on future possible amendments on the review of the Market Abuse Directive. The Directive prohibits abusive practices such as insider dealing and market manipulation.

## ■ July

### 1 July 2010

#### *Council Presidency*

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

#### *Green Paper on European contract law*

The European Commission adopted a Green paper on European contract law, in which several options were presented for more consistent organisation of contract law.

### 2 July 2010

#### *Investment funds*

The European Commission published a programme of improvements to the EU legal framework for investment funds, the so-called 'undertakings for collective investment in transferable securities' (UCITS).

### 7 July 2010

#### *European pension systems*

The European Commission presented a Green Paper towards adequate, sustainable and safe European pension systems and at the same time launched a consultation on the subject. The Green Paper proposes the idea, among others, of creating an EU-wide private pension regime alongside the existing regimes.

## 12 July 2010

### *Boosting consumer protection and confidence: deposit guarantee*

The European Commission published a package of measures to boost consumer protection and confidence in financial services. In addition to the draft Deposit-Guarantee Schemes Directive, this package contains a White Paper on insurance guarantee schemes and a draft Directive on investor compensation schemes.

## 13 July 2010

### *Capital Requirements Directive (CRD III)*

The European Parliament adopted the second revision of the Capital Requirements Directive (CRD III), which provides for stricter capital requirements for trading activities and tighter disclosure requirements for securitisations.

## 16 July 2010

### *Countercyclical capital buffer*

The Basel Committee launched a consultation on its countercyclical capital buffer proposal.

## 20 July 2010

### *Financial Services User Group*

The European Commission decided to set up a Financial Services User Group (FSUG) to assist the European Commission in the preparation and monitoring of financial services policy measures.

## 23 July 2010

### *Stress tests*

On the publication of the results of the stress tests, it became known that of 91 banks only seven failed.

## ■ August

### 10 August 2010

#### *E-Commerce*

The European Commission launched a consultation on the E-Commerce Directive to eliminate barriers in on-line commerce. The Directive covers a broad spectrum of services offered on-line, including financial services.

### 16 August 2010

#### *Financial conglomerates*

The European Commission proposed an amendment to the existing European rules on the supervision of financial conglomerates. This is to close the supervisory loopholes in respect of big banks and insurance undertakings.

### 20 August 2010

#### *Bank levy*

The European Commission proposed a 'non-paper', which takes stock of the respective national initiatives concerning a bank levy. The paper discusses the need for a coordinated measure at EU level and proposes basic principles.

## ■ September

### 14 September 2010

#### *Mortgage credit*

The European Commission organised a hearing with credit sector representatives on responsible lending and borrowing.

### 22 September 2010

#### *Financial supervision*

The European Parliament adopted measures concerning a new EU financial market supervision architecture.

## 29 September 2010

### *EU savings package*

The European Commission published legislative proposals for a comprehensive strengthening of economic policy control in the EU. These proposals concern six legal instruments, four on budgetary aspects and on the reform of the Stability and Growth Pact and two on macroeconomic imbalances in the EU and the euro area.

## ■ October

### 6 October 2010

#### *Access to bank accounts*

The European Commission launched a consultation on access to bank accounts. Measures are considered to ensure that every customer in the EU has access to basic payment services.

### 7 October 2010

#### *Taxation of the financial sector*

The European Commission explained proposals for the future taxation of the financial sector. This included consideration of whether a financial activity tax or a financial transaction tax should be introduced.

### 20 October 2010

#### *Crisis management in the financial sector*

The European Commission presented a communication setting out its plans for an EU framework for crisis management in the financial sector. The overriding objective of the European framework should be that ailing banks of any type or size, and in particular systemically important banks, can be allowed to fail without risk to financial market stability, whilst avoiding costs to taxpayers.

## 27 October 2010

### *Strategic priorities for 2011*

The European Commission published its work programme for 2011, which comprises a list of 40 strategic initiatives, including the responsible lending file.

### *Single Market Act*

The European Commission launched a consultation on the 'Single Market Act', which contains 50 proposals on planned legislative proposals, such as the proposal to create a single integrated mortgage market.

## ■ November

### 4 November 2010

#### *Data protection*

The European Commission published a communication outlining a new strategy to strengthen EU data protection law. In addition, a consultation was launched to examine which other – non-legislative – measures can be taken. These include self-regulation by trade and industry.

### 5 November 2010

#### *Credit rating agencies*

The European Commission launched a consultation on the topic of credit rating agencies to clarify the role of ratings and the impact they can have on the markets and the scope of any future legislative initiatives.

### 17 November 2010

#### *SEPA*

The European Commission organised a public hearing on the new rules for a euro payments area, during which the regulation establishing technical requirements for SEPA transfers and direct debits was discussed.

## 22/23 November 2010

### *Money laundering*

The Financial Action Task Force (FATF) consultation forum organised a conference to discuss the consultation document on the revision of the FATF recommendations on money laundering and terrorist financing.

## ■ December

### 1 December 2010

#### *Value added tax*

The European Commission published a Green Paper on the future of value added tax and launched a consultation to draw up proposals for solutions as to how the fundamentals of the current VAT system should be overhauled.

### 17 December 2010

#### *Sanctions in the financial services sector*

The European Commission has published a communication to strengthen sanctioning regimes in the EU financial services sector. This proposes setting a common minimum standard at European level by means of a legislative proposal. In addition, a consultation was launched to assess whether there is a need to introduce minimum standards in the definition of criminal offences and the corresponding sanctions.

### 20 December 2010

#### *Elimination of cross-border tax barriers*

The European Commission published a communication announcing proposals for certain areas, such as taxes on dividends and e-commerce, inheritance taxes and cross-border income taxes.

# The European Federation of Building Societies (EFBS)

---

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

## Impressum

Editor:  
European Federation of Building Societies  
Rue Jacques de Lalaing 28  
1040 Brussels, Belgium  
Tel.: +32 2 231 03 71  
Fax: +32 3 230 82 45  
e-mail: [info@efbs.org](mailto:info@efbs.org)





# Fédération Européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement

## Rapport annuel 2010

### Préambule

---

En 2010, la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement a beaucoup milité pour que Bruxelles tire les leçons de la crise financière. Les démarches visant à instaurer un système européen unique de financement de la construction ont été rejetées avec véhémence. Inlassablement, la FEECL a attiré l'attention sur les particularités nationales et a demandé des réponses nuancées du monde politique.

La politique européenne fait encore trop peu la différence entre des systèmes de financement résidentiel stables et instables. L'idée d'un renforcement forfaitaire des fonds propres réglementaires pour les crédits hypothécaires oublie les causes de la crise financière. Il serait judicieux de se concentrer sur les crédits octroyés de manière laxiste aux clients à risque, l'absence de garanties contre les risques sous la forme de fonds propres, et les taux variables des crédits qui ont fait exploser la bulle immobilière et ont mis les marchés immobiliers sens dessus dessous. On a fait l'amalgame entre les systèmes de financement de la construction résidentielle qui étaient risqués et ceux qui étaient sûrs. On risque donc un enchérissement général du crédit hypothécaire. Les Bausparkassen, qui se sont avérées «gardiennes de la stabilité» durant la crise financière, seraient donc également forcées de répercuter la hausse inutile des exigences de fonds propres en durcissant les conditions d'octroi de crédits aux consommateurs.

Les réflexions actuelles sur la réglementation des crédits hypothécaires démontrent également le manque de différenciation de l'approche du monde politique. Pour justifier l'instauration d'un droit au remboursement anticipé, on avance l'argument d'une meilleure protection des consommateurs. En réalité, il semblerait qu'une politique de concurrence soit menée à l'encontre de certains États. En Allemagne en particulier, la culture du taux fixe, qui a pourtant fait ses preuves, menace de disparaître. Les directives visant au remboursement anticipé pourraient grever davantage le coût des crédits à taux fixe. Au vu des énormes charges que l'Europe doit supporter en raison de la crise financière, tout affaiblissement des formes de financement stables doit être évité.

Dans le cadre de la réforme de la garantie européenne des dépôts envisagée, il reste à espérer que la définition concrète sera confiée aux parlements nationaux, compte tenu de la multitude de particularités nationales. Les établissements de crédit comme les caisses d'épargne qui, en vertu des dispositions légales, disposent de leur structure de sécurité et ne pratiquent que des activités peu risquées, doivent être traités d'une tout autre manière que les institutions de crédit exerçant des activités très risquées. La répartition des risques envisagée jusqu'à présent a une portée bien trop faible. Un travail sérieux ne peut pas être pénalisé. La Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement insistera également sur ce point à l'avenir.

## Sommaire

---

Préambule		69
1	Positions	71
2	La Fédération en 2010	75
	– Compétences des Comités	75
	– Publications de la FEECL	77
3	Évolutions du secteur immobilier en Europe	78
4	FEECL-Focus	84
	– Un marché intérieur européen pour le crédit de logement	84
	– Tirer les leçons de la crise financière et immobilière pour les pays émergents	89
5	Rapport de la CJCE	92
6	Historique de l'année 2010	95
Annexe	Personnalités responsables de la Fédération	101
	Liste des membres	102

---



## Positions

### ■ Droit européen des contrats

Le 1<sup>er</sup> juillet 2010, la Commission de l'UE a publié un livre vert relatif aux actions envisageables en vue de la création d'un droit européen des contrats pour les consommateurs et les entreprises et a lancé, simultanément, une consultation sur le sujet. Le 26 avril 2010, elle avait décidé de mettre sur pied un groupe d'experts composé de 20 membres, avec l'aide duquel elle entendait développer un instrument juridique adéquat.

La FEECL salue l'initiative de la Commission de tenter de convertir le cadre commun de référence existant en un instrument juridique applicable. Parmi les sept options proposées dans le livre vert sur le droit européen des contrats, celle du régime optionnel a la faveur de la FEECL. Le 28<sup>e</sup> régime a pour avantages que la création d'un droit européen des contrats favoriserait le marché intérieur et que les dispendieuses mesures d'adaptation et d'harmonisation liées à sa mise en œuvre resteraient du ressort des États membres. Les frais d'application d'un régime optionnel sont en tout cas largement inférieurs aux frais d'harmonisation qui découleraient des directives et règlements sectoriels. Il suffirait pour établir un 28<sup>e</sup> régime d'une légère modification des dispositions nationales en matière de choix de la loi applicable aux contrats conclus avec les consommateurs.

Les multiples tentatives de renforcer le marché intérieur en harmonisant divers domaines des régimes juridiques nationaux ont rarement porté leurs fruits. Les harmonisations minimales n'ont pas rapproché les règles de droit. Même les règlements totalement harmonisés pré-

sentent des différences de procédures d'application ou de corrélation avec d'autres domaines du droit, que l'UE n'a pu combler. Les problèmes de fonctionnement du marché intérieur ne peuvent donc être résolus par plus d'harmonisation, car la difficulté est ailleurs. Elle se situe au niveau du droit international des contrats, en l'occurrence dans les dispositions du règlement Rome I. Dans les grandes lignes, celui-ci permet de choisir le régime juridique applicable aux contrats transfrontaliers. Dans le cas de contrats conclus avec les consommateurs, toutefois, cette règle est assortie d'une restriction : la protection du consommateur en son lieu de résidence habituel ne peut pas être compromise. Par conséquent, il ne peut y avoir de restriction à l'application de dispositions nationales contraignantes. L'avantage du choix du régime juridique est donc perdu, si c'est en fin de compte le droit de l'État où réside habituellement le consommateur qui prévaut. Pour les professionnels du droit, en particulier dans les zones frontalières, il serait plus simple de travailler avec un seul régime juridique supplémentaire, en l'occurrence l'instrument optionnel, qu'avec 26 régimes étrangers différents.

La FEECL rejette catégoriquement les propositions de la Commission d'intervenir davantage dans le droit civil national. Une harmonisation des régimes juridiques traditionnels, dont les caractéristiques se sont développées sur plusieurs dizaines d'années et qui sont adaptés aux particularités des pays concernés, n'est ni souhaitable, ni politiquement réaliste. En outre, le coût d'une telle intervention dépasserait largement celui de l'instrument optionnel. Or, il est plus que douteux qu'elle soit plus efficace. Qui plus est, ces options vont à l'encontre des principes de proportionnalité et de subsidiarité.

La FEECL estime qu'un instrument optionnel est aussi extrêmement intéressant pour le secteur du prêt hypothécaire, où l'initiative

actuelle de la Commission se concentre surtout sur les contrats de vente. Un régime optionnel constituerait pour cette activité une meilleure solution que l'harmonisation totale du prêt hypothécaire visée actuellement. Le 28<sup>e</sup> régime de prêt hypothécaire devrait comporter une eurohypothèque et des facilités d'accès aux registres fonciers et de crédit. L'article 114 TFUE (ancien article 95 FUE) est considéré comme socle de compétences optionnel pour un droit européen du prêt hypothécaire.

### ■ Directive sur les droits des consommateurs

La proposition de directive pour une réglementation commune à l'UE concernant les droits des consommateurs, appelée la directive relative aux droits des consommateurs, prévoit pour l'essentiel l'harmonisation totale de quatre directives européennes sur le sujet : la 85/577/CEE concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux, la 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, la 97/7/CE concernant la protection des consommateurs en matière de contrats à distance et la 99/44/CE sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation. D'après la Commission, l'harmonisation totale va favoriser le marché intérieur unique. Selon cette proposition, le cadre législatif va concerner les services financiers à deux égards : les règles en matière d'information et les dispositions sur les clauses contractuelles abusives (CGV).

Le 3 juin 2010, le parlementaire et rapporteur Schwab (PPE) a publié la première partie de son projet de rapport. Dans celui-ci comme dans le projet initial de la Commission, les services financiers ne sont pas expli-

citement exclus de la directive. La FEECL a clairement fait savoir que l'intégration des services financiers dans la directive sur la protection des consommateurs n'était pas pertinente, car elle ne permet pas d'atteindre le but initial de cette directive, à savoir la simplification par la mise en commun des quatre directives de départ. Le secteur des services financiers est un secteur déjà fortement régulé au niveau européen, par des directives et autres dispositions spécifiques. Ces règles, contrairement à la directive sur la protection des consommateurs, sont typiquement sectorielles, plus détaillées et plus exhaustives, de façon à répondre aux spécificités de chaque produit financier. La FEECL estime que la proposition du rapporteur, en particulier, d'appliquer la directive sur la protection des consommateurs aux prêts hypothécaires, est une erreur. Il existe déjà un code de conduite européen relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement, par lequel le secteur financier lui-même s'oblige à respecter certaines normes. Contrairement au projet de directive, les dispositions de ce code de conduite sont taillées sur mesure pour ce secteur particulier. De plus, les marchés nationaux des prêts hypothécaires sont trop différents les uns des autres pour justifier une réglementation de ce secteur au niveau européen.

### ■ Octroi de prêts responsable

La Commission européenne travaille depuis plusieurs années déjà à un projet de directive dans le domaine de l'octroi et l'acceptation responsable de prêts hypothécaires. Elle a publié un livre blanc sur le sujet, fin 2007. Lors de son mandat, le commissaire McCreevy, responsable du projet à l'époque, avait renoncé à une directive en ce sens, tandis que le responsable actuel, le commissaire Barnier, remet le sujet à l'ordre du jour. À l'été 2010, la Commission a

publié un document de travail qui comportait les thèmes suivants : conditions générales d'octroi de prêts, contenus publicitaires et de marketing, informations précontractuelles standardisées et obligation d'explication adéquate, calcul du taux annuel réel (basé sur le mode de calcul de la directive sur le crédit à la consommation), obligation de vérifier la solvabilité du consommateur et vérification du caractère approprié du produit financier, normes de conseil, réglementation des intermédiaires.

