



Europäische  
Bausparkassenvereinigung  
Jahresbericht 2013

European Federation  
of Building Societies  
Annual Report 2013

Fédération Européenne  
d'Epargne et de Crédit  
pour le Logement  
Rapport Annuel 2013





# Europäische Bausparkassenvereinigung Jahresbericht 2013

s. 3

# European Federation of Building Societies Annual Report 2013

p. 49

# Fédération Européenne d'Epargne et de Crédit pour le Logement Rapport Annuel 2013

p. 95

Rue Jacques de Lalaing 28  
B-1040 Bruxelles  
Tel. 0032 (0)2 – 2310371  
Fax 0032 (0)2 – 2308245  
e-mail: [info@efbs.org](mailto:info@efbs.org)  
[www.efbs.org](http://www.efbs.org)



# Vorwort zum Jahresbericht der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV)



MdEP Sven Giegold

## Gut Ding will Weile haben

Die Europäische Schuldenkrise hat die entscheidende Bedeutung stabiler Immobilienmärkte für wirtschaftliche Stabilität unterstrichen. Während die Überschuldung des griechischen Staates medial breite Beachtung gefunden hat, wurde die Immobilienkrise in vielen Euroländern wenig wahrgenommen und vielfach fälschlich als Staatsschuldenkrise interpretiert. In Irland, Spanien, Portugal und Zypern war es die Privatverschuldung, die bis 2008 immer weiter anstieg. Die Staatsverschuldung blieb im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung dagegen etwa stabil. Selbst in Griechenland stieg die Staatsverschuldung zwischen 2000 und 2008 nur um 10 Prozentpunkte,

während die Privatverschuldung im Verhältnis zum BIP um 70 Prozentpunkte anstieg. In allen Krisenländern entfiel ein großer Teil der Privatverschuldung auf den Immobilienmarkt. Haushalte bekamen Kredite, die sie sich nicht leisten konnten. Projektentwickler hatten keine Mühe, ihre Projekte zu finanzieren, selbst in bereits überhitzen Märkten. Jahrelang befeuerten Banken und andere internationale Finanzakteure eine Immobilienblase. Sie trieb die Inflationsrate in den Krisenländern über den Eurozonen-Durchschnitt und nahm den Ländern ihre Wettbewerbsfähigkeit. Die deutsche Politik der Desinflationierung zur Steigerung der Exporte tat ihren Teil. Als die Kreditblase 2008 platzte, zweifelten die Anleger an der Stabilität der Krisenländer und erzwangen die Rettung von Banken und Staaten – und damit unserer Währung.

Sicherlich: Die Wirtschaftspolitik in den Krisenstaaten hätte hier beherzt einschreiten müssen. Doch allzu oft bildeten Anhänger marktnaiver Wirtschaftstheorien mit lokalen Sonderinteressen in Politik, Kommunen und Bauwirtschaft ein Konglomerat des Nichthandelns. Risiken aus Preisblasen wurden ökonomisch wegmodelliert oder politisch opportun ignoriert.

Die junge Geschichte der Eurokrise entpuppt sich damit auch als eine Demonstration der makroökonomischen Vorteile stabiler Immobilienmärkte. Gerade in Deutschland hat das System vergleichsweiser solider Eigenkapitalanforderungen, langfristiger Zinsbindungen und vorsichtiger, aber

stabiler Bewertungen von Immobilien seine Vorteile gezeigt. Dagegen hatten verschiedene osteuropäische Länder und die Eurokrisenstaaten einen hohen Preis für ihre volatilen Immobilienmärkte zu zahlen.

Es ist nicht die Aufgabe der Politik zu urteilen, welche Finanzierungsform im Einzelnen zu bevorzugen ist. Das gilt noch weniger für die europäische Politik. Aber Europa hat ein Interesse an stabilen Finanzmärkten und makroökonomischer Stabilität in allen EU-Ländern.

Deshalb habe ich mich im Zuge der Finanzmarktreformen dafür eingesetzt, dass nachhaltige Geschäftsmodelle gestärkt werden. Die neue Immobilienkreditrichtlinie der EU war notwendig, um nach den Erfahrungen der Krise diesen wichtigen Markt in den EU-Regelungsrahmen zu übernehmen. Dabei konnte das Europaparlament verhindern, dass die Richtlinie zu einem europäischen Hebel der Marktoffnung für scheinbar günstige Produkte mit variablen Zinssätzen wurde. Im Gegenteil müssen Kundinnen und Kunden vor variablen Zinsen und Fremdwährungskrediten nun sichtbar gewarnt werden. Das hat das Europaparlament vor allem auf Drängen von uns Grünen gegen die EU-Kommission durchgesetzt. Leider sind wir jedoch mit dem Versuch gescheitert, stärkere makroökonomische Aufsichtsinstrumente durchzusetzen, die antizyklisch zur Baukonjunktur schwanken. Mindestanforderungen an das Eigenkapital von Immobilienkreditnehmer („loan-to-value-ratios“) waren gegen

Konservative und Liberale im Europaparlament nicht durchzusetzen und auch von etlichen Mitgliedsländern nicht erwünscht.

Der Schutz von Spareinlagen und die Stabilisierung des Bankensystems hat während der Krise viel Geld der Steuerzahler gekostet. Die Reserven der Sicherungssysteme waren – wenn überhaupt vorhanden – völlig unzureichend. Auch in Deutschland waren Privatbanken und die Sparkassengruppe nicht in der Lage, ihre Rechnungen in Eigenverantwortung selbst zu tragen. Daher ist richtig, dass nun sowohl in der Einlagensicherung und für die Abwicklung von Banken in Form von vorab zu füllender Fonds Vorsorge getroffen wird. Da es sich hier um eine Versicherung eigener Art handelt, ist ordnungspolitisch entscheidend, dass die Beiträge proportional zum Risiko erhoben werden. Es wäre kontraproduktiv, wenn über die Beitragsgestaltung Verursacher höherer Risiken durch Finanzinstitute mit niedrigem Risikoprofil subventioniert würden. Das Europaparlament hat auch hier auf Grünes Betreiben in der Einlagensicherungsrichtlinie wie auch in der Bankenabwicklungsrichtlinie durchgesetzt, dass die Beiträge proportional zum Risiko erhoben werden. Das gilt auch bei der Lastenverteilung innerhalb bestehender Sicherungsfonds. Jetzt bei der Ausformulierung der Detailvorschriften zeigt sich nun erheblicher Widerstand der risikotragenden Banken und Finanzmarktakteure. Gerade Mitgliedsländer mit einem hohen Marktanteil von „too-big-to-fail“-Banken erweisen sich als besonders wider-

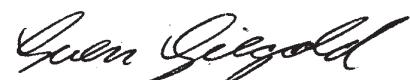
borstig. Hier gilt es darauf zu achten, dass die Umsetzung beider Richtlinien streng nach dem Willen des Gesetzgebers erfolgt. Die Europäische Kommission und das Europaparlament müssen hier auf die Details achten. Sollte das nicht genügen, steht benachteiligten Instituten möglicherweise auch der Rechtsweg offen.

Über fünf Jahre nach Lehman sind die Finanzmarktreformen in den USA wie in Europa weit fortgeschritten. Das gleiche gilt für die Reform der Aufsicht. Die Europäische Gesetzgebung zeichnet dabei eine hohe Komplexität und Detailversessenheit aus. Für ähnliche Geschäfte gelten unterschiedliche Gesetze. Immobilienkredite sind in einer anderen Richtlinie geregelt als Konsumentenkredite. Wieder andere Regeln definieren die Eigenkapitalanforderungen von Kreditinstitutionen. All diese Gesetze haben unterschiedliche Revisionsfristen, was es schwierig macht, vermeidbare Unterschiede und Lücken anzupassen. Daher ist in der nächsten Legislaturperiode Aufräumen das Gebot der Stunde. Ein europäisches Finanzmarktgesetzbuch könnte die Vielzahl von Richtlinien, Verordnungen und delegierten Rechtsakte zusammenbringen, ordnen und auch vereinfachen.