Début septembre 2010, la Commission de l'UE a rencontré des représentants des États membres pour discuter de ce document de travail. Lors de cette réunion, certains États, dont les Pays-Bas et l'Allemagne, se sont montrés critiques envers une initiative dans le domaine des prêts hypothécaires. Au milieu du mois de septembre, ce fut au tour des représentants du secteur du crédit de rencontrer la Commission, rencontre au cours de laquelle la FEECL a présenté son avis.

À cette occasion, il a été noté que les dispositions en matière d'information dans la publicité n'étaient pas applicables. En outre, l'introduction d'un test d'aptitude pour le produit a été critiquée. L'idée d'un test détaillé obligatoire a été rejetée, car elle entraînerait à l'avenir une obligation de conseil et de recommandation. De plus, certains ont exprimé leur crainte des conséquences pratiques, telles que la responsabilité juridique liée à l'obligation de refuser le crédit en cas de résultat négatif au test d'aptitude et du caractère approprié du produit. Enfin, ce test du caractère approprié est d'ores et déjà un devoir prudentiel.

Quant à la proposition de publier le montant des commissions des intermédiaires, la nécessité de distinguer le courtier de l'intermédiaire franchisé a été évoquée. Ces obligations, si elles s'imposent, ne devraient concerner que les intermé-

diaires indépendants et non les franchisés. Il a également été demandé que la réglementation des intermédiaires de crédit s'aligne sur les principes de la directive sur l'intermédiation en assurances. Il a été avancé que le délai de réflexion de 10 jours envisagé ne ferait qu'entraver l'autonomie de décision du consommateur. S'il était adopté, il faudrait élaborer des déclarations de renonciation souples, ce qui élèverait encore le coût administratif des nouvelles règles, à charge du consommateur.

La FEECL a remis à la Commission un avis écrit dans le sillage de la réunion. L'approche de la Commission, qui consiste, dans la détermination de l'intérêt annuel réel, à prendre comme base de calcul tous les coûts en rapport avec l'octroi du prêt, a également été critiquée. L'obligation de tenir compte de «frais de tiers» dans le calcul de l'intérêt réel finirait par entraîner une confusion juridique dans le chef du consommateur. Étant donné que le montant dépend beaucoup – comme dans le cas des frais de garantie – de la situation personnelle de l'emprunteur, le résultat du calcul de l'intérêt réel peut varier fortement selon que l'on intègre ou non les coûts étrangers.

### ■ Paiements

L'objectif de l'espace unique de paiements en euros (Single Euro Payments Area, SEPA) est l'utilisation, à l'avenir, de procédures et de normes communes applicables aux paiements dans la devise européenne. Il implique notamment que seuls les formats internationaux IBAN (numéro de compte) et BIC (code bancaire) sont dorénavant valables au niveau national. En cas de versement à l'étranger, ils sont déjà obligatoires et la plupart des banques européennes proposent le virement SEPA depuis 2008 et le prélèvement SEPA depuis 2009.

Le 16 décembre 2010, la Commission européenne a publié sa proposition de règlement SEPA. Dans ce document, elle propose de fixer, pour toute l'Union, les dates d'abandon des anciens virements et prélèvements nationaux au profit des nouveaux instruments de l'espace unique de paiements en euros (SEPA). Les versements et prélèvements nationaux disparaîtraient progressivement et seront remplacés, dans les 12 ou 24 mois (12 pour les versements, 24 pour les prélèvements) à dater de la prise d'effet du règlement, par les nouveaux systèmes européens.

La FEECL regrette que la Commission ait abandonné sa conception de la transition SEPA comme d'un processus mû par le marché. La FEECL estime aussi qu'une suppression prématurée des procédures de prélèvement nationales éprouvées, avérées sûres d'un point de vue juridique et bien acceptées par les consommateurs, coûtera très cher et sera un facteur d'insécurité. Les conditions requises à la fixation d'une date de fin ne sont pas réunies. Ainsi, on ne sait pas encore comment les millions d'autorisations de débit seront converties en mandats SEPA. Il convient de résoudre d'abord ces questions.

#### ■ CRD IV / Bâle III

Dans le cadre des directives «fonds propres réglementaires» (directives 2006/48/CE et 2006/49/CE), il convient d'assurer la solidité financière des banques et sociétés d'investissement. À elles deux, ces directives fixent les fonds propres que les banques et entreprises d'investissement doivent conserver pour couvrir leurs risques et protéger les investisseurs.

Appelées «CRF IV» à la suite de deux propositions antérieures de la Commission en vertu desquelles cette directive a déjà été modifiée, les modifications proposées, qui corres-

pondent aux décisions de Bâle III, portent sur sept domaines précis et reflètent, pour la plupart, les engagements pris en 2009 par les dirigeants du G20 lors de leurs sommets de Londres et de Pittsburgh. Ces engagements étaient notamment les suivants : garantir des fonds propres de grande qualité, améliorer la couverture des risques, atténuer la procyclicité, dissuader le jeu sur l'effet de levier, renforcer les exigences au titre du risque de liquidité et instaurer des règles de provisionnement dynamique pour les défaillances de crédit. De février à avril 2010, la Commission a lancé une consultation des milieux concernés à ce sujet. La FEECL y a pris part et a défendu l'idée que les modifications proposées pour la CRD IV allaient entraîner, dans l'ensemble, un coût trop élevé pour les fonds propres. Ce coût serait dû principalement à l'introduction de marges de fonds propres, de plafonds d'endettement et d'une valeur de sûreté maximale autorisée. Des mesures de ce type limiteraient notablement l'octroi de prêts et mettraient en péril certains modèles commerciaux, comme celui des membres de la FEECL qui jouent un rôle important dans l'immobilier de leur région de l'UE.

La FEECL demande que soient réalisées des études d'incidences quantitatives préalables à l'instauration des mesures envisagées. Elle est particulièrement critique envers les propositions visant à régler des problèmes particuliers survenant dans les États membres par l'introduction de limites d'avances forfaitaires pour la pondération du risque, sans tenir compte des pratiques d'emprunt établies dans les (autres) États membres. Les propositions ne reflètent pas exactement les pratiques de terrain et leur introduction pourrait perturber inutilement des marchés et systèmes financiers qui ont fait leurs preuves même en temps de crise. C'est pourquoi la FEECL s'oppose à l'introduction

d'une valeur de sûreté maximale autorisée unique pour la gestion du risque.

Le 26 avril 2010, la Commission européenne a organisé une consultation publique sur d'autres modifications possibles de la directive sur l'adéquation des fonds propres («CRD IV»), à laquelle la FEECL a participé. Le 17 novembre 2010, elle a remis un avis sur les tampons de fonds propres anticycliques et a fait savoir qu'elle voyait d'un œil extrêmement critique les tentatives de faire adopter dans la précipitation des mesures réglementaires diverses, notamment sur le niveau des fonds propres et la garantie des dépôts. Elle déplore surtout que ces règlements voient le jour sans que l'effet de précédentes mesures sur la capacité de résistance des institutions financières et de leurs marges d'octroi de prêts ait été suffisamment observé et analysé de façon empirique. Le concept du comité de Bâle de tampons de fonds propres anticycliques serait très cher à mettre en œuvre pour les petites institutions de crédit comptant un nombre limité d'engagements dans quelques pays de l'UE et hors UE. Pour garantir la proportionnalité, la FEECL prône, si ces mesures sont mises en œuvre, la fixation d'une clause «de minimis» pour les institutions peu engagées à l'étranger.

#### ■ Garantie des dépôts

Comme la crise financière et économique a ébranlé les clients des banques, la Commission tente de prévenir une nouvelle crise en apportant des modifications à la garantie des dépôts. Le 12 juillet 2010, elle a présenté officiellement sa proposition de directive à ce sujet.

Elle concerne principalement les régimes de garantie des institutions de crédit. L'exemption, totale jusqu'à présent, de l'obligation de cotiser à un système de garantie des dépôts

en cas d'appartenance à un système de garantie des institutions disparaît. Dans le régime actuel, seule l'affiliation à un système légal de garantie des dépôts assure la participation à la garantie de l'institution et son maintien.

La Commission propose de fixer la garantie unique à 100 000 €. Les États membres doivent veiller à ce que les systèmes de garantie des dépôts ne s'éloignent pas de cette couverture fixe. Selon les considérants, il ne devrait plus y avoir de concurrence dans l'UE au sujet du montant de la couverture. Les systèmes de garantie des dépôts sur une base volontaire seraient donc amenés à disparaître.

Concernant le financement des systèmes de garantie des dépôts, la proposition de directive prévoit entre autres que les institutions de crédit versent au système de garantie, à titre de cotisation, une somme forfaitaire correspondant à 1,5% de leurs dépôts éligibles, dans une période de dix ans. La directive ne tient pas suffisamment compte du fait que les dépôts des caisses d'épargne, contrairement à ceux d'autres institutions de crédit, sont déjà protégés. Certes, elle prévoit un calcul des cotisations fondé sur le risque, mais l'éventuelle réduction provisoire pour les activités particulièrement peu risquées propres aux caisses d'épargne-logement n'est pas suffisante.

Lors de discussions avec la Commission européenne, avec des membres du Parlement européen et des représentants du Conseil, la FEECL a exprimé l'opinion que la situation était mal évaluée, puisque la proposition prévoit d'imposer aux institutions de crédit de verser des sommes nettement plus élevées alors que ces institutions se sont avérées, par le passé, solides et résistantes à la crise. La base de refinancement des caisses d'épargne-logement est, en fin de compte, parfaitement assurée, tan-

dis que d'autres acteurs financiers du secteur de l'immobilier ont dû se refinancer via le seul marché des capitaux et, par conséquent, recevoir des aides publiques pour sortir de la crise. Le supplément de charge lié à l'augmentation des montants versés aux systèmes de garantie des dépôts pèserait trop lourd dans le budget des caisses d'épargne-logement.

Lors d'une discussion entre le commissaire au marché intérieur Barnier et des représentants de la FEECL, la proposition de la Commission a été longuement évoquée. La FEECL lui a expliqué à quel point les caisses d'épargne-logement seraient lésées par les modifications prévues dans le domaine des garanties de dépôts. Elle a avancé que la structure de sécurité de l'épargne-logement avait jadis fait ses preuves. En outre, les caisses d'épargne-logement demandent de leur côté que la sécurité particulière des dépôts d'épargne-logement soit intégrée dans le calcul du montant visé pour le système de garantie des dépôts. Il est indispensable d'appliquer à l'épargne-logement, qui est un secteur qui comporte très peu de risques, des mesures d'exception à la directive prévue.

Le 30 novembre 2010, la FEECL a organisé une veillée parlementaire sur le thème «Prise en compte de la structure de sécurité particulière des caisses d'épargne-logement dans la réforme de la garantie des dépôts». Au cours de cette soirée, les représentants du Parlement européen responsables de ce dossier et les représentants des États membres au Conseil ont présenté et expliqué la situation en la matière dans les six États membres (Allemagne, Autriche, Roumanie, Slovaquie, Tchéquie et Hongrie) où les caisses d'épargne-logement sont actives.

## La Fédération en 2010

### Compétences des Comités

#### ■ Comité pour la politique de l'habitat et le marketing

L'assemblée de printemps du Comité pour la politique de l'habitat et le marketing s'est déroulée dans le cadre du congrès européen organisé conjointement par la Fédération européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement et la CEENU. À cette occasion, la situation particulière ainsi que l'évolution de l'épargne-logement en Bavière ont été présentées. Les participants ont clairement souligné que l'épargne-logement en Europe était un solide facteur économique et représentait un modèle sûr pour le financement de la construction résidentielle. En outre, la nouvelle politique allemande de promotion de la propriété du logement (également intitulée «retraite-logement») a été présentée. Celle-ci peut également être acquise au travers d'un contrat d'épargne-logement. Il s'agit d'un bon complément aux incitants actuels.

L'assemblée automnale du Comité a permis d'évoquer les nouvelles évolutions de l'épargne-logement au sein des États membres. En Roumanie, la situation économique est tendue notamment en raison de l'augmentation de la TVA de 15 % à 19 % pour une croissance économique de -2 %. Toutefois, l'épargne roumaine se porte globalement bien. La République tchèque affiche une évolution favorable de l'épargne-logement malgré de nombreux obstacles politiques. L'Autriche se réjouit avant

tout de l'évolution des crédits octroyés pour l'isolation thermique. Pour résumer, l'épargne-logement traverse actuellement une phase difficile dans quelques États membres. Mais dans l'ensemble, ce modèle financier fructueux pourrait s'imposer. C'est ce qu'a montré l'intégration de l'épargne-logement dans la nouvelle politique de promotion de la propriété du logement. En Allemagne, il s'agit d'une grande victoire pour l'épargne-logement.

Autre sujet abordé lors du Comité pour la politique de l'habitat et le marketing : «l'épargne-logement au sein de la communauté Web». À ce propos, une présentation explicative a été donnée sur la pertinence et le mode de fonctionnement du Web 2.0 et du potentiel publicitaire que représentent en particulier les réseaux sociaux, une nouvelle plateforme de la communication avec les clients. Les participants ont discuté de la présence des caisses d'épargne sur Facebook. Enfin, le débat s'est porté sur les avantages et les dangers de telles stratégies publicitaires.

#### ■ Réunions du Comité juridique en 2010

Les réunions du Comité juridique se sont déroulées le 17 mai 2010 à Munich et le 18 novembre 2010 à Bruxelles.

L'assemblée de printemps a débuté par un rapport sur l'actuel processus de discussion dans le cadre de la consultation de la Commission européenne sur la nouvelle réglementation des exigences de fonds propres pour les établissements de crédit (CRD IV). Les participants se sont accordés à dire que deux facteurs ont pu avoir de considérables répercussions sur les activités des institutions membres. Le premier est l'instauration de normes de liquidité, d'un taux d'endettement maximal et de mesures anticycliques comme l'établissement d'un tampon

de fonds propres. Particulièrement pertinent pour les crédits immobiliers, le second facteur est la création de règlements homogènes pour l'octroi de crédit, comprenant la fixation d'une quotité maximale de financement par rapport à la valeur (loan-to-value-ratio – LTV) à 80 %, et celle d'un financement par rapport aux revenus (loan-to-income-ratio – LTI) entre 33,5 % et 50 %. Dans sa prise de position relative au processus de consultation, la Fédération a indiqué que les modifications proposées pour les exigences de fonds propres dans le cadre de CRD IV engendraient une augmentation considérable du coût des fonds propres. En outre, l'introduction de tampons de fonds propres, de limites d'endettement et d'une valeur de sûreté maximale harmonisée limiterait fortement l'octroi de crédit et compromettrait même probablement les modèles commerciaux éprouvés. Dans ce contexte, le Comité est d'avis qu'il est urgent que des professionnels évaluent en détail les répercussions de la nouvelle réglementation prévue pour les exigences de fonds propres dans les entreprises membres. En outre, il convient de mettre à disposition les ressources humaines nécessaires. Ensuite, les membres ont été informés de l'avancement de la procédure législative relative à la proposition de directive de la Commission européenne sur les droits des consommateurs, ainsi que de la situation de la discussion politique visant à fixer une échéance finale pour la mise en place d'un espace unique de paiement en euros (SEPA). La Fédération pense que cette dernière donne l'occasion aux institutions membres de s'adapter le plus vite possible à la transition SEPA sur le plan technique et organisationnel. Enfin, le Comité s'est penché sur les résultats de l'étude présentée par la Commission européenne sur l'offre groupée, qui engendrerait des pratiques déloyales dans le secteur du crédit. Toutefois, d'après le Comité, l'étude n'a pas pu atteindre cet objectif à défaut de

base de données. En outre, il est irréaliste de conclure que, sans les offres groupées, environ 33 millions de contrats auraient été résiliés pour être conclus chez des prestataires d'autres États membres de l'UE. Néanmoins, il est à craindre que les résultats de l'étude influencent la suite du processus décisionnel politique.

L'assemblée d'automne était consacrée aux projets de la Commission européenne de réglementer le crédit hypothécaire, et principalement au document de travail de la Commission présenté à ce sujet en juillet 2010. Dans une future directive, la Commission prévoit d'instaurer des réglementations visant à vérifier le caractère approprié des produits, à limiter la publicité pour les taux d'intérêt, à instaurer un délai de réflexion entre la transmission des informations précontractuelles et la signature du contrat de crédit, et enfin à publier le montant des commissions des intermédiaires. Les membres du Comité ont exprimé leur inquiétude quant à ces projets. En outre, le Comité a vu d'un œil extrêmement critique les intentions de la Commission de communiquer à l'avenir un «pourcentage de coût global» au lieu d'un taux d'intérêt annuel issu d'un calcul mathématiquement correct. En effet, ce dernier irait à l'encontre de l'objectif de la Commission européenne de comparer les taux d'intérêt effectifs à l'échelle européenne. Le délai de réflexion prévu serait également contraire aux intérêts des consommateurs, car la pratique montre que les clients veulent obtenir aussi vite que possible l'instrument de crédit souhaité. Ensuite, le Comité s'est penché sur la proposition de la Commission européenne d'une nouvelle mouture de la directive sur la garantie des dépôts. Dans ce contexte, il a souligné qu'au vu des mécanismes de garantie existants pour les activités des caisses d'épargne-logement, le fonds de garantie technique épargne-logement, en particulier,

devait jouer un rôle prépondérant. Publié en juillet 2010, le projet non officiel de la Commission de proposer un règlement visant à fixer une échéance finale pour la mise en place d'un espace unique de paiement en euros (SEPA) a à nouveau donné l'occasion au Comité d'aborder ce sujet. Ce dernier a ainsi recommandé aux institutions membres d'entamer sans plus attendre les démarches techniques et organisationnelles nécessaires au vu des délais de transition très courts. Qui plus est, étant donné la situation actuelle de la procédure législative, le Comité a discuté des éventuelles répercussions de la proposition de directive relative aux droits des consommateurs sur les institutions membres.

## Publications de la FEECL

---

En 2010, deux thèmes ont occupé le devant de la scène pour la FEECL : le crédit hypothécaire et la garantie des dépôts. La Commission européenne a élaboré et présenté des propositions législatives relatives à ces sujets. En raison de l'extrême importance de ces derniers pour le secteur des caisses d'épargne-logement, deux soirées parlementaires ont été organisées : «un marché unique européen du crédit hypothécaire» au printemps 2010, et «prise en compte de la structure de sécurité particulière des caisses d'épargne-logement dans la réforme de la garantie des dépôts» à l'automne 2010. Pour ces deux manifestations, des représentants des institutions européennes et des médias étaient présents. Les différentes positions ont été abordées lors d'un débat animé.

La Commission européenne a publié un document de travail sur l'octroi de crédit responsable à l'été 2010. Par la suite, la FEECL a demandé, en prélude à une consultation des associations organisée par la Commission avec communiqué de presse, qu'on tire enfin les leçons de la crise financière. On a cependant pu entendre que la propagation des modèles financiers anglo-saxons à l'échelle européenne avait échoué en tant que stratégie de croissance. Pourtant, Bruxelles n'a pas été sollicité. Il faudrait plutôt enjoindre les autorités de surveillance et les gouvernements nationaux à vérifier les pratiques d'octroi de crédit à l'échelle nationale.

En mai 2010, la FEECL a organisé conjointement avec la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEENU) le congrès «financement de la construction résidentielle après la crise des subprimes», à Munich. Plus de cent experts du monde entier ont accepté l'invitation



Conférencier d'honneur: Dr. Peter Ramsauer – Ministre fédéral de développement des transports, du bâtiment et en milieu urbain de la République fédérale d'Allemagne

à cette manifestation de trois jours. Les différentes présentations et discussions animées ont montré que les causes de la crise financière nécessitaient des réponses spécifiques afin de protéger le consommateur.

En outre, la FEECL a saisi l'occasion de l'audience au Parlement européen sur l'instauration de l'espace SEPA (Single European Payment Area) pour mettre en garde contre une suppression prématurée des procédures de débit nationales éprouvées. Celles-ci ont prouvé leur sécurité juridique et sont bien acceptées par les consommateurs. Une instauration prématurée coûterait très cher et serait un facteur d'insécurité.

En outre, la FEECL a collaboré activement avec d'autres organismes actifs dans le financement de la construction résidentielle. Parmi eux : l'intergroupe parlementaire «URBAN», l'International Union for Housing Finance (IUHF), le Comité européen de l'industrie bancaire (EBIC), ainsi que diverses instances comme le Groupe d'experts en affaires bancaires (GEBI).

Tous les communiqués de presse de la FEECL sont téléchargeables à l'adresse suivante : [www.efbs.org](http://www.efbs.org)

### 3

## Évolutions du secteur immobilier en Europe

Le volume européen de construction, qui englobe à la fois les nouvelles constructions et l'ensemble des activités de rénovation, a à nouveau accusé un repli en 2010. Dans les 19 États d'Euroconstruct, ce volume a atteint 1,28 milliard d'euros, soit un recul de 3,3 % par rapport à l'an dernier. En 2009, la valeur des travaux de construction réalisés avait été 8,8 % inférieure à celle de l'année précédente. La tendance baissière s'est donc ralentie. Pour l'année en cours, les experts d'Euroconstruct prévoient une stagnation. Pour 2012, ils tablent sur une augmentation de 2,0 %.

Le volume de construction a évolué très différemment selon les États. En Europe occidentale, il a chuté de 3,4 %. Mais quatre marchés ont déjà inversé la tendance et renoué avec la croissance : l'Allemagne (+3,4 %), la Grande-Bretagne (+3,1 %) et la Suède (+2,4 %). La palme de la plus belle progression revient à la Finlande, avec 4,4 %. En Suisse, le volume de construction s'est amélioré de 2,4 %, poursuivant ainsi sur sa lancée de 2008 et 2009. Aux Pays-Bas (-9,4 %) et en Norvège (-3,1 %), le recul de la construction s'est accéléré. Dans les autres États, la tendance baissière s'est poursuivie, mais à un rythme ralenti. En Irlande et en Espagne, les volumes ont accusé une baisse considérable de respectivement 28,3 % et 16,1 % en glissement annuel. L'Europe de l'Est, dont le volume de construction a chuté de 1,7 % au total, a connu des divergences similaires. Le net recul de la République tchèque (-10 %) a été significatif, alors que le volume de

Table 1: **Volume de construction en Europe par pays**  
(Variation en termes réels par rapport à l'année précédente, en %)

Pays	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgique	3,8	1,1	-3,1	-0,6	0,6
Danemark	2,1	-6,1	-12,4	-7,2	3,1
Allemagne	0,5	2,6	-0,9	3,4	1,3
Finlande	6,1	-0,4	-11,9	4,4	2,9
France	3,4	-2,5	-7,4	-4,2	1,5
Grande-Bretagne	2,2	-0,8	-10,4	3,1	0,2
Irlande	0,2	-10,5	-35,0	-28,3	-10,7
Italie	-0,4	-4,2	-8,7	-4,8	0,8
Pays-Bas	4,8	4,0	-4,9	-9,4	1,0
Norvège	9,1	0,2	-2,2	-3,1	3,3
Autriche	2,9	1,8	-6,0	-3,0	0,7
Portugal	-0,4	-4,8	-9,8	-7,5	-4,1
Suède	2,3	-1,1	-5,3	2,4	3,9
Suisse	-2,3	0,1	3,7	2,4	1,1
Espagne	3,0	-17,3	-24,6	-16,1	-13,6
Tot. Europe occident.	2,0	-3,5	-9,2	-3,4	-0,5
Pologne	12,7	11,3	4,3	4,0	12,7
Slovaquie	6,0	11,0	-12,7	-6,3	6,2
République tchèque	6,1	0,6	-1,3	-10,0	-3,2
Hongrie	-4,0	-3,2	-9,0	-3,8	5,2
Tot. Europe orientale	7,6	6,1	-0,7	-1,7	7,2

<sup>1)</sup> Estimation; <sup>2)</sup> Prévisions

Sources: Euroconstruct, ifo Institut



Table 2: **Volume de construction résidentielle en Europe par pays**  
(Variation en termes réels par rapport à l'année précédente, en %)

Pays	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>
Belgique	4,2	-1,6	-3,3	-1,3	0,2
Danemark	4,5	-7,5	-14,0	-9,4	1,6
Allemagne	-1,4	0,4	-0,6	3,9	2,4
Finlande	-0,5	-8,2	-11,3	17,8	6,6
France	1,5	-3,0	-7,2	-4,0	2,4
Grande-Bretagne	0,0	-6,4	-11,5	1,7	-0,6
Irlande	-7,1	-22,8	-46,5	-35,6	-7,6
Italie	-0,9	-4,7	-9,7	-3,8	2,7
Pays-Bas	3,9	1,1	-8,3	-10,8	3,5
Norvège	6,0	-8,9	-8,8	3,7	11,4
Autriche	1,8	2,7	-3,9	-2,1	0,1
Portugal	-3,2	-9,7	-20,8	-15,0	-5,6
Suède	2,0	-9,0	-14,2	6,2	4,6
Suisse	-3,0	-1,9	5,2	1,1	3,6
Espagne	2,1	-28,0	-43,6	-15,9	-1,0
Tot. Europe occident.	0,3	-7,7	-13,0	-2,8	1,9
Pologne	14,5	14,3	-8,1	2,2	3,5
Slovaquie	23,2	13,7	-24,5	-9,1	2,4
République tchèque	12,9	-4,9	-14,9	-14,6	-5,2
Hongrie	5,5	4,6	-7,5	-8,4	4,6
Tot. Europe orientale	13,1	8,0	-11,2	-4,3	1,9

<sup>1)</sup> Estimation; <sup>2)</sup> Prévisions

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

construction polonaise a à nouveau pu progresser de 4,0 %. En Slovaquie et en Hongrie, le volume de construction a concédé respectivement 6,3 % et 3,8 %.

#### ■ **Ralentissement de la tendance baissière pour la construction de logements – le creux de la vague est annoncé**

En 2010, la construction résidentielle représentait encore la majeure partie du secteur de la construction, avec une part de 43,1 %. Toutefois, son ampleur a régressé par rapport à la construction non résidentielle et au génie civil. Comparaison : en 2005, la part de la construction résidentielle était de l'ordre de 47,9 %.

En raison de sa suprématie, ce secteur donnait donc une image fidèle du volume total de construction. La construction résidentielle s'est ralentie dans huit des quinze pays membres d'Euroconstruct d'Europe occidentale. Les activités du secteur se sont particulièrement tassées en Irlande (-35,6%), en Espagne (-15,9 %) et au Portugal (-15,0 %), qui connaît un recul pour la dixième année consécutive. Aux Pays-Bas, le volume a accusé un repli de 10,8 %, supérieur à celui de 2009. Six pays ont enregistré une augmentation. Dans les pays scandinaves, à l'exception du Danemark, la croissance s'est avérée très favorable, après un net tassement en 2009. Le volume a augmenté de 17,8 % en Finlande, de 6,2 % en Suède et de 3,7 % en Norvège. L'Allemagne (+3,9 %) et la Grande-Bretagne (+1,7 %) ont également inversé la tendance. La Suisse (+1,1 %) a poursuivi sa croissance. Parmi les États d'Europe orientale, le volume 2010 de construction résidentielle en République tchèque a accusé un net recul de 14,6 %, analogue à celui de l'année précédente (-14,9 %). En Hongrie, la tendance à la baisse s'est marquée davantage (-8,4 %). Seule la Pologne a enre-

gistré une hausse des activités de construction résidentielle (+2,2 %).

En raison de la forte croissance allemande et de la poursuite du repli dans d'autres pays européens, un quart de toutes les activités du secteur de la construction résidentielle en Europe est à mettre à l'actif de l'Allemagne. Outre ce pays, l'Italie (16 %), la France (15 %) et la Grande-Bretagne (10 %) sont les principaux marchés de la construction résidentielle en Europe. En trois ans, la part de l'Espagne a chuté de 18 % à 8 % en 2010.

### ■ Nouvelle baisse de la construction à neuf

Il convient de souligner une autre évolution sectorielle. Tout d'abord, le nombre de nouveaux logements construits en 2010 a encore chuté pour atteindre 1 603 500, soit une baisse de 289 000 unités (-15,3 %). Selon les experts d'Euroconstruct, le creux de la vague devrait être atteint cette année, avant de laisser place à une reprise en 2012. Ensuite, la part des nouvelles constructions dans l'ensemble des constructions résidentielles est en recul. En 2010, la valeur s'élevait à 38,3 %, la part des chantiers de construction résidentielle atteignant quant à elle 61,7 %. En 2006, la part des constructions neuves s'élevait encore à 51,5 %. Depuis, elle s'effrite d'année en année.