Die Europäische Schuldenkrise trifft gerade Geschäftsmodelle mit kleinen Margen hart. Hier zahlen nun vielfach Sparger und Finanzmarktakteure eine Zeche, mit deren Verursachung sie wenig zu tun hatten. Allerdings wird die Verantwortung für die Niedrigzinsen einseitig der EZB zugeschoben. Die

Zinsen sind nicht nur am kurzen Ende der Laufzeiten von Krediten niedrig, sondern auch am langen Ende. Das verweist auf ein tieferliegendes Problem: Zu viele Marktteilnehmer wollen sparen, zu wenige investieren. Der Kapitalmarkt wird im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung immer größer. Die Europäische Schuldenkrise hat diese Entwicklung nicht verändert. Es ist sogar noch schlimmer geworden.

Ohne eine wirtschaftspolitische Strategie, die das Kapital in sinnvolle Verwendung führt, gibt es keinen Ausweg aus der Niedrigzinsphase. Wirtschaftliches Wachstum wird jedoch nicht allein durch Strukturreformen in den Krisenländern kommen. Neues Wachstum ist in reichen Ländern auch gar nicht wünschenswert, wenn es nicht gleichzeitig dem Verzehr unserer natürlichen Lebensgrundlagen entgegentritt. Die Zeit ist daher reif für einen europäischen Grünen New Deal, der in allen Bereichen den ökologischen Umbau unserer Wirtschaft vorantreibt.



Sven Giegold, MdEP

Obmann der Grünen im Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europaparlaments.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	3	
<b>1</b>	Positionierungen.....	7
<b>2</b>	Die Vereinigung im Jahr 2013 .....	11
	– Tätigkeiten der Fachausschüsse .....	11
	– EuBV-Öffentlichkeitsarbeit .....	16
<b>3</b>	Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa.....	18
	– Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich .....	22
<b>4</b>	EuBV-Focus .....	25
	– „Datio in solutum“ - Beschränkung der Haftung des Darlehensnehmers auf die besicherte Immobilie.....	25
	Langfristige Wohnungsfinanzierung in der EU.....	28
	Weltkongress in Wien.....	32
<b>5</b>	EuGH-Bericht 2013.....	36
<b>6</b>	Jahreschronologie 2013 .....	41
Anhang.....	141	
– Personalia.....	141	
– Verzeichnis der Mitglieder .....	142	



# 1 Positionierungen

## Positionierung zur Umsetzung von Basel III in CRD IV/ CRR

Im Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung von Basel III in europäisches Recht konnten sich am 28. Februar 2013 die irische Ratspräsidentschaft, das Europäische Parlament und die Europäische Kommission in den Trilogverhandlungen einigen. Nach der Veröffentlichung der Gesetzesentwürfe im Amtsblatt der Europäischen Union am 27. Juni 2013 ist die Verordnung am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Die Richtlinie war von den Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2013 in nationales Recht umzusetzen.

Im Rahmen der Umsetzung der CRD IV/ CRR in technische Standards hat die Europäische Bankenaufsicht (EBA) zahlreiche Konsultationen veröffentlicht. Die **EuBV** hat in einer Stellungnahme gegenüber der EBA die Einführung von europäischen Standards zur Einschätzung der Wesentlichkeit von Erweiterungen und Änderungen interner Modelle für die Berechnung von Eigenkapitalanforderungen für das Kredit-, Markt- und Betriebsrisiko begrüßt. Gleichzeitig hat sie aber darauf hingewiesen, dass den Kreditinstituten bei Änderungen des IRB-Ansatzes kein Aufwand auferlegt werden sollte, der aus Risikosicht nicht gerechtfertigt ist. In einem Positionspapier zur Konsultation zum Leitlinienentwurf zu technischen Aspekten bei der Berechnung des Zinsrisikos hat die **EuBV** gefordert, dass unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Proportionalität die Entscheidung über die anzuwendenden Methoden und die konkrete

Ausgestaltung der Steuerung des Zinsrisikos bei den Kreditinstituten liegen sollte. In dem Zusammenhang verwies die **EuBV** auf das besondere, speziell gesetzlich geregelte Geschäftsmodell der Bausparkassen. Im Rahmen der Konsultation für einen technischen Standard zu zusätzlich erforderlichen Parametern für die Liquiditätsüberwachung stellte die **EuBV** heraus, dass aufgrund der Besonderheiten des Bauspargeschäfts für die Meldung der Laufzeitbandverfahren keine Daten zu vertraglich bestimmten Zu- und Abflüssen geliefert werden können. Die **EuBV** forderte deshalb für das Bauspargeschäft eine Ausnahme vom Ausweis der Laufzeiten bei vertraglichen Strömen („Contractual Flow Maturity“). Ferner äußerte sich die **EuBV** bezüglich eines EBA-Diskussionspapiers zu Retaileinlagen, die höheren Abflüssen im Rahmen der Liquiditätsmeldung unterliegen. Sie machte deutlich, dass der Aufwand der Analyse von Liquiditätsabflüssen für die Kreditinstitute bei Retaileinlagen mit Zweckbindung (z.B. Sparzweck) und dauerhaft niedrigen Abflussraten entsprechend geringer ausfallen müsse. In dem Zusammenhang sei auch eine periodisch zu wiederholende Untersuchung für Bauspareinlagen nicht sinnvoll.

Die EBA organisierte zudem am 22. Oktober 2013 einen Workshop zur Aufnahme des Grundsatzes der Proportionalität in die technischen Standards. Die **EuBV** war bei dieser Veranstaltung mit Redebeiträgen und einem vorab eingereichten Positionspapier beteiligt. In der Stellungnahme wurde auf die notwendige Berücksichtigung der

Proportionalität im Bereich Verschuldungsquote, Liquidität, Wahl des IRB-Ansatzes und Vergütung hingewiesen.

Auch gegenüber dem Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht äußerte die **EuBV** ihre Bedenken bezüglich der geplanten verbindlichen Einführung der Verschuldungsquote als Mindestgröße in Säule 1 und ihrer Veröffentlichung.

## Positionierung zum Krisenmanagement

Der federführende Ausschuss des Europäischen Parlaments war seit Anfang 2013 mit der Ausarbeitung von Kompromissen zu Änderungsanträgen zum Kommissionsvorschlag für eine Richtlinie zur Festlegung eines Rahmens für die Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen beschäftigt. Die **EuBV** hat sich zu den Kompromissen gegenüber den Abgeordneten insbesondere bezüglich der Pflicht zur Erstellung und jährlichen Überarbeitung des Sanierungsplanes für alle Kreditinstitute der EU kritisch geäußert.

Die Abgeordneten des Ausschusses für Wirtschaft und Währung votierten am 20. Mai 2013 mit großer Mehrheit für den Berichtsentwurf. Der Rat einigte sich am 27. Juni 2013 auf eine gemeinsame Ausrichtung.

In den anschließenden Trilogverhandlungen einigte man sich unter Leitung der litauischen Ratspräsidentschaft darauf, dass, wie von der **EuBV** gefordert, das Proportionalitätsprinzip bei

der Umsetzung der Richtlinievorschriften durch die Behörden berücksichtigt werden soll. Neben der Art des Geschäfts eines Kreditinstituts, seiner Eigentümerstruktur und seiner Rechtsform sollen unter anderem auch das Risikoprofil, seine Größe und Vernetzung und die Zugehörigkeit zu einem Institutssicherungssystem berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Erstellung eines Sanierungsplans durch die Kreditinstitute sollen zwecks Reduzierung des damit verbundenen Verwaltungsaufwands für einzelne Kreditinstitute vereinfachte Anforderungen bezüglich des Inhalts und der Regelmäßigkeit der Überarbeitung gelten. Dies entspricht dem Petitum der **EuBV**. Parallel sollen die vereinfachten Anforderungen auch von der Abwicklungsbehörde bei der Erstellung eines Abwicklungsplanes Anwendung finden.

Zwischenzeitlich hat die EBA damit begonnen, zwecks Umsetzung der Richtlinie technische Standards zum Inhalt von Sanierungsplänen (inklusive Stressszenarien) und für ihre Überprüfung zu erarbeiten. In einer der EBA übermittelten Stellungnahme führte die **EuBV** unter anderem an, dass zur Wahrung des Grundsatzes der Proportionalität bei der Überprüfung der Stressszenarien und des Inhalts der Sanierungspläne eines Kreditinstituts die genaue Kenntnis des Geschäftsmodells durch die zuständige nationale Behörde erforderlich ist.

### Positionierung zur Einlagensicherung

Nach gut einem Jahr Stillstand wurden parallel zu den vorgenannten Trilogverhandlungen auch die Trilogverhandlungen zum Richtlinievorschlag zur Einlagensicherung wieder aufgenommen. Diese konnten am 17. Dezember 2013 abgeschlossen werden. Die **EuBV** hatte sich im Vorfeld intensiv bei den verantwortlichen Europaabgeordneten, Kommissionsmitarbeitern, Vertretern des Rates und der Ständigen Vertretungen der „Bauspar-Länder“ für die Berücksichtigung des Bausparmodells als risikoarmes Geschäftsmodell eingesetzt. Auch wurde darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der Beiträge für die nationalen Einlagensicherungsfonds ein risikobasierter Ansatz vorgegeben werden sollte. Der Rat und das Parlament einigten sich darauf, die von der **EuBV** eingebrachte abstrakte Berücksichtigung der Bausparkassen in den finalen Richtlinientext aufzunehmen, der vorsieht, dass für spezialgesetzlich geregelte, risikoarme Geschäftsmodelle Beitragsreduzierungen auf nationaler Ebene zugelassen werden sollen. Auch die bewährten Institutssicherungssysteme konnten erhalten werden. Ferner konnte in den Erwägungsgründen klargestellt werden, dass Einlagen vom Anwendungsbereich der Einlagensicherungsrichtlinie ausgenommen werden, bei denen vertraglich vereinbart worden ist, dass sie für die Erfüllung von besonderen Verpflichtungen des Einlegers gegenüber dem Kreditinstitut verwendet werden sollen.

### Positionierung zum Aufsichtsmechanismus

Die Europäische Kommission legte am 12. September 2012 einen Verordnungsvorschlag zur Übertragung der Aufsicht über alle Kreditinstitute der Eurozone auf die EZB vor. Die **EuBV** setzte sich bei den nationalen Ministerien und Ständigen Vertretungen in Brüssel dafür ein, dass der EZB-Aufsicht nur systemrelevante Kreditinstitute der Eurozone unterliegen sollten. Als systemisch relevant sollten Kreditinstitute gelten, deren Aktiva einen Gesamtwert von 50 Mrd. Euro übersteigen. Die Mitgliedstaaten im Rat einigten sich aber darauf, dass unter systemisch relevanten Kreditinstituten solche zu verstehen sind, deren Aktiva einen Gesamtwert von 30 Mrd. Euro überschreiten oder zumindest 20 % des nationalen BIP entsprechen. Außerdem sollen Kreditinstitute, die bereits eine finanzielle Unterstützung durch den EFSF oder den ESM beantragt oder erhalten haben, von der EZB berücksichtigt werden. Zusätzlich kann die EZB die Aufsicht über die drei bedeutendsten Kreditinstitute in einem teilnehmenden Mitgliedstaat ausüben.

Die **EuBV** hatte sich ferner für eine „opt-out“-Klausel bei den zuständigen, am Trilogverfahren beteiligten Personen eingesetzt. Diese Klausel in der Verordnung hätte der nationalen Aufsicht ermöglicht, der EZB Kreditinstitute aufzuzeigen, die nach ihrer Einschätzung von geringerer Relevanz für die lokale Wirtschaft sind. Deren Aufsicht wäre dann weiterhin bei den

nationalen Behörden verblieben. Dieser Vorschlag fand aber im Rahmen der Umsetzung der allgemeinen Zielvorgaben zur Umsetzung der Bankenunion keine Mehrheit. Deshalb hat die EuBV Kontakt mit der EZB aufgenommen, um zu erreichen, dass diese im Rahmen der zu erstellenden „Methodologie“ bestimmte Kreditinstitute als nicht bedeutend einstuft und die Aufsicht über diese Institute wieder auf die nationalen Behörden zurück überträgt.

Am 12. September 2013 stimmte das Europäische Parlament über den Verordnungstext ab. Die Finanzminister stimmten der Einigung kurz darauf zu. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt ist die Verordnung am 3. November 2013 in Kraft getreten. Somit wird die EZB ihre Aufsichtstätigkeit am 4. November 2014 aufnehmen.

### Positionierung zum Abwicklungsmechanismus

Die Europäische Kommission hat am 10. Juli 2013 einen Vorschlag für eine Verordnung für die Schaffung einer EU-Abwicklungsbehörde und eines -fonds veröffentlicht. Mit diesem Vorhaben soll dafür gesorgt werden, dass die Entscheidung über die Abwicklung der Kreditinstitute in der Eurozone durch eine EU-Behörde erfolgt. Die Abwicklung soll über einen durch jährliche Beiträge der Kreditinstitute aufzustockenden einheitlichen EU-Abwicklungsfonds finanziert werden. Im Europäischen Parlament wurde am 17. Dezember 2013 über Änderungen zum Kommissionsvorschlag abge-

stimmt. Die Mitgliedstaaten einigten sich am 18. Dezember 2013 auf eine gemeinsame Position und forderten darin unter anderem, dass Details zur Regelung des Abwicklungsfonds außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens in einem intergouvernementalen Abkommen geregelt werden. Die EuBV vertrat in dem Zusammenhang die Position, dass für Kreditinstitute mit risikoarmen Geschäftsmodellen im Rahmen des Vorschlags für einen Abwicklungsmechanismus nur erleichterte, dem Risiko entsprechende Vorgaben gelten sollen.

### Positionierung zur Richtlinie zu Wohnimmobilienkreditverträgen

Die Trilogverhandlungen zum Richtlinienvorschlag zu Wohnimmobilienkreditverträgen konnten am 22. April 2013 mit einem Kompromiss abgeschlossen werden. In zahlreichen Gesprächen mit den zuständigen Stellen bei der Kommission, dem Rat und beim Parlament hatte die EuBV vorab erreichen können, dass bereits existente nationale Besonderheiten wie langfristige Hypothekarkreditverträge mit niedrigen Festzinskonditionen weiterhin unverändert bestehen können.

Die EuBV konnte auch bewirken, dass die dem Verbraucher zuerkannte Frist von mindestens sieben Tagen zur Auswahl eines Angebotes in den Mitgliedstaaten je nach Gesetzeslage entweder als vorvertragliche Bedenkzeit oder als nachvertragliche Widerrufsfrist ausgestaltet werden kann. Außerdem lässt die Richtlinie zu, dass eine Immobili-

enbewertung im Rahmen des Kreditvermittlungsprozesses durch externe oder interne Gutachter erfolgt.