Pour les nouveaux logements construits, c'est l'Allemagne qui afficherait la meilleure hausse (+15,0 %). Pour la Finlande et la Suisse, les experts d'Euroconstruct estiment que 6 % d'habitations en plus ont été achevées en 2010 par rapport à 2009. Par rapport à l'année précédente, plus de logements ont également été construits en Pologne (+3,1 %). Dans tous les autres pays, le nombre de nouvelles constructions a chuté. Les reculs les plus marqués incombent à l'Irlande (-52,8 %), au Danemark (-41,2 %)

Table 3: **Construction de logements en Europe par pays**  
(Nombre des réalisations<sup>1)</sup> pour 1000 logements)

Pays	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgique	56	52	47	43	44
Danemark	29	20	17	10	10
Allemagne	185	152	137	157	166
Finlande	36	31	22	24	29
France	412	387	357	320	330
Grande-Bretagne	209	168	142	131	126
Irlande	78	51	18	9	8
Italie	299	278	244	190	159
Pays-Bas	80	79	83	56	64
Norvège	31	29	22	18	18
Autriche	44	47	45	43	42
Portugal	60	57	60	47	31
Suède	36	33	23	21	26
Suisse	43	44	40	42	44
Espagne	795	692	387	250	98
Tot. Europe occident.	2.393	2.120	1.644	1.361	1.195
Pologne	134	165	160	165	174
Slovaquie	17	17	19	16	17
République tchèque	42	38	39	36	32
Hongrie	36	36	32	25	27
Tot. Europe orientale	228	256	249	242	250
Total Europe	2.621	2.376	1.893	1.603	1.443

<sup>1)</sup> Construction de nouveaux immeubles résidentiels; <sup>2)</sup> Estimation; <sup>3)</sup> Prévisions

Source: Euroconstruct, ifo Institut

Table 4: **Comparaison par pays du taux d'épargne des ménages**  
(en % du revenu disponible)

Pays	Moyenne annuelle					
	de 1997 à 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgique <sup>2)</sup>	11,9	11,2	11,5	13,4	12,2	12,0
Danemark <sup>2)</sup>	0,5	-3,2	-2,8	0,1	-1,2	-2,3
Allemagne	9,9	10,8	11,2	11,1	11,5	11,6
Finlande	1,3	-1,6	-0,9	4,0	4,0	3,0
France	9,0	12,2	11,8	16,2	15,9	15,5
Grèce	0,0	-	-	-	-	-
Grande-Bretagne <sup>2)</sup>	5,6	2,2	1,7	6,3	4,4	3,5
Irlande	2,9	2,7	6,4	10,7	11,1	9,8
Italie	10,4	8,2	8,6	7,1	5,1	5,8
Pays-Bas	8,4	8,1	6,8	6,8	8,1	7,6
Norvège	5,9	0,4	2,0	7,3	6,3	6,9
Autriche	8,5	11,3	12,0	11,1	10,0	9,7
Portugal <sup>2)</sup>	10,0	6,1	6,4	11,0	10,8	8,4
Suède	6,6	9,1	12,1	12,9	10,3	10,1
Suisse	9,3	12,7	13,3	11,1	10,7	10,6
Espagne <sup>2)</sup>	12,0	10,0	13,4	18,0	16,9	15,9
Pologne	10,2	6,5	7,4	3,3	5,5	5,0
Slovaquie	5,5	3,2	3,3	1,4	4,3	3,9
République tchèque	3,5	6,3	5,8	4,5	1,3	0,6
Hongrie	8,6	4,6	3,0	3,4	5,0	5,2
Japon	6,6	3,3	2,7	2,2	2,7	2,8
Canada	4,1	2,5	3,7	4,6	4,6	4,0
USA	3,5	1,7	2,7	6,3	4,4	3,5

<sup>1)</sup> Estimation; <sup>2)</sup> Épargne brute; <sup>3)</sup> Prévisions

Sources: perspectives économiques OCDE, Deutsche Bundesbank

et à l'Espagne (-35,4 %). Selon les prévisions, les logements construits ont été nettement moins nombreux par rapport à 2009 aux Pays-Bas, où le nombre de constructions neuves a diminué de presque un tiers, ainsi qu'au Portugal et en Hongrie (environ -22,0 % pour chaque pays).

### ■ Nouvelle hausse des prix de l'immobilier résidentiel

En 2010, les prix de l'immobilier résidentiel (nouvelles constructions et immeubles existants) ont progressé de 1,8 % en moyenne. La tendance s'est donc renversée, du moins en matière d'évolution des prix. En 2009, les prix avaient dégringolé pour la première fois depuis l'introduction de l'euro (-2,9 %). C'est ce qu'il ressort des séries chronologiques de la BCE.

Les perturbations sur les marchés de l'immobilier de quelques États membres ont eu des répercussions sur l'évolution des prix. En 2010, l'Irlande a accusé le plus net recul des prix, avec 15,5 %. La perte de valeur a également touché l'Espagne (-3,9 %), la Grèce (-4,0 %) et la Slovaquie (-3,9 %). La même année, la Finlande (+8,7 %) et la France (+6,3 %) ont enregistré des hausses de prix considérables. La valeur a progressé de 2,8 % en Slovaquie, de 2,3 % en Allemagne et de 1,8 % au Portugal. Les prix ont stagné en Italie, mais ont chuté pour l'immobilier résidentiel aux Pays-Bas (-2,0 %). Pour les autres États de la zone euro, les données ne sont pas encore disponibles pour le dernier trimestre 2010.

### ■ Légère diminution de la propension à l'épargne

Dans la plupart des États européens, les ménages consacrent une grande partie de leurs revenus à la consommation. L'année précédente encore, le taux d'épargne de la

majorité de nos économies avait nettement augmenté. L'actuel repli du taux d'épargne concerne avant tout l'Europe occidentale. En Europe orientale, en revanche, ce taux a augmenté presque partout pour l'année 2010, mais il partait d'un niveau inférieur. Exception : la République tchèque, où le taux d'épargne s'est effondré, passant de 3,2 % à 1,3 %. En Europe occidentale, c'est en Suède que le recul de ce taux a été le plus marqué (-2,6 %), mais il conserve ses deux chiffres avec 10,3 %. Il en va de même pour la majorité des États d'Europe occidentale. Le chef de file est l'Espagne, avec une valeur de 16,9 %. Le Danemark affiche quant à lui un taux d'épargne négatif (-1,2 %).

Dans la plupart des pays, deux raisons peuvent être avancées à la baisse du taux d'épargne, en fonction de la situation macroéconomique des États. D'une part, dans les pays en plein essor où les ménages ont repris confiance dans l'évolution à venir, la consommation progresse. D'autre part, dans les pays qui n'ont pas encore émergé de la récession, il est possible que le taux se tasse encore, en raison d'une baisse du revenu disponible.

### ■ Grands écarts de taux d'intérêt dans la zone euro

Compte tenu de la reprise conjoncturelle hésitante dans la zone euro, la Banque centrale européenne a conservé son taux directeur à son niveau historiquement bas de 1 % en 2010. Dans la zone euro, les taux à trois mois ont atteint en moyenne 0,8 %. En République tchèque, ils ont été légèrement supérieurs (1,3 %). Ils l'étaient davantage en Pologne (4,1 %) et en Hongrie (5,4 %). En Norvège, le taux est passé de 0,1 %, à 2,6 %. La situation tendue des ménages en Irlande, en Grèce et au Portugal a poussé la BCE à conserver le faible niveau. Pour le moment, l'évolution de la

Table 5: **Comparaison par pays du taux d'intérêt à court terme<sup>1</sup>**  
(en %)

Pays	Moyenne annuelle					
	de 1997 à 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgique	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Danemark	3,4	4,3	4,9	1,8	0,7	1,1
Allemagne	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Finlande	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
France	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Grande-Bretagne	5,2	6,0	5,5	1,2	0,7	0,9
Irlande	3,6	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Italie	3,7	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Pays-Bas	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Norvège	4,8	5,0	6,2	2,5	2,6	2,9
Autriche	3,2	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Suède	3,3	3,6	3,9	0,4	0,5	1,7
Suisse	1,5	2,6	2,5	0,4	0,2	0,5
Espagne	3,4	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Zone euro	3,3	4,3	4,6	1,2	0,8	1,1
Pologne	12,2	4,8	6,3	4,3	4,1	5,6
Slovaquie	9,4	4,3	4,2	1,2	0,8	1,1
République tchèque	6,0	3,1	4,0	2,2	1,3	1,5
Hongrie	11,7	7,6	8,9	8,5	5,4	5,4
Japon	0,2	0,7	0,7	0,3	0,2	0,2
Canada	3,8	4,6	3,5	0,8	0,8	1,6
USA	4,0	5,3	3,2	0,9	0,5	0,7

<sup>1)</sup> Dans la plupart des pays, taux d'intérêt à trois mois; <sup>2)</sup> Estimation; <sup>3)</sup> Prévisions

Source: perspectives économiques OCDE

Table 6: **Comparaison par pays du taux d'intérêt à long terme<sup>1</sup>**  
(en %)

Pays	Moyenne annuelle					
	de 1997 à 2006	2007	2008	2009	2010 <sup>2)</sup>	2011 <sup>3)</sup>
Belgique	4,6	4,3	4,4	3,8	3,3	3,6
Danemark	4,8	4,3	4,3	3,6	2,9	3,0
Allemagne	4,5	4,2	4,0	3,2	2,7	3,0
Finlande	4,6	4,3	4,3	3,7	3,0	3,1
France	4,5	4,3	4,2	3,6	3,0	3,3
Grande-Bretagne	5,1	5,0	4,6	3,6	3,5	3,6
Irlande	4,7	4,3	4,6	5,2	5,5	6,0
Italie	4,9	4,5	4,7	4,3	3,8	3,7
Pays-Bas	4,6	4,3	4,2	3,7	2,9	3,1
Norvège	5,3	4,8	4,5	4,0	3,5	3,5
Autriche	4,6	4,3	4,3	3,9	3,2	3,4
Suède	4,9	4,2	3,9	3,2	2,9	3,5
Suisse	3,0	2,9	2,9	2,2	1,6	1,9
Espagne	4,7	4,3	4,4	4,0	4,1	4,0
Zone euro	4,6	4,3	4,3	3,8	3,4	3,6
Pologne	12,8	-	-	-	-	-
Slovaquie	9,0	4,5	4,7	4,7	3,8	3,9
République tchèque	6,3	4,3	4,6	4,8	3,9	4,0
Hongrie	12,0	6,7	8,2	9,1	7,2	7,5
Japon	1,6	1,7	1,5	1,3	1,1	1,2
Canada	5,1	4,3	3,6	3,2	3,2	3,3
USA	5,0	4,6	3,7	3,3	3,1	3,3

<sup>1)</sup> Dans la plupart des pays, taux d'intérêt des emprunts d'État sur 5 à 10 ans;  
<sup>2)</sup> Estimation; <sup>3)</sup> Prévisions

Source: perspectives économiques OCDE

masse monétaire M3 ne laisse présager aucun danger d'inflation. Néanmoins, la forte reprise pourrait inciter l'Allemagne à mener une politique monétaire restrictive.

Pour les taux d'intérêt à long terme, les risques surgissent dans les pays en périphérie de la zone euro. Ainsi, les taux d'emprunt de cinq à dix ans ont augmenté en Irlande (5,5 %) et en Espagne (4,1 %). Ces deux États ont été les seuls à enregistrer une hausse des taux d'intérêt. Le rendement des obligations allemandes a atteint 2,7 %. Pour la zone euro, le taux d'intérêt s'élevait en moyenne à 3,4 %, soit un peu au-dessus du niveau des États-Unis (3,1 %). Les taux les plus élevés en dehors de la zone euro étaient à mettre à l'actif de la Hongrie (7,2 %) et de la République tchèque (3,9 %). Les plus faibles se situaient en Suisse (1,6 %) et au Danemark (2,9 %).

## FEECL-Focus

### Un marché intérieur européen pour le crédit de logement

Expertise de l'Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) en collaboration avec le Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim (ZEW) et le Prof. Dr Johannes Köndgen de l'Université de Bonn

Dr Michael Voigtländer, Markus Demary, Dr Felix Schindler, Dr Peter Westerheide, Prof. Dr Johannes Köndgen

#### ■ Résumé

Expertise effectuée pour la fédération «Verband der Privaten Bau-sparkassen e.V.», l'agence fédérale «Bundesgeschäftsstelle Landesbau-sparkassen «et l'association allemande« Verband deutscher Pfand-briefbanken e.V.»

Depuis les années 1980, la Commission européenne tente de savoir s'il convient de réguler davantage les marchés européens du crédit hypothécaire. Son objectif est de créer un marché unique européen des financements de la construction résidentielle. Ces dernières années, la présentation d'un Livre vert et d'un Livre blanc européens a enflammé les débats sur l'intégration du marché européen des financements du logement. À cette occasion, les principes de base sont parfois également revus. Ainsi, au milieu des années 2000, l'attention se portait encore sur le perfectionnement des marchés. En revanche, depuis la crise financière, c'est la protection harmonisée des consommateurs qui est

mise en avant. Étant donné que la réalisation de normes conformes de protection des consommateurs ne nécessite aucune intégration des marchés, cette expertise s'attache à savoir pourquoi les marchés du financement immobilier de l'UE sont encore si disparates et si la Commission européenne peut améliorer la situation en régulant leur fonctionnement. Il s'agit donc de savoir si les conditions-cadres des financements transfrontaliers peuvent être améliorées et, le cas échéant, de quelle manière.

#### ■ Diversité du financement de la construction résidentielle

Une analyse de sept marchés largement représentatifs de l'UE (Danemark, Allemagne, France, Pays-Bas, Pologne, Espagne et Royaume-Uni) révèle de grandes disparités en termes de financement de la construction résidentielle. Ainsi, les contrats à taux fixe de longue durée prédominent dans certains pays comme l'Allemagne et la France, tandis que les taux variables priment dans d'autres, comme l'Espagne et le Royaume-Uni. D'autres divergences marquées concernent la hauteur des coefficients prêt/valeur, la mise à disposition de prêts à des ménages peu solvables, ainsi que les techniques de refinancement. Plusieurs raisons expliquent cette disparité dans le financement de la construction résidentielle. Tout d'abord, les marchés immobiliers sont différents. Les ménages sont plus prompts à acquérir un logement sur les marchés où l'offre locative est faible que dans les pays où cette offre est élevée. Ensuite, les prêts à taux variable sont préférés aux prêts à taux fixe en raison de la plus grande flexibilité qu'ils offrent aux ménages (en cas de risque plus élevé). L'existence de marchés des «subprimes» est une autre illustration majeure de l'influence du marché du logement sur le financement de l'immobilier. L'inexistence de ces

marchés en Allemagne et en France n'est pas due à une absence d'offre, mais bien à une absence de demande. En fin de compte, les ménages de ces pays peuvent se rabattre sur l'offre de logements locatifs en cas de problèmes de crédit et ne dépendent donc pas de prêts assortis de primes de risque considérables. En revanche, les ménages du Royaume-Uni ne disposent pratiquement pas de cette alternative. C'est la raison pour laquelle la demande de produits «subprimes» est suffisamment élevée pour générer une offre.

En outre, les interventions de l'État et les réglementations fiscales conditionnent également l'offre de produits. Les Pays-Bas proposent des coefficients prêt/valeur très élevés en raison de la déductibilité totale des intérêts de la base d'imposition et de l'assurance hypothécaire de l'État. En Allemagne par contre, il n'est pas intéressant de financer son logement avec un maximum de capital emprunté. Enfin, il convient de prendre également le cadre juridique en considération. En Espagne, la restriction juridique des pénalités pour remboursement anticipé à un pour cent du solde restant dû a entraîné un net recul des financements à long terme au profit de contrats à taux variable, car les banques devaient alors répercuter le risque de rééchelonnement sur les taux d'intérêt. Ainsi, les prêts à taux fixe se révèlent nettement plus chers que ceux à taux variable.

#### ■ Niveau d'intégration du marché européen du financement de l'immobilier résidentiel

Selon la théorie économique, un marché est totalement intégré lorsque les ménages disposent des mêmes produits aux mêmes prix à n'importe quel endroit. Cet idéal ne se vérifie toutefois que sur quelques marchés, comme ceux des matières premières. Il ne peut pas être atteint sur des marchés complexes, comme

celui du financement de l'immobilier résidentiel. Cela s'explique notamment par la nécessité de se forger une réputation et par la préférence des citoyens pour des acteurs locaux. Les clients ont du mal à juger la qualité des services financiers avant la conclusion d'un contrat. L'instauration de la confiance constitue donc un facteur majeur de succès pour les banques ou les intermédiaires financiers courants. Comme l'attestent des enquêtes, les clients font davantage confiance à leurs banques nationales qu'aux banques étrangères. De la même manière, ils privilégient les prestataires de services financiers locaux à ceux d'autres régions. Les offres de financement des banques attirées où les clients disposent déjà d'un compte courant sont donc généralement acceptées, même si elles proposent de moins bonnes conditions que leurs concurrents. Les prestataires désireux de pratiquer le financement en dehors de leurs frontières doivent donc proposer des offres bien plus attrayantes que leurs concurrents régionaux, ou tout faire pour fidéliser leurs clients. C'est une gageure au vu des faibles marges dans le secteur bancaire. En outre, les prestataires étrangers doivent espérer que les clients accepteront leurs offres, alors qu'ils ont refusé celles de la concurrence nationale, ce qui complique encore l'accès au marché. Avant tout, les prestataires transfrontaliers doivent également se familiariser avec les conditions juridiques et commerciales. Enfin, il convient de tenir compte des barrières linguistiques et culturelles.

Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que les financements transfrontaliers de l'immobilier résidentiel soient une exception au sein de l'UE.

Néanmoins, quelques études font état d'une forte convergence des financements de l'immobilier résidentiel, à tout le moins au niveau des prix. La société Mercer Oliver Wyman a prouvé dans deux études

(2003, 2006) que les taux d'intérêt étaient déjà similaires, après ajustement des risques, des spécificités des produits et des taxes. Ainsi, en 2003 comme en 2006, les différences n'étaient que de quelques dixièmes de pour cent. L'intégration des marchés financiers est déterminante pour les faibles écarts de taux d'intérêt. Ainsi, au sein de l'UE, les rendements des emprunts d'État se sont largement rapprochés du fait de l'introduction de l'euro. Dès lors, les banques peuvent se refinancer aux mêmes conditions (ou presque) sur le marché des capitaux européen. Elles répercutent ensuite ces coûts de refinancement sur leurs clients. En revanche, d'autres rapprochements semblent moins probables, notamment parce que les marchés nationaux sont dans l'ensemble très concurrentiels. De grandes différences subsistent encore dans les gammes de produits.

#### ■ Coûts et potentiels de la nouvelle intégration

Jusqu'à présent, deux études de grande envergure sur l'intégration des marchés du crédit hypothécaire ont été publiées. L'une, effectuée par Mercer Oliver Wyman, a été commandée par la Fédération hypothécaire européenne ; l'autre par la Commission européenne et réalisée par London Economics en 2005. Les deux études ont permis de constater que l'amélioration des conditions-cadres des financements transfrontaliers n'entraînait pas de baisse supplémentaire des taux d'intérêt, puisque les marges sont actuellement déjà très restreintes. Toutefois, elles ont révélé que l'élargissement des gammes de produits pourrait avoir un impact considérable sur la croissance. C'est surtout l'étude de London Economics qui affirme que le développement des marchés des subprimes en Europe continentale pourrait avoir un impact net de presque cent milliards d'euros.

Lors de la publication de l'expertise de London Economics, on avait critiqué son approche méthodique. Toutefois, la crise financière a montré que la proposition de l'époque était pour le moins absurde. Après tout, ce sont les évictions sur le marché des subprimes qui ont déclenché la crise financière. Le principe consistant à prendre le système britannique de financement de l'immobilier comme modèle pour l'Europe est également dépassé, étant donné la forte prévalence du surendettement des ménages au Royaume-Uni. Comme l'avait explicité le «Miles-Report» en 2004, réalisé à la demande du ministère des Finances britannique, de sérieux doutes avaient déjà été émis au milieu des années 2000 quant à la stabilité du système de financement britannique. À l'époque, on avait déjà dénoncé la pléthore de prêts à taux variable et la tendance à accorder des réductions d'intérêts temporaires, laissant miroiter un allègement de la charge financière aux clients.

Au vu de la crise financière et de ses conséquences, il n'est pas judicieux de prendre un pays en exemple pour l'Europe. Il faut plutôt analyser scrupuleusement les faiblesses potentielles des systèmes de financement de chaque pays. Quand on sait que c'est principalement la surabondance de capitaux empruntés qui a exposé les entreprises et les ménages du monde entier à la crise, il y a lieu de remettre en question les coefficients prêt/valeur, qui, en moyenne, ont nettement augmenté dans quelques pays. De manière générale, force est de constater que certains pays, comme l'Allemagne et la France, surmontent beaucoup mieux la crise du financement immobilier que d'autres, comme le Royaume-Uni. Au vu de la critique déjà exprimée par London Economics sur les systèmes de financement en Europe continentale, il est à tout le moins conseillé de réévaluer les avantages et inconvénients de

chaque marché avant de s'atteler à l'Europe.

La tendance à circonscrire des potentiels d'amélioration des marchés en se basant sur l'éventail de produits offert dans chaque pays semble contestable, mais pour une autre raison. Comme nous l'avons dit, l'éventail de produits est principalement tributaire des conditions qui ont cours sur les marchés des logements, des conditions-cadres d'imposition ainsi que de facteurs juridiques. Ces variables ne sont que partiellement influençables, de sorte qu'il est peu judicieux de vouloir instaurer une offre de produits homogène au sein de l'Union européenne.

L'amélioration des conditions-cadres pour les financements transfrontaliers ne conduira donc qu'à de modestes avantages pour l'économie européenne. Il est envisageable que de grands prestataires de services financiers puissent tirer plus facilement parti des économies d'échelle au sein d'un marché mieux intégré, au moyen par exemple d'un traitement harmonisé des crédits en Europe. En outre, la concurrence incite à innover. Des innovations de produits ou de processus, pour l'heure encore difficiles à prévoir, pourraient voir le jour. Il s'agit bien entendu d'un vague espoir.

En revanche, les coûts et les dangers sont bien concrets. L'étude de London Economics avait déjà mis en exergue les coûts qu'entraînerait l'uniformisation des conditions-cadres. Il faudrait amender les lois, les banques devraient adapter leur distribution et leur conseil, les procédures de crédit devraient être ajustées et des formations dispensées. En 2005, London Economics avait estimé l'ensemble de ces frais à 2,5 milliards d'euros par an.

Les dangers sont encore plus grands pour les marchés nationaux. L'exemple espagnol montre bien que l'interventionnisme dans le financement de l'immobilier peut avoir des effets pervers. La limitation des

compensations pour le remboursement anticipé de prêts à taux fixe devait initialement servir à offrir une plus grande transparence, mais a finalement précipité la disparition de ces prêts, exposant d'autant plus les ménages aux fluctuations d'intérêts. Le risque d'effets indésirables se potentialise avec les interventions de l'État, touchant simultanément 27 marchés.

Compte tenu de ces analyses coûts-avantages, il est conseillé de n'instaurer de telles mesures que dans les pays où une détérioration des marchés nationaux peut être largement exclue.

### ■ **Obstacles juridiques aux financements transfrontaliers de l'immobilier résidentiel**

Les conditions juridiques cadres au sein des États membres constituent le point de départ pour faciliter les financements transfrontaliers. La reconnaissance mutuelle des produits respectifs et donc la possibilité, par exemple, de proposer en France des prêts hypothécaires allemands à taux fixe, tomberaient sous le sens. À la différence de ce qui se fait dans les contrats à vocation industrielle ou professionnelle, il n'est pas permis de choisir librement la législation applicable dans les contrats avec des consommateurs.

D'un point de vue juridique, ce sont les dispositions nationales relatives à la protection des consommateurs qui régissent les financements transfrontaliers. Ceci vaut pour la vente et les obligations de conseil y afférentes. Ainsi, le droit français des crédits oblige le prêteur à maintenir les conditions indiquées sur l'offre de prêt pendant 30 jours. Il impose également un délai de réflexion de minimum dix jours avant acceptation d'une offre. Dans la mesure où les prestataires (étrangers) ne remplissent pas ces exigences, ils peuvent être déçus, par-

tiellement ou totalement, du droit de perception des intérêts.

En revanche, au Royaume-Uni, la double nature des crédits hypothécaires pose par exemple de grands défis aux prestataires étrangers, car ils engendrent des exigences différentes pour les crédits garantis de premier ou de second ordre. Pour les prestataires étrangers, les règles de rédaction et de conclusion de contrats sont également peu attrayantes au Royaume-Uni. Elles s'échelonnent en trois phases et s'accompagnent d'un budget faramineux pour toute une série de formulaires.

En général, les pays étudiés présentent d'énormes disparités au niveau de la fourniture et de la réalisation des sûretés, ainsi que de la résiliation des prêts à taux fixe. Dans la plupart des pays, les hypothèques sont très accessoires, ce qui compromet le refinancement au moyen d'obligations comme les créances hypothécaires. L'accès aux marchés est donc entravé. Les possibilités du prêteur en cas de défaut de paiement sont également très diverses. Ici, les risques pris par les prestataires étrangers en entrant sur le marché sont difficilement calculables. Enfin, des règles partiellement restrictives sur les pénalités pour remboursement anticipé gênent l'offre de financements à long terme, entravant ainsi également l'entrée sur le marché.

### ■ **Dangers du maintien de la politique d'harmonisation actuelle**

Ces dernières années, la Commission européenne a essayé de réduire les obstacles juridiques à l'avènement du marché intérieur européen des services de financement en instaurant une série de mesures d'harmonisation. Ainsi, pour chaque directive, un cadre juridique contraignant a été adopté pour les États membres et doit être ensuite trans-



posé dans les différentes législations nationales. Pour cela, les États devaient tout d'abord avoir recours à «l'harmonisation minimale» : ils devaient au moins transposer les normes minimales stipulées dans la directive en question, mais pouvaient toutefois édicter ou conserver des réglementations allant au-delà de ce cadre. Dernièrement, la Commission a davantage misé sur «l'harmonisation totale» : les États membres devaient transposer tous les principes juridiques de l'UE dans leur droit national. À ce sujet, le meilleur exemple est celui de la directive sur le crédit à la consommation. C'est pourquoi il ne semble pas improbable qu'une telle procédure soit également retenue pour le secteur du crédit hypothécaire. Toutefois, il faudra y renoncer pour les raisons suivantes :

1. Une harmonisation pourrait «ébranler» les structures nationales de financement. Sur un marché caractérisé par les crédits à taux fixe, comme en Allemagne, les règles relatives aux compensations pour remboursement anticipé pourraient par exemple être foncièrement modifiées, comme déjà évoqué par le Livre blanc de l'UE. Cela augmenterait donc considérablement les coûts d'un prêt à taux fixe : jusqu'à un pour cent selon le marché. Par conséquent, la tendance irait aux taux variables, comme en Espagne, et empêcherait toute stabilité macroéconomique de nos économies. En outre, une telle mesure toucherait également des produits de refinancement ayant fait leurs preuves, comme la créance hypothécaire. Certes, les prêts résiliables sont fondamentalement adossés à des créances hypothécaires, mais la possibilité de rééchelonnement représente un risque pour les investisseurs. Dès lors, le profil perspectives-risques serait modifié de manière significative. Le boom du refinancement aux États-Unis, qui avait

précédé la crise des prix de l'immobilier, explique les difficultés de la tarification correcte des formules de rééchelonnement.

2. C'est la raison pour laquelle une harmonisation unilatérale des directives de protection des consommateurs pourrait avoir des conséquences totalement contre-productives. En effet, elle tendrait à s'orienter vers le niveau de réglementation le plus poussé dans les États membres. À nouveau, ceci pourrait dissuader les établissements de crédit de pratiquer des financements plus risqués, du fait des règles en matière de responsabilité. L'accès aux crédits serait donc fortement entravé pour les ménages à faible solvabilité. Dans des pays comme l'Allemagne ou la France, les ménages peuvent encore se tourner vers l'offre de logements locatifs. En revanche, dans des pays comme le Royaume-Uni ou l'Espagne, ce marché est bien trop restreint. Le développement d'un tel marché étant très lent, l'harmonisation pourrait poser des problèmes de logement dans quelques pays.
3. La pertinence d'une poursuite de l'actuelle politique d'harmonisation doit également être remise en question dans les pays d'Europe centrale et d'Europe orientale. Le développement des systèmes de financement de l'immobilier de ces pays ne fait que commencer. Si des normes déjà strictes pour les pays d'Europe occidentale venaient à y être aussi instaurées, cela pourrait engendrer un désavantage concurrentiel pour les prestataires locaux, et donc mener à de nouveaux processus de concentration. Actuellement, la concentration des marchés dans ces pays est déjà comparativement élevée.

Une analyse précise des effets d'une harmonisation potentielle suppose l'existence d'une proposition

concrète. Cependant, elle met déjà clairement les dangers en évidence. Dès lors, il convient d'examiner scrupuleusement les différentes alternatives à une harmonisation des marchés du crédit hypothécaire.

### ■ Une piste de solution : le 28<sup>e</sup> régime

Voici une alternative à l'harmonisation totale : l'introduction d'un prêt hypothécaire européen parallèlement aux produits nationaux, soit la mise en place d'un 28<sup>e</sup> régime. Il aurait le mérite de créer un cadre juridique qui permettrait les financements transfrontaliers sans effets délétères pour les marchés nationaux. À l'inverse, la concurrence des systèmes en découlant contribuerait à une amélioration continue des produits nationaux et du produit européen.

La Convention des Nations unies sur les contrats de vente ainsi que la société anonyme européenne sont des exemples d'instrument juridique optionnel. La directive UCITS précise également que les produits nationaux et européens peuvent coexister. L'UCITS (*Undertaking for Collective Investment in Transferable Securities*) et les directives correspondantes rassemblent les conditions pour certains fonds, comme les fonds monétaires. Le prestataire national a toutefois toujours la possibilité de proposer des produits non conformes. La part de marché des fonds UCITS diffère considérablement d'un État membre à l'autre. Le prêt hypothécaire européen pourrait à l'avenir connaître la même situation. La société anonyme européenne est une forme juridique qui s'adresse aux entreprises actives dans plusieurs pays membres de l'UE. Comme pour la société européenne, le cadre juridique pour le prêt hypothécaire européen devrait recevoir une définition élargie afin de pouvoir couvrir des produits différents. Il devrait surtout être possible

de proposer des prêts à taux fixe avec ou sans possibilité de résiliation et avec ou sans compensations en cas de remboursement anticipé.

La mise en œuvre d'un instrument juridique facultatif en Europe est loin d'être banale sur le plan du droit. Dans le secteur des assurances, une initiative semblable est déjà à l'étude depuis longtemps, sans succès jusqu'à présent. Au vu des alternatives, il est toutefois conseillé de s'engager dans cette voie. Dans la lignée de ses efforts en faveur de l'intégration des marchés européens de financement de l'immobilier, la Commission européenne devrait au moins examiner en détail la mise en œuvre juridique d'une telle initiative.

L'instauration du prêt hypothécaire européen devrait être encadrée par l'introduction d'une eurohypothèque ainsi que l'amélioration de l'accès aux registres de crédit. L'eurohypothèque faciliterait nettement le refinancement des banques internationales et simplifierait les transactions transfrontalières. Enfin, la facilité d'accès aux registres nationaux de crédit simplifierait l'analyse de solvabilité.

Un tel train de mesures favoriserait l'intégration des marchés sans compromettre les marchés nationaux. La concurrence des systèmes activée par l'instauration du prêt hypothécaire européen pourrait, au bout du compte, contribuer à l'harmonisation plus large des marchés respectifs. Dès lors, la Commission européenne est conviée à examiner cette initiative en détail.