Gemäß dem Petitum der EuBV werden auch Ausnahmen zum enthaltenen Produktkoppelungsverbot auf nationaler Ebene ermöglicht, wie eine Koppelung mit der Eröffnung oder der Führung eines Zahlungs- oder Sparkontos. Dies gilt jedoch nur, wenn dies für die Rückzahlung von Kapital erforderlich ist, auf diese Weise Mittel angespart werden, die zur Gewährung eines Kredits berechtigen oder als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Falle der Leistungsstörung dienen. Ferner soll die Koppelung mit einem Hypothekarkredit oder einem privaten Altersvorsorgeprodukt möglich sein, wenn es primär dem Investor als Einkommen im Ruhestand dient und gleichzeitig eine Sicherheit für den Kreditgeber im Falle des Zahlungsausfalls darstellt bzw. Kapital gesammelt wird, aufgrund dessen ein späterer Kredit gewährt wird.

Erfreulicherweise konnten sich weitere Erwägungen, wie die Einführung eines einheitlichen Kreditregisters oder die Vorgabe, dass eine Begutachtung der Immobilie nur noch durch externe Immobilienbewerter erfolgen darf, nicht durchsetzen.

### Positionierung zur langfristigen Finanzierung der Europäischen Wirtschaft

Am 25. März 2013 präsentierte die Europäische Kommission ein Grünbuch

zur langfristigen Finanzierung der europäischen Wirtschaft. Es beschäftigt sich unter anderem mit langfristigen Investitionen und den Vorzügen langfristiger Sparprodukte. Aufgrund der erfolgreichen Intervention der **EuBV** wird in dem Grünbuch der Bausparvertrag neben dem französischen ‚Livret A‘ und dem italienischen ‚Libretti Postali‘ als langfristiges zweckgebundenes Sparprodukt positiv bewertet.

#### Positionierung zu Anti-Geldwäsche

Die Europäische Kommission veröffentlichte am 5. Februar 2013 einen Richtlinievorschlag zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung. Zur Überarbeitung der Dritten Anti-Geldwäsche-Richtlinie und zur Anpassung an die Vorgaben der Financial Action Task Force der OECD vom 16. Februar 2012 verfasste die **EuBV** eine Stellungnahme, die den im Parlament und Rat zuständigen Stellen übermittelt wurde. In dieser forderte sie unter anderem, dass langfristige Zwecksparverträge im Rahmen des risikobasierten Ansatzes als Indikator für ein Produkt mit geringem Risiko für Geldwäschaktivitäten in den Anhang der Richtlinie aufgenommen werden. Außerdem wird die Reduzierung der Frist für die weitergehende Anwendung verstärkter Sorgfaltspflichten bei vormaligen politisch exponierten Personen von 18 Monaten auf 12 Monate gefordert. Hinsichtlich der Bausparkassen, die mit Immobilienmaklern kooperieren, sprach die **EuBV** sich für eine Begren-

zung der Pflicht zur Anwendung von Sorgfaltspflichten im Rahmen der Anti-Geldwäscherrichtlinie auf Immobilienmakler aus, die tatsächlich in eine Finanztransaktion eingebunden sind. Sie forderte auch, dass Immobilienmakler, die nur Mietobjekte vermitteln, aus dem Anwendungsbereich gestrichen werden.

Die **EuBV** hat außerdem als Mitglied des European Banking Industry Committee (EBIC) an der Erstellung eines Positionspapiers zum Richtlinievorschlag mitgewirkt. Ferner trug sie in zahlreichen Gesprächen mit Abgeordneten und Vertretern des Rates ihre Anliegen, insbesondere die Aufnahme der langfristigen Zwecksparverträge im Anhang 2 sowie die Immobilien- und Mietmaklerproblematiken, vor.

Schließlich beteiligte sich die **EuBV** an einer Konsultation des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht zum Risikomanagement im Bereich der Geldwäsche-Bekämpfung in Kreditinstituten.

für eine Streichung einer Formulierung, nach der eine zur Datenverarbeitung erteilte Einwilligung bei einem bedeutenden Ungleichgewicht zwischen Datenverarbeiter und Betroffenen unwirksam ist. Ferner hatte sich die **EuBV** gegen die Möglichkeit des Kunden, seine Daten auf einem elektronischen Träger einem anderen Datenverarbeiter zur Verfügung zu stellen (Datenportabilität), ausgesprochen. In dem Text ist nun vorgesehen, dass der Betroffene eine elektronische Kopie von dem Datenverarbeiter nur bezüglich der Daten fordern kann, die er selbst ursprünglich dem Datenverarbeiter zur Verfügung gestellt hatte. Wie von der **EuBV** gefordert, ist in dem Text klargestellt worden, dass der Auftragsdatenverarbeiter kein Dritter (also Empfänger) ist, an den zu verarbeitende Daten nur mit Einwilligung des Kunden weitergegeben werden können. Die **EuBV** hatte auch eingebracht, dass die Frist für eine Meldung eines Verstoßes gegen die datenschutzrechtlichen Vorschriften an die Aufsichtsbehörde von 24 Stunden gestrichen wird.

#### Positionierung zum Datenschutz

Im laufenden Verfahren zum Vorschlag für eine Datenschutzgrundverordnung setzte sich die **EuBV** beim Rat und Parlament für die Berücksichtigung der Besonderheiten der Verarbeitung von personenbezogenen Kundendaten im Massengeschäft der Kreditinstitute (und speziell der Bausparkassen) ein. Im Ausschuss für Bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres stimmten die Abgeordneten am 21. Oktober 2013

## 2 Die Vereinigung im Jahr 2013

### Tätigkeiten der Fachausschüsse

#### Sitzungen des Rechtsausschusses im Jahr 2013

Die Sitzungen des Rechtsausschusses fanden am 15. Juni 2013 in Wien und am 14. November 2013 in Brüssel statt.

Im Mittelpunkt der Frühjahrssitzung stand das Ergebnis der Trilogverhandlungen zu dem am 31. März 2011 vorgelegten Richtlinievorschlag der EU-Kommission über Wohnimmobilienkreditverträge. Aus Sicht des Ausschusses konnten gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen der EU-Kommission und des Berichterstatters im federführenden ECON-Ausschuss nicht zuletzt durch die Aktivitäten der Vereinigung auf EU-Ebene deutliche Verbesserungen und damit letztlich ein für die Hypothekarkreditbranche praktikables Gesamtergebnis erzielt werden. Allerdings dürfte die Regulierung des Hypothekarkredits durch die EU auch zu einer erheblichen Zunahme der Bürokratie für die Kunden und die Institute führen, so dass – insbesondere im Vergleich mit der durch den Europäischen Hypothekarkreditkodex aus dem Jahr 2001 geprägten Situation – der konkrete Nutzen der Neuregelung für die Verbraucher fraglich ist. Im Einzelnen sind aus Sicht des Ausschusses die wesentlichen Neuregelungen wie folgt zu bewerten:

- **Effektivzinsberechnung:** Die künftig erforderliche Berücksichtigung der Sicherungskosten bei der Effektivzinsberechnung wird – entgegen den Absichten des EU-Gesetzgebers – für die Kunden zu verwirrenden Effektivzinsangaben führen und

insbesondere die Vergleichbarkeit bei grenzüberschreitenden Finanzierungen erheblich erschweren. Positiv hingegen ist zu bewerten, dass die der Effektivzinsberechnung zugrunde zu legende Kreditlaufzeit nicht nur auf der Basis gleicher Jahre oder Jahresbruchteile (standardisiert), sondern auch „taggenau“ ermittelt werden kann. Mitgliedstaaten, in denen dies schon bisher der Fall war, müssen ihre Praxis also nicht ändern.