Cette expertise a été publiée en anglais et allemand par l'«Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.», Berlin, volume 73 resp. 74. Vous pouvez passer la demande via Fax +49 (0)30/ 59 00 91 701, par email à [info@domus-vs.de](mailto:info@domus-vs.de), ou par courrier à domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin.

## Tirer les leçons de la crise financière et immobilière pour les pays émergents

La crise financière a déclenché une violente tempête dans le monde entier. Les banques se sont écroulées et ne doivent leur salut qu'au bon vouloir des États. L'économie mondiale est entrée en récession. Des milliards d'euros d'actifs ont été anéantis. Dans de nombreux pays du monde, les marchés de l'immobilier se sont effondrés. Aux États-Unis, en un rien de temps, la quasi-totalité du marché hypothécaire est tombée sous le contrôle de l'État. L'effondrement de ce marché a été le premier à déclencher la tempête.

Longtemps, les Américains ont pensé détenir le meilleur système de financement immobilier au monde et se sont efforcés, en collaboration avec la Banque mondiale, de faire profiter les pays émergents de ce modèle : un modèle d'endettement en lieu et place d'un modèle de prévoyance. La crise financière a clairement montré que la pratique américaine d'octroi de crédit était avant tout extrêmement risquée.

Des crédits ont été rassemblés et convertis en emprunts négociables, autrement dit titrisés. Cette démarche a permis aux banques hypothécaires américaines d'octroyer à tour de bras des crédits éminemment risqués. En effet, sur le marché financier, elles pouvaient faire passer les risques de perte collatéraux pour des valeurs mobilières titrisées. Les agences de notation, chargées de juger la qualité des valeurs mobilières, se sont enrichies en surévaluant les titres hypothécaires sans avoir à subir les conséquences de leurs erreurs de jugement. Résultat : des gens sont devenus propriétaires alors qu'il était clair dès le départ qu'ils ne pou-

vaient pas rembourser leur emprunt, ou uniquement à des conditions très favorables. À présent, des millions de personnes ont perdu leur maison dans le cadre des ventes forcées.

Et le bout du tunnel est encore bien loin pour la crise immobilière américaine. Toutefois, la tempête donne l'occasion de tirer des leçons. L'une d'entre elles est claire : tous les systèmes de financement immobilier n'ont pas été aussi sensibles à la crise que le système américain. Certains ont résisté.

On est en droit de s'interroger sur la réelle volonté de l'État américain de s'engager dans une refonte de son système de financement immobilier, même si cela a déjà coûté quelques centaines de milliards de dollars au contribuable et en coûtera davantage à l'avenir. Cette refonte est d'autant plus importante que même les pays émergents, dont le marché hypothécaire en est toujours à ses balbutiements, saisissent l'occasion et misent d'entrée de jeu sur un système solide.

À l'heure d'élaborer un système de financement immobilier efficace, il n'y a pas de solution valable pour tous. Chaque pays doit élaborer un système calqué sur ses besoins.

Quelques marchés hypothécaires et immobiliers sont sortis indemnes de la crise financière : l'Allemagne, l'Autriche, la France, la République tchèque, la Slovaquie, etc. Ce sont précisément les pays dotés d'un système d'épargne établi qui ont pu se sortir de ce mauvais pas. Ils misent sur la stabilité en se basant sur deux vertus de base. Tout d'abord, les maîtres d'ouvrage doivent financer une partie du prix d'acquisition en fonds propres. Ensuite, les crédits restent presque exclusivement inscrits au bilan de la banque : ils ne sont ni tronqués, ni revendus.

Les avantages sont évidents : à l'inverse d'un financement total, l'acheteur immobilier limite son risque et la banque vérifiera scrupu-

leusement la solvabilité de ses clients avant d'octroyer un crédit hypothécaire.

Ceci étant dit, aussi strictes soient-elles, ces règles n'empêchent absolument pas les ménages à bas revenus d'acquérir un bien immobilier. C'est pourquoi il serait erroné de tirer la conclusion suivante de la crise financière : il n'est pas possible d'octroyer un crédit hypothécaire à des ménages à bas revenus. Il est certain que le principal déclencheur de la crise immobilière américaine a été l'octroi, sans scrupules, de crédits à des ménages sans le sou, à savoir les emprunteurs *subprime*. Simplement en leur faisant miroiter que les prix de l'immobilier, en hausse constante, permettraient même de rembourser des financements à 120 %, qui pouvaient alors aussi servir à l'achat d'une voiture. La roue du crédit s'est mise à tourner, avec d'énormes primes à la clé pour les directeurs des grandes banques internationales.

Les épargnants, qui font régulièrement partie d'un ménage à bas revenus, montrent que les choses peuvent fonctionner différemment. Le taux de défaut de leurs prêts épargne-logement évoluent en millième de pour cent et est même nettement inférieur aux crédits hypothécaires normaux moyens. Pour cela, deux conditions doivent s'appliquer. Premièrement, l'octroi de crédit doit être précédé d'un système de mise à l'épreuve de plusieurs années (à l'aide d'une épargne régulière) visant à étayer la constitution de fonds propres. Deuxièmement, il faut élaborer un plan de remboursement plus large et indépendant des fluctuations des taux. Ces deux points offrent une certaine sécurité (à l'emprunteur comme au prêteur). L'épargne-logement est un instrument qui reflète ces conditions et a déjà fait ses preuves de longue date. Elle peut donc servir de modèle aux pays émergents.

En somme, les idées et principes sur lesquels repose l'épargne-logement existent déjà depuis des milliers d'années. L'envie d'avoir sa propre maison, gage de sécurité, a toujours existé, tout comme les risques et les restrictions. Pour la plupart des individus, l'immobilier représente le plus gros investissement de toute une vie.

Très vite, l'idée d'entraide est apparue et les premiers cercles d'épargne ont vu le jour. À l'origine de l'épargne-logement moderne, le principe de base de ces cercles d'épargne est tout à la fois simple et ingénieux. En groupe, les épargnants atteignent leur objectif (la construction ou l'achat d'un bien immobilier) beaucoup plus rapidement que de manière individuelle. L'argent épargné collectivement est immédiatement mis à la disposition de membres du cercle pour qu'ils commencent immédiatement à construire ou à acheter. Ces privilégiés doivent évidemment rembourser cette avance petit à petit afin que les autres membres du groupe disposent également de la même occasion. Voilà le principe.

On ne sait pas précisément quand ce cercle d'épargne volontaire s'est mué en association officielle. L'idée officielle d'une épargne collective provient probablement de Chine. Les premières sociétés d'épargne mutuelle auraient été créées à l'époque de la dynastie Han (environ 200 av. J.-C. à 200 apr. J.-C.).

Au fil de l'histoire, d'autres exemples de transposition de principe de base ont vu le jour. Toutefois, il fallut attendre 1775 pour qu'une première caisse d'épargne-logement, la «Kettley's Building Society», ouvre ses portes à Birmingham, en Angleterre.

En Allemagne, communément perçue comme le berceau de l'épargne-logement, celle-ci se fait attendre. C'est le pasteur Friedrich von Bodelschwing qui l'instaure en 1885, avec la «Bausparkasse für

Jedermann» (Caisse d'épargne-logement pour tous). Mais les traces de cette caisse se perdent à nouveau dans les méandres de l'histoire. Il faut attendre 1924 avant qu'une nouvelle caisse d'épargne-logement ne soit fondée à nouveau. Celle-ci n'est ni plus ni moins qu'un département de l'association des maisons individuelles «Gemeinschaft der Freunde» (Communauté des amis) à Wüstenrot, près de Heilbronn. La motivation est toujours la même : l'entraide. Mais cette fois, l'idée fait des émules et de nombreuses caisses d'épargne-logement voient le jour. L'Allemagne devient (et est toujours à ce jour) le paradis de l'épargne-logement. En Autriche, l'épargne-logement connaît une évolution similaire.

La version germano-autrichienne de l'épargne-logement a souvent été qualifiée de «système fermé», car le circuit financier d'une caisse d'épargne-logement se limite à ses membres, c'est-à-dire au collectif d'épargne-logement. Seul celui qui verse de l'argent durant un certain temps peut obtenir un crédit. En outre, les crédits ne sont financés qu'à partir des montants remboursés et épargnés par les membres.

Indépendamment de ce «système fermé» d'épargne-logement, les caisses d'épargne-logement ont pu, en qualité d'établissements de crédit, relever les nouveaux défis et répondre aux souhaits de leurs clients. Les préfinancements de la construction ou de l'achat de sa maison, remplacés plus tard par les contrats d'épargne-logement, sont actuellement monnaie courante. Le collectif d'épargne-logement reste indépendant du marché des capitaux, mais les caisses d'épargne-logement ont exploité d'autres sources de financement. Le concept d'entraide a acquis un cadre institutionnel moderne.

Elle a été reprise dans d'autres pays, mais transposée d'une autre manière. Toutefois, l'instauration

d'un système d'épargne-logement partait toujours du même constat : des moyens de financement à long terme en devise locale faisaient défaut. Ce sont surtout les jeunes familles et les individus à faibles revenus qui n'avaient qu'un accès limité au «marché du crédit hypothécaire normal». Il n'existait ni déclaration fiable sur la solvabilité des emprunteurs potentiels, ni offre de produit pour le financement de produits autres que les articles hypothécaires standard. Il fallait notamment élargir l'épargne des ménages.

En France, une sorte de système ouvert d'épargne-logement a été introduit. Ce dernier se retrouve également dans les pays africains autrefois influencés par la France, comme le Maroc et la Tunisie, ou encore, depuis peu, en Slovénie. Par rapport au système fermé, le collectif d'épargne-logement peut se refinancer sur le marché des capitaux lorsque les prestations d'épargne et de remboursement des membres ne suffisent pas pour octroyer des crédits. Mais il y a un prix à payer. Contrairement au système fermé, à la conclusion du contrat, un taux d'emprunt fixe ne peut pas être garanti sur toute la période, ce qui restreint la prévisibilité.

Qu'ils soient ouverts ou fermés, les deux systèmes reposent sur la notion de faculté. Un individu qui souhaite épargner et construire peut participer, mais n'y est pas obligé.

Les fonds publics de prévoyance que l'on retrouve en Amérique du Sud et en Asie ne présentent pas ce côté facultatif. En effet, les travailleurs réguliers sont obligés d'y verser un pourcentage fixe de leur salaire. Les fonds publics de prévoyance sont partiellement établis avec des intentions et objectifs très divers. Certains, comme le fonds mexicain INFONAVIT, ont clairement pris le système allemand d'épargne-logement pour modèle et visent essentiellement à procurer des cré-

dits immobiliers avantageux aux membres. D'autres, comme le fonds de prévoyance singapourien, élargissent la notion de prévoyance et ne se destinent donc pas uniquement à l'épargne-logement, mais également à l'ensemble des risques et aléas de la vie, comme le chômage, la vieillesse ou la maladie.

Jugés peu efficaces et trop inféodés au monde politique, les fonds publics de prévoyance étaient et sont souvent sous le feu des critiques en Amérique du Sud. Certains pays les ont même abandonnés. En outre, une large fraction du groupe cible n'est souvent pas concernée par ce genre de fonds, à savoir tous les travailleurs de l'ombre.

Mais pour ces gens, un nouvel instrument financier ayant repris les principes et les valeurs de base de l'épargne-logement pourrait entrer en ligne de compte : la microfinance.

Très régulièrement, les microcrédits ne sont octroyés qu'après une phase d'épargne. Les collectivités doivent donc régulièrement se trouver. Bien entendu, la plupart des microcrédits ne sont pas octroyés explicitement pour la construction résidentielle. Toutefois, une grosse partie sert à l'aménagement ou à l'amélioration de biens immobiliers, car, souvent, la salle de séjour sert également de buanderie, d'atelier ou de magasin. La ligne de démarcation entre une vocation de consommation (pour laquelle les microcrédits normaux ne peuvent généralement pas être employés) et une vocation d'investissement est donc assez floue. Mais il existe également des microcrédits de construction résidentielle, qui répondent bien mieux aux besoins de la population à faibles revenus que les produits hypothécaires normaux. Il s'agit souvent de petits crédits successifs qui, au fil des étapes, suivent les constructions qui s'étalent souvent sur plusieurs années.

Partout dans le monde, les nombreuses variantes de l'épargne-loge-

ment montrent qu'il est possible d'octroyer des crédits hypothécaires de manière responsable à des conditions avantageuses, et ce même à des ménages à bas revenus et sans avoir recours à des produits de crédit risqués, assortis de taux d'intérêt variables ou libellés en devise étrangère. Depuis la crise financière, de nombreux pays y parviennent sans système d'épargne-logement fonctionnel.

Les États désireux de développer leur marché immobilier et hypothécaire doivent se poser une question : un système d'épargne-logement peut-il être instauré lorsque les conditions sont difficiles ? Oui, c'est possible !

Peu après la chute du rideau de fer, la Slovaquie et la République tchèque ont décidé d'instaurer un système d'épargne-logement selon le modèle germano-autrichien. En Europe, la Hongrie, la Croatie et la Roumanie ont suivi. Hors Europe, le Kazakhstan et une province de Chine ont fait de même.

Pour cela, de nombreux pays ont presque dû partir de rien. Les marchés des capitaux étaient pratiquement inexistant, les marchés hypothécaires peu développés et les banques incapables d'évaluer la solvabilité de leurs clients potentiels. En outre, la conjoncture macroéconomique était loin d'être simple. *A contrario*, il y avait un besoin énorme en matière de rénovation du bâti existant et un souhait accru de nouvelles maisons.

Les pays qui ont délibérément et précocement misé sur l'épargne-logement ont mieux réussi à créer un marché fonctionnel pour le financement immobilier, doté d'une plus large palette de produits et de prix compétitifs. Meilleurs exemples : la République tchèque et la Slovaquie. En outre, ces pays ont bien mieux surmonté la crise financière.

Ce bilan positif allait faire des émules. En effet, dans plusieurs

pays d'Europe de l'Est (dont de gros marchés comme la Biélorussie et la Russie), des lois à portant sur les caisses d'épargne-logement ont déjà été formulées et seront probablement bientôt mises en œuvre. En Chine, l'épargne-logement est sur le point de se propager dans d'autres provinces,

qu'il s'agisse d'un système ouvert ou fermé, ou encore de la microfinance. Cela dépend de l'idée sous-jacente. Après la crise financière, de nombreux pays ont redécouvert l'attrait de ce concept d'entraide, aussi ancien que judicieux. En définitive, sa forme institutionnelle importe peu. Si l'on fonde un système sur cette idée, il est clair que le succès de l'épargne logement ne se démentira pas. C'est précisément dans la tempête qu'un système solide dévoile toutes ses forces et ses qualités.

À présent, quelques États doivent prendre une décision. Ils ont le choix entre, d'une part, un système durable et à l'épreuve des crises, mais dont la croissance est lente, reposant sur la constitution de fonds propres, et d'autre part, un système susceptible, à court terme, de connaître une croissance plus rapide avec l'aide des marchés des capitaux, mais exposant les emprunteurs, prêteurs et contribuables aux aléas des marchés des capitaux internationaux. La décision devrait couler de source.