- **Informationspflichten für die Werbung:** Entgegen den Bemühungen der Vereinigung ist es bei den schon im Kommissionsvorschlag enthaltenen umfangreichen Informationspflichten für die Werbung mit Kreditkonditionen geblieben. Diese haben zur Folge, dass künftig insbesondere TV- und Radio-Werbung erheblich erschwert werden.
- **Regelungen zur Bündelung und Koppelung von Produkten:** Diese stellen ein Novum dar, zumal die Produktkoppelung künftig grundsätzlich untersagt ist. Aus Sicht der europäischen Bausparkassen ist allerdings in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung, dass die Ansammlung von Kapital auf einem Sparkonto zum Zweck der späteren Rückzahlung eines Kredits oder zur Verwendung zusätzlicher Sicherheit für den Kreditgeber weiterhin erlaubt ist, so dass sich aus dem Koppelungsverbot keine negativen Auswirkungen auf Bauspardarlehen und Vorfinanzierungskredite der Bausparkassen ergeben.
- **Informationspflichten:** Im Hinblick auf den Übergabezeitpunkt des Standardisierten Merkblattes (ESIS) ist positiv zu bewerten, dass anstelle des im Gesetzgebungsverfahren diskutierten festen Übergabezeitpunkts die bisherige Regelung beibehalten worden ist, nach der das Merkblatt „rechtzeitig“ vor einer vertraglichen Bindung des Verbrauchers zu übergeben ist. Zudem konnte erreicht werden, dass die Mitgliedstaaten anstelle der Einführung einer obligatorischen „Bedenkzeit“ vor Vertragsabschluss alternativ auch ein Widerrufsrecht vorsehen können.
- **Beratungspflicht:** Die Richtlinie enthält nach wie vor keine Verpflichtung zur Beratung, sondern nur zur angemessenen Erläuterung des Produkts.
- **Kreditwürdigkeitsprüfung:** Die als abschließende Harmonisierung konzipierte Regelung zur Kreditwürdigkeitsprüfung erlaubt dem Kreditgeber eine erheblich größere Flexibilität als nach dem ursprünglichen Kommissionsvorschlag bzw. den Vorstellungen des Berichterstatters zu erwarten gewesen wäre. So ist er weder zur Ablehnung des Kredits im Falle des negativen Ausgangs der Kreditwürdigkeitsprüfung noch zur Gewährung des Kredits im umgekehrten Fall verpflichtet. Vielmehr kann er den Kredit gewähren, wenn die Erfüllung der sich aus dem Kreditvertrag ergebenden Pflichten durch den Kreditnehmer wahrscheinlich ist. Damit ist den Erfordernissen der Kreditpraxis hinreichend Rechnung getragen, zumal die Bewertung der Immobilien wie bisher durch qualifizierte und

mit hinreichender Unabhängigkeit versehene interne Prüfer erfolgen kann und nicht – wie zeitweilig im Gesetzgebungsverfahren erwogen – durch externe Prüfer vorgenommen werden muss.

**- Vorzeitige Rückzahlung des Kredits:** Die diesbezügliche Regelung ist so gestaltet worden, dass der Kreditnehmer weiterhin zum Ersatz des durch eine vorzeitige Rückzahlung entstandenen Vertragsschadens verpflichtet ist, so dass das unter dem Gesichtspunkt der Finanzmarktstabilität besonders wichtige Angebot langfristiger Festzinskredite nicht gefährdet wird.

**- Regelungen zu Kreditvermittlern:** Neu ist schließlich die Regelung zur Zulassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern, die sich inhaltlich im Wesentlichen an den bereits für Versicherungsvermittler geltenden Bestimmungen orientieren. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass hier künftig strenge Maßstäbe für die Qualifikation der Vermittler gelten.

**- „Flexibilisierung der europäischen Hypothekarkreditmärkte“:** Die hierzu ins Gesetzgebungsverfahren eingebrachten Vorschläge des Berichterstatters, die u.a. die Übertragbarkeit von Hypothekarkrediten auf den Erwerber eines Objekts („Portabilität“) sowie strenge Regelungen zur Vermeidung von Überschuldung vorsahen, sind durch sehr allgemein gehaltene Verpflichtungen der Mitgliedstaaten ersetzt worden, für ordnungsgemäße Zwangsvollstreckungsverfahren zu sorgen und die Kreditgeber zu veranlassen, bei not-

leidenden Krediten die Interessen der Kreditnehmer zu berücksichtigen und nach Wegen zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungen zu suchen. Damit bildet der Richtlinientext allerdings nur die in den meisten Mitgliedstaaten bereits bestehende Kreditpraxis ab.

Im weiteren Verlauf der Sitzung erörterte der Ausschuss intensiv die Auswirkungen des von der EU-Kommission vorgelegten Vorschlags für eine „Datenschutzgrundverordnung“ auf die Geschäftspraxis der Mitgliedsinstitute. Der in der Sitzung vorliegende Berichtsentwurf des Berichterstatters im federführenden EP-Ausschuss für Bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres (LIBE) enthielt aus Sicht des Ausschusses eine Reihe problematischer Positionen wie etwa

- die Auffassung, dass die Zustimmung des Betroffenen zu einer Datenverarbeitung bei einem erheblichen Ungleichgewicht zwischen ihm und dem Datenverarbeiter unwirksam sei,
- die Erforderlichkeit einer Zustimmung des Betroffenen für die Datenübermittlung an Kreditauskunfteien,
- die Unterstützung des von der EU-Kommission vorgeschlagenen Rechts auf Datenportabilität,
- die grundsätzliche Ablehnung des zur Kundenselektion erforderlichen Profilings und
- das Fehlen einer Klarstellung zur weiteren Zulässigkeit der Auftragsdatenverarbeitung ohne Zustimmung des Betroffenen.

Der Ausschuss begrüßte allerdings die ablehnende Haltung des Berichterstatters zur Vielzahl der im Kommissionsvorschlag enthaltenen „delegierten Rechtsakte“. In seiner vorläufigen Bewertung gelangte der Ausschuss zu dem Ergebnis, dass speziell diejenigen Bausparkassen, die in Verbundstrukturen mit anderen Unternehmen zusammenarbeiten, in weit größerem Umfang als Universalkreditinstitute von der vorgesehenen Neuregelung des Datenschutzrechts betroffen seien. Dies gelte auch für die Auslagerung von Tätigkeiten auf externe Dienstleister.

Intensiv diskutiert wurde auch der von der EU-Kommission vorgelegte Vorschlag für eine 4. Geldwäscherechtlinie. Dieser enthielt aus Sicht des Ausschusses zwar eine Reihe positiver Ansätze wie z.B. eine Option für die Mitgliedstaaten, in Anwendung des risikobasierten Ansatzes die Anforderungen an die Verpflichteten im bestimmten Umfang selbst festzulegen, da dies u.a. die Möglichkeit der Berücksichtigung der systembedingt geringeren Geldwäschereisiken bei Bausparprodukten ermöglicht. Kritisch gesehen wurde allerdings die Absicht der Kommission, die Anforderungen an Immobilienmakler gegenüber der bisherigen Richtlinie durch die Einbeziehung der sog. Mietmakler zu verschärfen, anstatt den Anwendungsbereich der Richtlinie auf diejenigen Makler zu beschränken, die in die mit dem Immobilienverkauf verbundene Finanztransaktion eingebunden sind.