## Rapport de la CJCE 2010

### ■ Questions préjudicielles

#### Jeu promotionnel avec obligation d'achat

- *Affaire C-304/08 Arrêt de la CJCE du 14 janvier 2010 dans la question préjudicielle : Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs e. V./ Plus Warenhandels-gesellschaft mbH*

Dans son arrêt du 14 janvier 2010 dans l'affaire C-304/08, la Cour de Justice a décidé que l'interdiction allemande des jeux promotionnels avec obligation d'achat d'un bien ou d'un service enfreignait la directive européenne relative aux pratiques commerciales déloyales. Même si ce genre de lien peut être illicite au cas par cas (parce qu'il est susceptible d'influencer considérablement le comportement du consommateur moyen en matière d'achats, ce qui est illégal), une interdiction générale de lien sort du contexte réglementaire de la législation nationale instauré par la directive dans le cadre de l'harmonisation complète.

Avec cette décision de la CJCE, l'article 4, paragraphe 6 de la loi fédérale sur la concurrence déloyale (UWG) est réputé contraire au droit européen.

Rétractation pour les contrats négociés en dehors des établissements commerciaux en cas de fonds immobilier fermé

- *Affaire C-215/08 Arrêt de la CJCE du 15 avril 2010 dans la question préjudicielle : E. Friz GmbH/ Carsten von der Heyden*

Dans l'affaire C-215/08, la Cour de Justice a décidé le 15 avril 2010

que l'adhésion à un fonds immobilier fermé pouvait à certaines conditions également être qualifiée de contrat négocié en dehors des établissements commerciaux. Dès lors, le consommateur peut révoquer le contrat et obtenir le remboursement de sa participation. Toutefois, lors de la révocation, la valeur de la participation est prise pour base afin que le client puisse également participer aux pertes si le fonds est en déficit à ce moment. Cet arrêt confirme l'avis de la Cour fédérale de Justice allemande, qui avait présenté deux questions préjudicielles à la CJCE en mai 2008.

#### Clauses abusives

- *Affaire C-484/08 Arrêt de la CJCE du 3 juin 2010 dans la question préjudicielle : Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid/ Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios (Ausbanc)*

Le 3 juin 2010, la Cour de Justice s'est prononcée dans l'affaire préjudicielle C-484/08. Au principal, les parties ont divergé sur une clause de contrat de prêt hypothécaire. La clause préformulée prévoyait que le taux d'intérêt dû par l'emprunteur soit arrondi à la hausse chaque fois que la variation de taux excédait 0,25 %. La juridiction de renvoi a demandé dans sa question préjudicielle l'interprétation de l'article 4, paragraphe 2 et de l'article 8 de la directive 93/13/CEE sur les clauses contractuelles abusives. Conformément à l'article 7, paragraphe 2 de la directive, l'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat, ni sur l'adéquation entre le prix et la rémunération, pour autant que ces clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible. En vertu de l'article 8, les États membres peuvent adopter des dispositions plus strictes pour assurer un niveau de protection plus élevé au consommateur. La juridiction de renvoi a demandé si les États membres pouvaient prévoir un

contrôle du caractère abusif pour les clauses mentionnées à l'article 4 paragraphe 2, conformément à l'article 8. La deuxième question préjudicielle était celle de l'applicabilité d'un tel contrôle lorsque la clause est rédigée de façon claire et compréhensible au sens de l'article 4 paragraphe 2. La troisième question préjudicielle portait sur la compatibilité d'un contrôle du caractère abusif des clauses contractuelles tel que prévu aux articles 8 et 4, paragraphe 2 de la directive, avec l'article 2 du traité CE.

La Cour a jugé qu'une réglementation nationale pouvait autoriser un contrôle judiciaire du caractère abusif des clauses contractuelles rédigées de façon claire et compréhensible. Dans l'ensemble du domaine régi par la directive relative aux clauses abusives, les États membres peuvent instaurer des règles plus strictes que celles prévues dans ladite directive.

Dans sa motivation, la Cour de Justice souligne que le système de protection instauré par la directive repose sur l'idée que le consommateur se trouve dans une situation d'infériorité à l'égard du professionnel en ce qui concerne le niveau d'information, situation qui le conduit à adhérer aux conditions rédigées préalablement par le professionnel, sans pouvoir exercer une influence sur le contenu de celles-ci. En outre, la directive ne procède qu'à une harmonisation partielle et minimale des législations nationales relatives aux clauses abusives, tout en reconnaissant aux États membres la possibilité d'assurer au consommateur un niveau de protection plus élevé que celui qu'elle prévoit.

#### Discrimination

- *Affaire C-236/09 Arrêt de la CJCE du 30 septembre 2010 dans la question préjudicielle : Association belge des Consommateurs Test-Achats ASBL, Yann van*

*Vugt, Charles Basselier/ Conseil des ministres*

Le 30 septembre 2010, l'avocat général, Madame Kokott, a présenté ses conclusions dans l'affaire C-236/09. Dans cette affaire, la Cour constitutionnelle belge a demandé une décision préjudicielle à la CJCE s'agissant de la compatibilité d'une dérogation contenue dans la directive 2004/113/CE avec les droits fondamentaux. La directive interdit toute discrimination fondée sur le sexe dans l'accès à des biens et services et la fourniture de biens et services. Toutefois, une dérogation incluse dans la directive (Article 5, paragraphe 2) permet aux États membres d'autoriser des différences en matière de primes et de prestations pour les assurés lorsque le sexe est un facteur déterminant dans l'évaluation des risques, sur la base de données actuarielles et statistiques pertinentes et précises.

Pour résumer, il s'agit donc également de savoir si l'utilisation de facteurs actuariels et statistiques fondés sur le sexe enfreint l'interdiction de toute discrimination.

Selon l'avocat général, il n'est juridiquement pas approprié de fixer les risques en matière d'assurance en fonction du sexe de la personne. Les différences qui ne peuvent être rattachées au sexe de l'assuré que d'un point de vue statistique peuvent entraîner, lors de la conception de produits d'assurance, une inégalité de traitement entre les assurés de sexe masculin et de sexe féminin. Dans ce contexte, l'avocat général souligne que le sexe est une caractéristique inséparable de la personne de l'assuré sur laquelle celui-ci n'a pas la moindre influence, à l'instar de la race et de l'origine ethnique.

Par conséquent, l'avocat général considère l'utilisation de facteurs de risques liés au sexe pour le calcul des primes et des prestations d'assurance comme incompatible avec le principe d'égalité de traitement des hommes et des femmes contenu

dans le droit de l'Union. Elle propose à la Cour d'invalider ladite dérogation de la directive.

Toutefois, pour des raisons de sécurité juridique, l'avocat général est d'avis que l'invalidation ne doit prendre effet que pour les cas à venir. En outre, elle propose une période transitoire de trois ans après le prononcé de l'arrêt de la Cour.

### ■ Procédure en manquement

#### Protection des données

- *Affaire C-518/07 : Recours introduit le 9 mars 2010 – Commission des Communautés européennes/ République fédérale d'Allemagne*

Le 9 mars 2010, la CJCE a décidé dans l'affaire C-518/07 que les autorités de contrôle compétentes pour la surveillance du traitement des données à caractère personnel dans les différents Länder ne pouvaient pas être soumises à la tutelle de l'État. La CJCE a estimé que la République fédérale d'Allemagne avait enfreint ses obligations en vertu de l'article 28, paragraphe 1, second alinéa de la directive relative à la protection des données (95/46/CE). D'après elle, la directive doit être interprétée en ce sens que les autorités de contrôle compétentes pour la surveillance du traitement des données à caractère personnel dans le secteur non public doivent exercer leurs missions en toute indépendance. En Allemagne, dans tous les Länder, les autorités chargées du contrôle du traitement des données dans le secteur non public sont toutefois clairement soumises à une surveillance de l'État. Cette soumission les empêche donc d'effectuer leurs missions sans influence externe, et est contraire à l'article 28, paragraphe 1, second alinéa de la directive relative à la protection des données.

#### Imposition discriminatoire des banques étrangères

- *Affaire C-105/08 : Recours introduit le 17 juin 2010 – Commission des Communautés européennes/ République portugaise*

La procédure préjudicielle C-105/08 consistait à savoir si le Portugal avait manqué à ses obligations en vertu des articles 49 et 56 CE, ainsi que des articles 36 et 40 de l'accord EEE en imposant plus lourdement les intérêts perçus à l'étranger que ceux payés à des institutions ayant leur siège sur le territoire portugais, et si cette pratique restreignait la libre prestation des services de crédit hypothécaire et d'autres formes de crédit. Dans ses conclusions du 25 mars 2010, l'avocat général a proposé de rejeter le recours et d'imposer les dépens à la Commission pour manque de preuves d'une taxation plus élevée des paiements d'intérêts aux institutions non résidentes. Lors de la procédure, les deux parties ont défendu leur point de vue à l'aide d'exemples de calculs présentant la taxation des paiements d'intérêts aux institutions non résidentes comme plus avantageuse ou plus défavorable. Toutefois, à cet égard, comme la charge de la preuve incombait à la Commission, l'avocat général a estimé que le manquement n'avait pas été dûment motivé. En revanche, les conclusions présentent une argumentation alternative à propos de l'entrave à l'accès au marché pour les établissements de crédit étrangers. La Commission aurait pu s'en servir pour justifier un manquement. La Commission n'a toutefois pas fait grief de cet effet. Par conséquent, la République portugaise ne pouvait pas se défendre de manière appropriée contre le grief de fait d'entrave à l'entrée sur le marché, du moins dans l'affaire en espèce. La constatation du manquement dans la présente affaire ne peut donc pas être fondée sur cet aspect.

Dans cette affaire, l'arrêt a été prononcé le 17 juin 2010. Le recours a été rejeté sur la base du premier considérant de l'avocate générale, selon lequel la Commission n'a pas démontré le manquement reproché à la République portugaise.

### **Imposition discriminatoire des revenus de l'épargne**

- *Affaire C-383/10 : Recours introduit le 30 juillet 2010 – Commission des Communautés européennes/ Royaume de Belgique*

Dans l'affaire C-383/10, la Commission européenne a demandé de constater dans un recours introduit le 30 juillet 2010 qu'une disposition légale du Royaume de Belgique allait à l'encontre du droit de l'Union européenne. La disposition en question accorde une exonération fiscale uniquement pour les intérêts payés par les banques belges. Selon la Commission, cette réglementation est discriminatoire, car elle dissuade les résidents belges de recourir aux services de banques établies à l'étranger. En outre, la motivation du recours rejette entre autres l'argument selon lequel la fiscalité directe est une compétence exclusive des États membres. Ce domaine est nécessairement inclus dans la compétence relative au marché intérieur et constitue, donc, une compétence commune.



## HISTORIQUE DE L'ANNÉE 2010

### ■ Janvier

#### 1<sup>er</sup> janvier 2010

##### *Présidence du Conseil*

L'Espagne prend la tête du Conseil de l'Union européenne.

#### 7 janvier 2010

##### *Rapport sur l'intégration financière*

La Commission européenne publie un Rapport sur l'intégration financière. Son constat : la crise des subprimes aux États-Unis a eu, en particulier, des répercussions sur les grandes banques.

#### 15 janvier 2010

##### *Consultation sur la vente liée*

La Commission européenne présente une étude concernant la vente liée et d'autres pratiques commerciales potentiellement déloyales dans le secteur financier et engage une consultation à ce sujet.

#### 26 janvier 2010

##### *Test de résistance des banques*

Le Comité européen des contrôleurs bancaires annonce la réalisation de tests de résistance auprès des grands établissements bancaires.

### ■ Février

#### 9 février 2010

##### *Commissaires européens*

Le Parlement européen approuve la nouvelle direction de la Commission européenne, un collègue consti-

tué de 26 chefs de département et du président de la Commission.

#### 10 février 2010

##### *Surveillance UE*

Le Parlement européen publie un avis sur la réforme de la surveillance, en proposant notamment un fonds d'urgence.

#### 26 février 2010

##### *Dispositions relatives aux fonds propres («CRD IV»)*

À la suite des propositions de la Commission de modifier les fonds propres réglementaires, CRD II et CRD III, la Commission européenne organise une consultation sur les nouvelles modifications qui pourraient être apportées à la directive «fonds propres réglementaires» en vigueur («CRD IV»). Ces modifications serviront à renforcer la résilience du secteur bancaire face à la crise.

### ■ Mars

#### 31 mars 2010

##### *Priorités 2010*

La Commission européenne établit ses priorités stratégiques pour 2010, qui visent à lutter contre la crise et défendre l'économie sociale de marché européenne.

### ■ Avril

#### 12 avril 2010

##### *«Intégration et stabilité financières après la crise»*

La Banque centrale européenne et la Commission européenne organisent une conférence sur le thème «Intégration et stabilité financière après la crise». Cette conférence met l'accent sur les implications de la crise pour l'intégration et la stabilité des marchés financiers européens et mondiaux.

#### 15 avril 2010

##### *Audition sur les droits des consommateurs*

Le groupe PPE du Parlement européen organise une audition publique sur la directive relative aux droits des consommateurs s'agissant d'un échange de points de vue sur les différentes démarches d'harmonisation.

#### 26 avril 2010

##### *Droit des contrats – groupe d'experts*

La Commission européenne a créé un groupe d'experts, composé de 18 membres, pour la mise en œuvre du projet de droit européen des contrats.

#### 29 avril 2010

##### *Droit européen des contrats*

Un atelier organisé au Parlement européen sur le droit des contrats a notamment permis de présenter les avantages et les inconvénients d'un régime à valeur facultative (28<sup>e</sup> régime).

### ■ Mai

#### 10 mai 2010

##### *«Une nouvelle stratégie pour le marché intérieur»*

L'ancien commissaire Mario Monti présente son rapport sur l'avenir du marché intérieur, donnant un aperçu complet de la situation actuelle, et présentant une stratégie globale pour une réorientation du marché intérieur.

#### 12 mai 2010

##### *Enregistrement des réclamations des consommateurs*

La Commission européenne adopte une recommandation dans le but d'instaurer une méthode non contraignante de classification et de communication des réclamations des

consommateurs à l'échelle européenne.

### **18 mai 2010**

#### *Paquet législatif sur l'efficacité énergétique*

Le Parlement européen adopte la nouvelle directive relative à la performance énergétique des bâtiments. Celle-ci contient des dispositions sur l'adaptation des réglementations en matière de construction au sein des États membres, afin de pouvoir atteindre les objectifs ambitieux en matière d'économie d'énergie.

### **20 mai 2010**

#### *Plan de gestion 2010*

La Commission européenne présente les futures mesures relatives au marché intérieur et aux services financiers. Ce plan mentionne l'élaboration d'un projet de loi au sujet de l'octroi de crédit responsable.

### **26 mai 2010**

#### *Fonds d'urgence européen*

La Commission européenne expose des projets pour l'établissement d'un réseau européen de fonds de résolution des défaillances bancaires. L'objectif de ce réseau est d'empêcher que les faillites bancaires accablent les consommateurs et déstabilisent le système financier.

### **27 mai 2010**

#### *Lutte contre la discrimination dans le domaine des services financiers*

La Commission européenne organise une réunion du groupe de dialogue à propos de la lutte contre la discrimination dans le domaine des services financiers, et y présente les résultats d'une étude «sur l'usage de l'âge, du handicap, du genre, de la religion ou de la croyance, de la race ou de l'origine ethnique, ainsi que de l'orientation sexuelle dans le domaine des services financiers».

## ■ Juin

### **3 juin 2010**

#### *Agences de notation*

La Commission européenne présente des modifications de la réglementation de l'UE sur les agences de notation afin de prévenir de nouvelles crises financières et de renforcer le système financier. En outre, elle entreprend une consultation publique sur la réforme de la gouvernance d'entreprise au sein des établissements financiers.

### **7 juin 2010**

#### *Services de paiement*

Le Conseil SEPA se réunit pour la première fois afin de discuter de l'échéance finale de la migration vers SEPA et de l'avenir du projet SEPA pour les cartes bancaires.

### **17 juin 2010**

#### *Offre groupée*

La Commission européenne publie une synthèse des réponses à la consultation relative aux offres groupées. Ce dernier révèle clairement le rejet des éventuelles mesures réglementaires par le secteur du crédit.

#### *Directive «Prospectus»*

Le Parlement européen vote en grande majorité pour la révision de la directive sur l'admission à la négociation de valeurs mobilières sur un marché réglementé ou de leur offre publique.

#### *Reporting sur le ratio de solvabilité au sein de l'UE*

Le Comité européen des contrôleurs bancaires (CECB) publie ses directives révisées pour une harmonisation des états déclaratifs relatifs au ratio de solvabilité européen (COREP), et lance une consultation. Le CECB envisage ainsi d'uniformiser et d'harmoniser les exigences en matière de reporting sur le ratio de

solvabilité des institutions européennes qui font l'objet de contrôles.

### **22 juin 2010**

#### *Réunion des ministres du Développement urbain à Tolède*

Les ministres du Développement urbain adoptent une déclaration prévoyant principalement d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, et d'adapter le patrimoine immobilier aux besoins d'une population vieillissante.

### **24 juin 2010**

#### *Commerce électronique*

La commission compétente du Parlement européen adopte le rapport sur l'achèvement du marché intérieur en ce qui concerne le commerce électronique. En outre, elle invite la Commission européenne à mettre en place des instruments juridiques plus clairs et horizontaux et à harmoniser certains aspects du droit des contrats conclus avec les consommateurs, notamment pour la vente à distance de services financiers.

### **28 juin 2010**

#### *Valeurs mobilières*

La Commission européenne entame une consultation sur les éventuelles futures modifications dans le cadre du réexamen de la directive sur les abus de marché. Cette directive vise à proscrire les pratiques frauduleuses, comme le délit d'initié et l'abus de marché.

## ■ Juillet

### **1<sup>er</sup> juillet 2010**

#### *Présidence du Conseil*

La Belgique prend la tête du Conseil de l'Union européenne.

## *Livre vert sur le droit européen des contrats*

La Commission européenne adopte un livre vert relatif au droit européen des contrats, présentant diverses options pour améliorer la cohérence de ce dernier.

### **2 juillet 2010**

#### *Fonds d'investissement*

La Commission européenne publie un programme visant à améliorer le cadre juridique de l'UE pour les fonds d'investissement, intitulés «organismes de placement collectif en valeurs immobilières» (OPCVM).

### **7 juillet 2010**

#### *Systèmes européens des retraites*

La Commission européenne présente le livre vert «Vers des systèmes de retraite adéquats, viables et sûrs en Europe» et entreprend simultanément une consultation à ce sujet. Le livre vert expose notamment l'idée de l'instauration d'un régime de retraite privé à l'échelle de l'UE, en sus des systèmes existants.

### **12 juillet 2010**

#### *Renforcement de la protection des consommateurs et de leur confiance : garantie des dépôts*

La Commission européenne publie un ensemble de mesures visant à renforcer la protection des consommateurs, ainsi que leur confiance dans le secteur des services financiers. Outre le projet d'adoption d'une directive sur la garantie des dépôts, cet ensemble contient un livre blanc relatif aux régimes de garantie des assurances, ainsi qu'une proposition de directive sur les systèmes d'indemnisation des investisseurs.

### **13 juillet 2010**

#### *Directives sur les fonds propres (CRD III)*

Le Parlement européen adopte la deuxième révision de la directive sur les fonds propres (CRD III), qui prévoit des exigences de capital plus strictes pour les activités commerciales, ainsi que des dispositions de divulgation renforcées pour les titrisations.

### **16 juillet 2010**

#### *Tampon de fonds propres anticyclique*

Le Comité de Bâle entame une consultation sur sa proposition de tampon de fonds propres anticyclique, visant à endiguer la procyclicité.

### **20 juillet 2010**

#### *Groupe d'utilisateurs des services financiers*

La Commission européenne décide de former un groupe d'utilisateurs des services financiers (Financial Services User Group, FSUG), censé lui venir en aide pour élaborer et superviser des mesures politiques dans le domaine des services financiers.

### **23 juillet 2010**

#### *Tests de résistance*

La publication des résultats des tests de résistance révèle que seules sept des 91 banques testées ont échoué.

## ■ **Août**

### **10 août 2010**

#### *Commerce électronique*

La Commission européenne entreprend une consultation sur la directive relative au commerce électronique afin de surmonter les obstacles que ce dernier rencontre. La directive couvre une large palette de

services en ligne, dont les services financiers.

### **16 août 2010**

#### *Conglomérats financiers*

La Commission européenne propose de modifier les règles européennes existantes relatives à la surveillance des conglomérats financiers. Ces modifications devraient combler les failles en matière de surveillance des grandes banques et compagnies d'assurances.

### **20 août 2010**

#### *Taxation des établissements financiers*

La Commission européenne présente un document informel («non-paper»), résumant les initiatives nationales de taxation des établissements financiers. Ce document propose de discuter de la nécessité d'une action coordonnée à l'échelle européenne, ainsi que des principes fondamentaux.

## ■ **Septembre**

### **14 septembre 2010**

#### *Crédit hypothécaire*

La Commission européenne organise une audience avec les représentants du secteur du crédit s'agissant de l'octroi de crédit responsable.

### **22 septembre 2010**

#### *Surveillance financière*

Le Parlement européen prend des mesures concernant une nouvelle architecture de la surveillance financière au sein de l'UE.

### **29 septembre 2010**

#### *Paquet législatif Épargne pour l'UE*

La Commission européenne publie des propositions législatives relatives à un renforcement global de la gouvernance économique de l'UE. Ces propositions portent sur six

actes juridiques : quatre sur les aspects budgétaires et sur la réforme du pacte de stabilité et de croissance, et deux sur les déséquilibres macroéconomiques dans l'UE et dans la zone euro.

## ■ Octobre

### 6 octobre 2010

#### *Accès aux comptes bancaires*

La Commission européenne entreprend une consultation sur l'accès aux comptes bancaires. Cette consultation envisage des mesures garantissant à chaque client résidant au sein de l'UE l'accès aux services de paiement de base.

### 7 octobre 2010

#### *Imposition du secteur financier*

La Commission européenne expose ses idées en vue de la future imposition du secteur financier. Elle examine les options d'instauration d'une taxe sur les activités ou sur les transactions financières.

### 20 octobre 2010

#### *Gestion des crises dans le secteur financier*

La Commission européenne présente une communication exposant son projet de cadre européen de gestion des crises au sein du secteur financier. Le principal objectif du cadre réglementaire européen serait de pouvoir déclarer les banques (principalement les banques d'importance systémique) de tout type et de toute taille en faillite, sans mettre la stabilité du marché financier en danger, ni engendrer des coûts pour les contribuables.

### 27 octobre 2010

#### *Priorités stratégiques 2011*

La Commission européenne publie son programme de travail pour 2011. Cette liste de 40 initia-

tives stratégiques aborde notamment l'octroi de crédit responsable.

#### *Acte pour le marché unique*

La Commission européenne entame une consultation sur l'«Acte pour le marché unique», qui comporte 50 propositions législatives, dont la proposition de directive en faveur de la création d'un marché unique intégré pour les crédits hypothécaires.

## ■ Novembre

### 4 novembre 2010

#### *Protection des données*

La Commission européenne présente un communiqué qui expose une nouvelle stratégie de renforcement du droit de l'UE relatif à la protection des données. En outre, elle organise une consultation destinée à vérifier quelles autres mesures (non législatives) peuvent être prises. Les mesures d'autoréglementation de l'économie en font partie.

### 5 novembre 2010

#### *Agences de notation*

La Commission européenne lance une consultation sur le thème des agences de notation afin de déterminer le rôle des notations et leur incidence sur les marchés, et particulièrement la portée des éventuelles futures initiatives législatives.

### 17 novembre 2010

#### *SEPA*

La Commission européenne organise une audition publique à propos des nouvelles dispositions pour un espace unique de paiements en euros, qui permettra de débattre de la réglementation des exigences techniques des virements et prélèvements SEPA.

### 22/23 novembre 2010

#### *Blanchiment de capitaux*

Le forum de consultation «Groupe d'action financière» (GAFI) organise une conférence afin de discuter du document de consultation relatif à la révision des recommandations du GAFI sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le terrorisme.

## ■ Décembre

### 1<sup>er</sup> décembre 2010

#### *Taxe sur la valeur ajoutée*

La Commission européenne publie un livre vert sur l'avenir de la TVA et entame une consultation afin de proposer des solutions de révision des grandes orientations de l'actuel système de taxe sur la valeur ajoutée.

### 17 décembre 2010

#### *Sanctions dans le domaine des services financiers*

La Commission européenne présente un communiqué traitant du renforcement des régimes de sanctions dans le secteur des services financiers de l'UE. Elle y propose d'instaurer des normes minimales communes, à l'échelle européenne, à l'aide d'une proposition législative. En outre, la Commission entreprend une consultation afin de pouvoir déterminer si l'instauration de ces normes est utile pour déterminer les faits délictueux et les sanctions y afférentes.

### 20 décembre 2010

#### *Suppression des obstacles fiscaux transfrontaliers*

La Commission européenne publie un communiqué annonçant les propositions pour certains domaines, comme les taxes sur les dividendes et le commerce électronique, ou encore les droits de succession et les revenus transfrontaliers.

# La Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement (FEECL)

---

Fondée le 29 août 1962, la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement est une association d'établissements de crédit et d'institutions qui soutiennent et encouragent le financement des logements à utilisation personnelle.

Dans le cadre du rapprochement politique et économique en Europe, l'objectif de la Fédération consiste à promouvoir l'idée de l'acquisition de propriété immobilière, sauvegarder les intérêts de ses membres vis-à-vis des institutions de l'Union européenne, assurer l'information de ses membres sur l'avancement de l'Union européenne et les mesures prises à cet égard par les institutions de l'UE, ainsi que favoriser et renforcer les échanges d'information et d'expérience de ses membres dans les domaines du financement du logement et de la politique de l'habitat.

Dans de nombreuses parties de l'Europe et au-dehors, les caisses d'épargne-logement contribuent notablement au financement de constructions neuves, à l'achat et à la modernisation d'habitations existantes.

## Mentions légales:

Éditeur:  
Fédération Européenne d'Épargne  
et de Crédit pour le Logement  
Rue Jacques de Lalaing 28  
1040 Bruxelles, Belgique  
Tél.: +32 2 231 03 71  
Fax: +32 3 230 82 45  
Courriel: info@efbs.org



## Personalia der Vereinigung – Officers of the Federation – Personnalités responsables de la Fédération

---



Mag. Herbert Pfeiffer  
(Slowakei, Slovak Republic,  
République Slovaque)  
Präsident  
President  
Président



Ing. Vojtěch Lukáš  
(Tschechische Republik, Czech  
Republic, République Tchèque)  
Erster Vizepräsident  
First Vice-President  
Premier Vice-Président



Dr. Hartwig Hamm  
(Deutschland, Germany,  
Allemagne)  
Zweiter Vizepräsident  
Second Vice-President  
Deuxième Vice-Président



Andreas J. Zehnder  
(Deutschland, Germany,  
Allemagne)  
Geschäftsführender Direktor  
Managing Director  
Directeur-Gérant

## Personalia der Ausschüsse – Officers of the Committees – Personnalités responsables des Comités

---

### Rechtsausschuss

#### Legal Affairs Committee

#### Comité Juridique et de la Réglementation

Rainer Schäfer  
(Deutschland, Germany, Allemagne)  
Vorsitzender, Chairman, Président

### Ausschuss für Wohnungspolitik und Marketing

#### Housing Policy and Marketing Committee

#### Comité pour la Politique de l'Habitat et le Marketing

Mag. Ernst Karner  
(Österreich, Austria, Autriche)  
Vorsitzender, Chairman, Président

# Verzeichnis der Mitglieder der Europäischen Bausparkassenvereinigung

## List of Members of the European Federation of Building Societies

## Liste des Membres de la Fédération Européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement

---

Dezember/December/Décembre 2010

### Deutschland/Germany/Allemagne

- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
- LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover
- LBS Landesbausparkasse Bremen AG
- LBS Hessen-Thüringen
- LBS Landesbausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
- LBS Landesbausparkasse Rheinland-Pfalz
- LBS Bayerische Landesbausparkasse
- LBS Westdeutsche Landesbausparkasse
- LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse AG
- LBS Landesbausparkasse Saar
- LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg
  
- Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
- Aachener Bausparkasse AG
- ALTE LEIPZIGER Bauspar AG
- Bausparkasse Mainz AG
- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
- BHW Bausparkasse AG
- BSQ Bauspar AG
- Debeka Bausparkasse AG
- Deutsche Bank Bauspar AG
- Deutsche Bausparkasse Badenia AG
- Deutscher Ring Bausparkasse AG
- HUK-COBURG-Bausparkasse AG

– SIGNAL IDUNA Bauspar AG

– Wüstenrot Bausparkasse AG

### Kroatien/Croatia/Croatie

- Raiffeisen stambena štedionica d.d.
- Wüstenrot stambena štedionica d.d.

### Luxemburg/Luxembourg

- BHW Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg
- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – Niederlassung Luxemburg
- Oeuvre CGFP d'Épargne-Logement

### Österreich/Austria/Autriche

- Allgemeine Bausparkasse reg.Gen.m.b.H.
- Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
- Bausparkasse Wüstenrot AG
- RAIFFEISEN Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

### Rumänien/Romania/Roumanie

- BCR Banca pentru Locuinte S.A.
- Raiffeisen Banca pentru Locuinte S.A.



**Russland/Russia/Russie**

- Guild of National Cooperative Societies of Russia  
„Housing in Installments“

**Slowakische Republik/Slovak Republic/  
République Slovaque**

- Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
- Stavebná sporiteľňa VÚB-Wüstenrot, a.s.

**Slowenien/Slovenia/Slovénie**

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad  
(The Housing Fund of the Republic of Slovenia)

**Tschechische Republik/Czech Republic/  
République Tchèque**

- Ceskomoravská stavební sporitelna, a.s.
- Modra Pyramida Stavebni Sporitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební sporitelna, a.s.
- Stavební sporitelna České sporitelny, a.s
- Wüstenrot-Stavební Spořitelna, a.s.

**Ungarn/Hungary/Hongrie**

- Fundamenta-Lakássza Bausparkasse AG

**Zypern/Cyprus/Chypre**

- Housing Finance Corporation

- ordentliches Mitglied/participating member/membre participant
- korrespondierendes Mitglied/corresponding member/  
membre correspondant