Zum Auftakt der Herbstsitzung referierte Adrian Steiner, bei der Generaldirektion Markt zuständig für die Hypothekarkreditrichtlinie sowie für die Koordinierung des Verbraucherschutzes mit der Europäischen Bankaufsichtsbehörde (EBA), über die Hintergründe und den wesentlichen Inhalt der von der EU-Kommission bei der Consultingfirma London Economics in Auftrag gegebenen „Studie über Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher in finanziellen Schwierigkeiten: Privatinsolvenz, datio in solutum bei grundpfandrechtlich gesicherten Krediten und Bekämpfung missbräuchlicher Praktiken bei der Schuldenbehandlung“. In diesem Zusammenhang verwies er darauf, dass die Kommission zwar keine flächendeckende Einführung der „datio in solutum“ plante, jedoch vor dem Hintergrund der in einigen Mitgliedstaaten aufgetretenen Überschuldungsprobleme daran interessiert sei, sich mit der Finanzbranche über deren praktische Erfahrungen sowie die Beurteilung der aktuellen Situation etwa im Hinblick auf fehlende Instrumentarien zur Schuldenbereinigung auszutauschen. In der anschließenden intensiven Diskussion hoben die Ausschussmitglieder insbesondere hervor, dass gerade die Bausparkassen als eine Branche, die aufgrund sehr konservativer Kreditvergabepraktiken und hoher Eigenkapitalquoten der Kunden nur äußerst geringe Kreditverluste verzeichneten, eine Einführung der „datio in solutum“ ausdrücklich ablehnten. Darüber hinaus wurde unter Hinweis auf die Entwicklung in den USA die Befürchtung geäußert, die Einführung der „datio in solutum“

werde eher zu einer Destabilisierung der Finanzmärkte beitragen, da die Zahlungsmoral der Kreditnehmer beeinträchtigt werde, wenn diese vor der Alternative stünden, anstelle einer persönlichen Haftung mit dem gesamten privaten Vermögen lediglich die Hausschlüssel an den Kreditgeber zu übergeben und damit aller Verpflichtungen entbunden zu sein. Darüber hinaus führten die Kreditinstitute ja gerade in Befolgung des Prinzips des „Responsible Lending“ eine intensive Kreditwürdigkeitsprüfung der Kunden in der Erwartung durch, dass diese ggf. auch ihr gesamtes Einkommen und Privatvermögen zur Tilgung des Kredits einsetzen. Bei Wegfall dieses Faktors und Beschränkung der Haftung auf den Wert der Immobilie werde sich zwangsläufig der dem Kreditnehmer zur Verfügung stehende Kreditrahmen von vornherein erheblich reduzieren. Darüber hinaus drohe eine Beschränkung der Haftung des Kreditnehmers auf die Immobilie die Schwankungen an den Märkten zu verstärken, da steigende Preise tendenziell zu einer erhöhten Kreditvergabe führten und umgekehrt. Die Kreditpraxis zeige zudem, dass weitere regulatorische Maßnahmen nicht nötig seien, da auch die Kreditinstitute kein Interesse an der Durchführung von Zwangsversteigerungen hätten und deshalb bei wegen Zahlungsverzugs gekündigten Krediten durch ein entsprechendes Zusammenwirken mit den Kunden sehr erfolgreich darin seien, diese wieder in einen ordnungsgemäßen Rückzahlungsprozess zurückzuführen. Nur in den wenigsten Fällen folge bei gekündigten Krediten eine Zwangsverstei-

gerung. Allerdings sei diese kundenfreundliche Praxis in Gefahr, wenn es tatsächlich zu einer Einführung der „datio in solutum“ komme.

Als weiterer Gastredner berichtete Roy Nitze, bei der Ständigen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland verantwortlich für den Bereich der Geldwäschebekämpfung, über den aktuellen Stand der Verhandlungen in der zuständigen Ratsarbeitsgruppe zu dem von der EU-Kommission im Februar 2013 vorgelegten Vorschlag für eine 4. Geldwäscherechtslinie. Im Verlauf der anschließenden Diskussion plädierte der Ausschuss dafür, dass sich der Rat nach Möglichkeit an einer Reihe von Positionen orientieren sollte, die in dem gerade veröffentlichten Bericht der im Europäischen Parlament federführenden Ausschüsse (ECON und LIBE) enthalten seien. Dies gelte insbesondere für folgende Empfehlungen des Berichts:

- die Verpflichtung der EU-Kommission, ein Verzeichnis politisch exponierter Personen bereit zu stellen,
- die Verpflichtung der Mitgliedstaaten zur Erstellung von Registern für wirtschaftliche Berechtigte, aus denen insbesondere die wirtschaftlich Berechtigten von Unternehmen für zuständige Behörden und Verpflichtete ersichtlich seien, und
- die Frist, innerhalb derer ehemalige politisch exponierte Personen weiterhin einer verstärkten Überwachung unterliegen, von 18 auf 12 Monate zur verkürzen.

Im Verlauf der weiteren Diskussion wurde insbesondere die Frage der Ein-

beziehung von Immobilienmaklern in den Anwendungsbereich der Richtlinie thematisiert. Hier plädierte der Ausschuss erneut dringend dafür, Immobilienmakler nur insoweit als Verpflichtete im Sinne der Richtlinie zu behandeln, als diese – wie etwa in Schweden – auch in die mit dem Immobilienerwerb verbundene Finanztransaktion involviert seien. In diesem Zusammenhang hob der Ausschuss hervor, dass Immobilienmakler, die – wie etwa in Deutschland – lediglich den Kontakt zwischen Käufer und Verkäufer herstellten, durch die Identifizierung von Interessenten keine realistischen Beitrag zur Bekämpfung von Geldwäscheaktivitäten leisten könnten, sondern lediglich zur Anlage sinnloser „Datenfriedhöfe“ verpflichtet würden. Aus Sicht des Ausschusses dürfte in einer effektiven Geldwäschebekämpfung im Immobilienbereich eher ein objektbezogener Ansatz Erfolg versprechen, indem Immobilienmakler insbesondere bei größeren Objekten oder Gewerbeimmobilien zur Anwendung verstärkter Sorgfaltspflichten verpflichtet würden. Im Übrigen müsse auch bei gesetzlichen Regelungen auf EU-Ebene beachtet werden, dass bisher weder die FATF noch die national zuständigen Behörden in der Lage gewesen seien, konkrete Fallgruppen zu benennen, in denen bei Immobilientransaktionen ein für die Verpflichteten erkennbarer Geldwäscheverdacht naheliege. Darauf hinaus sollte der europäische Gesetzgeber auch berücksichtigen, dass es Finanzprodukte mit besonders geringer Eignung für Geldwäscheaktivitäten gebe, zu denen auch das Bausparen gehöre.

Abschließend befasste sich der Ausschuss erneut mit dem aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur „Datenschutzgrundverordnung“. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere der am 21.10.2013 verabschiedete Bericht des Ausschusses für bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres (LIBE) des Europäischen Parlaments erörtert. In diesem Zusammenhang begrüßte der Ausschuss ausdrücklich, dass der Bericht eine Reihe von Forderungen der europäischen Kreditwirtschaft berücksichtigte, wie z.B. den Verzicht auf die Unwirksamkeit der Einwilligung des Betroffenen zur Datenübermittlung im Falle eines „bedeutenden Ungleichgewichts“ zwischen Datenverarbeiter und Betroffenem, die praxisgerechte Regelung zur Möglichkeit der Datenweitergabe an Auskunfteien ohne erneute ausdrückliche Einwilligung des Betroffenen, die Klarstellung zur weiteren Zulässigkeit der Auftragsdatenverarbeitung ohne erneute Einwilligung und nicht zuletzt die Klarstellung, dass die Werbung für eigene oder fremde Produkte unter bestimmten Voraussetzungen im rechtmäßigen Interesse des Datenverarbeiters liegen könne. Begrüßt wurde darüber hinaus auch die Einschränkung des ursprünglich sehr weitgehenden Rechts auf „Datенportabilität“, d.h. die Beschränkung der Herausgabepflicht auf die Daten, die der Betroffene selbst zur Verfügung gestellt hat. Negativ sind aus Sicht des Ausschusses allerdings die im Verlauf der LIBE-Beratungen eingefügten umfangreichen Informationspflichten des Verarbeiters gegenüber dem Betroffenen unter Zuhilfenahme graphischer Symbole zu bewerten, da diese ganz

erhebliche negative Auswirkungen auf den Prozess des Abschlusses von Bausparverträgen sowie die Gestaltung der Bausparanträge haben dürfte.

#### Ausschuss für Wohnungspolitik und Marketing

Im Rahmen des Jahrestreffens Anfang Juni 2013 in Wien wurden die Entwicklungen im Bausparmarkt in Europa diskutiert. Hierbei wurde deutlich, dass insbesondere die künstlich niedrig gehaltene Zinssituation negativ bewertet wurde. Dennoch sei gerade im Neugeschäft eine positive Tendenz zu erkennen.

Kritisch wurden auch die Entwicklungen in einigen EuBV-Mitgliedsländern diskutiert. So würden finanzielle Engpässe auf staatlicher Ebene dazu führen, dass Einsparungen bei der Förderung des Wohnbaus vorgenommen werden. Damit würden nicht nur die betroffenen Institute sondern auch die Verbraucher verunsichert. Trotz allem sei es daher umso wichtiger, den Kunden über die Bedeutung des Sparsen zum Erwerb von Wohneigentum zu informieren.

Die europäischen Tendenzen in der Bauwirtschaft der einzelnen EU-Mitgliedstaaten wurden eingehend in der Herbsttagung erörtert. Hierzu wurden aktuelle Trends und Entwicklungen anhand von Daten, die vom Ifo-Institut präsentiert wurden, diskutiert. Erläutert wurden unter anderem die Fortschritte in der Bauwirtschaft seit 1993 bis zum Wendepunkt, der durch die Fi-

nanzkrise im Jahre 2007 erfolgte. Interessant war in diesem Zusammenhang, dass durch die Einführung des Euro im Jahre 2002 der Wohnungsbau europaweit einen Aufschwung verzeichnen konnte. Allerdings mündete dieser nach einer überhitzen Phase im Jahre 2007 in einen Rückgang. Hierfür seien nicht nur demografische, sondern auch soziale und ökonomische Gründe verantwortlich. Hohe Lohnzuwächse, gestiegene Inflation, laxe Kreditvergabe und eine rasant steigende Kreditnachfrage hätten dazu geführt, dass sich der Bausektor nicht mehr am Bedarf orientierte. Nationale Unterschiede im Wohnungsbau hätten ebenso verschiedene Reformen bedingt. Es sei daher wichtig, dass zukünftig die Einflussfaktoren beim Wohnbau stärker berücksichtigt werden. Hierzu zählen zum Beispiel Immobilienpreise, Finanzierungsbedingungen, steuerliche Anreize, demografische Effekte etc. In manchen Ländern wurden bereits spezielle Programme eingeführt, um den Wohnbau zu fördern bzw. Anreize zu schaffen.

Im Zusammenhang mit bezahlbarer Wohnungsförderung wurde außerdem die Wohnbaupolitik zweier Mitgliedstaaten exemplarisch erörtert. In Rumänien sei bislang nur eine verhaltene Entwicklung der Wohnraumsituation erkennbar. Große Unterschiede zeigen sich auch bei der Basisausstattung der Haushalte im Vergleich zur EU. Der Renovierungsbedarf ist enorm gestiegen. Allerdings ist das aktuelle geringe Wirtschaftswachstum nicht förderlich in Bezug auf die Darlehensvergabe. Staatliche Wohnbauförde-

rungen würden vorangetrieben, wie der Bau von Sozialwohnungen oder auch die Schaffung von Wohnraum für die jüngere Generation. Das zur Verfügung stehende Potenzial sei jedoch noch lange nicht ausgeschöpft. In der Slowakei ist der Wohnungsbestand zu 92 % privatisiert und der Bedarf an Renovierungen sei enorm. Zukünftig sollten Wohnbaufördermaßnahmen sozial zielgerichtet umgesetzt werden. Zudem sei die Verbesserung des Wohneigentumsgesetzes notwendig.

Die Diskussion zur Marksituation des Wohnbaus in Polen verdeutlichte auch die Diversität der Finanzierung von Wohneigentum in der EU. Die Struktur des Bankensektors in Polen wird bislang überwiegend von Universal- und Hypothekenbanken dominiert. Es zeichnen sich allerdings erste Veränderungen, auch aufgrund der Nachfrage von bezahlbarem Wohnbau ab. Hierzu zähle auch die Bemühung um die Einführung des Bausparens in Polen. Die Preise für Wohnungen seien seit 2007 stark gestiegen, auch als Folge von vorwiegend ausländischen Investitionen in die Großstädte.

## EuBV-Öffentlichkeitsarbeit

Die Vorlage des Grünbuchs für langfristige Finanzierungen am 25. März 2013 wurde von der Europäischen Bausparkassenvereinigung außerordentlich begrüßt. Besonders positiv ist der darin zum Ausdruck kommende Richtungswechsel der EU-Kommission, die zuvor in einer Vielzahl von Studien immer wieder einen kreditfinanzierten kurzfristigen Konsum unterstützt hatte. Nun wird ausdrücklich festgestellt, dass langfristige Sparprodukte die europäische Wirtschaft nachhaltig stärken können. Darüber hinaus sollen bestehende Regeln sowohl im Bankaufsichtsrecht wie auch im Steuerrecht angepasst werden, um dafür weitere Anreize zu schaffen. Mit der Erwähnung des Bausparvertrages im Grünbuch wird dessen wichtige Rolle für eine stabile Wohnbaufinanzierung erstmals ausdrücklich gewürdigt.

Bei den Trilog-Verhandlungen zum Richtlinievorschlag zu Wohnimmobilienkreditverträgen konnte am 22. April 2013 eine inhaltliche Einigung erzielt werden. Die Europäische Bausparkassenvereinigung begrüßte auch dieses Ergebnis, da nationale Besonderheiten, die sich auch in der Finanzkrise für Verbraucher und Kreditinstitute bewährt haben, weiterhin berücksichtigt werden. Da die Richtlinien nur in sehr wenigen Punkten eine abschließende Harmonisierung vorsieht, können Mitgliedstaaten weitergehende Verbraucherschutzstandards einführen und beibehalten. Von entscheidender Bedeutung ist, dass langfristige Hypothekarkreditverträge mit niedrigen Festzinskonditionen unverändert angeboten werden können.

In einer Stellungnahme unterstrich die Europäische Bausparkassenvereinigung, dass es grundsätzlich dem Europäischen Parlament und dem Rat gelungen sei, eine Richtlinie zu erarbeiten, welche die bestehenden Finanzierungstechniken und die in den Mitgliedstaaten angebotenen unterschiedlichen Kreditverträge im Großen und Ganzen unangetastet lassen.

Am 5./6. Juni 2013 fand der zweite gemeinsame Kongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung mit der International Union for Housing Finance mit dem Thema „Solide Immobilienfinanzierung weltweit“ in Wien statt. Bei der Veranstaltung wurden unter anderem Fragen zur Finanz- bzw. Immobilienkrise debattiert, wie zum Beispiel die Verhinderung des Entstehens von Preisblasen auf Immobilienmärkten und der Aufbau von nachhaltigen Finanzierungssystemen. Mehr als 170 Teilnehmer aus über 40 Ländern in fünf Kontinenten zeigten hohes Interesse an diesem Thema. Die Europäische Bausparkassenvereinigung erinnerte in diesem Zusammenhang auch an die Hypothekenkrise in den USA. Dort hatten Kreditgeber massenhaft Kredite an finanzschwache Verbraucher vergeben, die sich diese eigentlich nicht leisten konnten. Unseriöse Finanzierungspraktiken habe es aber auch in Großbritannien, Irland, Spanien, Portugal, Dänemark und in den Niederlanden gegeben. Ländern wie Österreich, Deutschland und Frankreich waren solche Krisen erspart geblieben. Denn dort wurde nicht auf verschuldungsgünstige, sondern auf eigenkapitalgestützte Finanzierungssysteme gesetzt. Im

Übrigen funktioniere das Bausparmodell nicht nur in sieben europäischen Bausparländern und China. Wachsendes Interesse zeige sich auch in Russland, Polen, den Niederlanden, in Nigeria, Vietnam und Chile. Gerade in Schwellen- und Entwicklungsländern könne Bausparen ein Ansatz sein, bezahlbares Wohnen durch nachhaltige Finanzierungsinstrumente zu sichern.

Den am 11. Juli 2013 von der EU-Kommission veröffentlichten Verordnungsvorschlag für einen einheitlichen Abwicklungsmechanismus kritisierte die Europäische Bausparkassenvereinigung als verfrüht. Zunächst sollten die bereits eingeleiteten vielfältigen gesetzgeberischen Maßnahmen und deren Auswirkungen überprüft werden. Dazu zähle die Umsetzung der zentralen EU-Bankenaufsicht, die sich auf wirklich systemrelevante Kreditinstitute mit hohem Risikopotenzial beschränken müsse.

Im Rahmen der Halbjahrestagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung, die am 14./15. November 2013 in Brüssel stattfand, wurde das Präsidium neu gewählt. Das amtierende Präsidium wurde hierbei bestätigt. Mag. Herbert Pfeiffer, Vorstandsmitglied bei der Bausparkasse Prvá Stavebná Sporitelňa, a.s. (Slowakische Republik), wurde als Präsident der Vereinigung wiedergewählt. Dr. Hartwig Hamm, Verbandsdirektor der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Deutschland) und Generalsekretär bei der Internationen Vereinigung für Wohnbaufinanzierung (IUHF), wurde als 1. Vizepräsident von den Mitglie-

dern wieder bestätigt. Mag. Ernst Karner, Vorstandsmitglied bei der s-Bausparkasse und Vorstandsvorsitzender der s-Wohnbaubank AG (Österreich), wurde von den Mitgliedern als 2. Vizepräsident benannt. Er folgt Vojtěch Lukáš, Vorstandsmitglied bei der Stavební sporitelna České sporitelny, a.s. (Tschechische Republik) nach, der sich viele Jahre für die EuBV engagiert hatte.

Am 18. Dezember 2013 äußerte sich die Europäische Bausparkassenvereinigung zur Einigung zur Reform der Einlagensicherungsrichtlinie. Positiv wurde hervorgehoben, dass die Beiträge zur Einlagensicherung zukünftig proportional zum Risiko berechnet werden sollen. Für spezialgesetzlich geregelte, risikoarme Geschäftsmodelle können zudem von den Mitgliedstaaten Beitragsreduzierungen vorgesehen werden. Zuvor hatte die Vereinigung wiederholt öffentlich dafür plädiert, die Diversität der europäischen Bankenlandschaft und Besonderheiten, wie das risikoarme Geschäftsmodell der Bausparkassen, in Gesetzgebungsverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Die Öffentlichkeitsarbeit umfasste zudem gemeinsame Aktionen mit dem European Banking Industry Committee (EBIC) und Kooperationen mit der Parlamentarischen Intergruppe „URBAN“ sowie verschiedenen Gremien wie der Expertengruppe für Zinsbesteuerung und dem FIN-NET-Zusammenschluss.

Die aktuellen Mitteilungen der EuBV sind abrufbar unter: [www.efbs.org](http://www.efbs.org)

### 3 Wohnwirtschaftliche Entwicklungen in Europa

Im Jahr 2013 ist das Bauvolumen in den in den 19 europäischen Staaten, die von den Euroconstruct-Experten untersucht werden, abermals gesunken. Die Investitionen in die Errichtung neuer Bauwerke und den Ausbau bestehender sank um 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Abwärtsentwicklung hat sich damit zwar verlangsamt, allerdings wurde der Rückgang des Bauvolumens im Jahr 2012 nochmals abwärts revidiert. Die Euroconstruct-Forscher gehen aber nach wie vor davon aus, dass im Jahr 2014 die Wende erreicht wird und das Bauvolumen um 1 Prozent zulegen kann. Auch für das Jahr 2015 wird ein weiterer, leichter Anstieg um 1,9 Prozent erwartet.

In Westeuropa verringerte sich das Bauvolumen im Jahr 2013 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Abermals war der Rückgang in Spanien am stärksten (-23,0 Prozent), gefolgt von Portugal, wo die Investitionen um 16,5 Prozent zurückgingen. In Irland verringerte sich der Rückgang auf nur mehr 3,5 Prozent. 2012 waren die Investitionen hier noch um 16,8 Prozent gesunken. In den Niederlanden (-5 Prozent), Italien (-3,3 Prozent), Finnland (-2,7 Prozent), dem Vereinigten Königreich (-1,1 Prozent) und Schweden (-0,4 Prozent) gingen die Investitionen auch im Jahr 2013 zurück. In allen Ländern jedoch schwächte sich die Abwärtsdynamik ab. Nach beachtlicher Bautätigkeit in den Vorjahren kam es in Frankreich (-2,8 Prozent) und Belgien (-1,3 Prozent) erstmals zu einer Schrumpfung des Bauvolumens. Dagegen hielt die Aufwärtsdynamik in Norwegen (+3,7 Prozent), der Schweiz (+2,8 Prozent)

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

Land	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgien	-2,1	0,3	4,3	0,5	-1,3
Dänemark	-12,1	-7,7	2,5	-1,3	2,4
Deutschland	-2,3	2,5	5,2	-1,2	0,3
Finnland	-10,5	6,4	2,3	-3,7	-2,7
Frankreich	-7,4	-5,9	4,3	0,3	-2,8
Großbritannien	-12,3	7,6	2,3	-7,8	-1,1
Irland	-33,6	-25,2	-19,1	-16,8	-3,5
Italien	-8,3	-5,9	-2,6	-6,3	-3,3
Niederlande	-6,2	-10,2	3,0	-7,2	-5,0
Norwegen	-1,6	-0,1	5,1	5,5	3,7
Österreich	-7,1	-2,7	4,4	2,5	0,5
Portugal	-9,8	-6,2	-10,0	-15,5	-16,5
Schweden	-5,4	5,3	1,9	-2,4	-0,4
Schweiz	3,5	2,8	2,3	2,6	2,8
Spanien	22,4	-17,6	-20,1	-31,8	-23,0
Westeuropa insg.	-9,2	-3,4	0,0	-9,0	-2,7
Polen	4,9	4,6	11,8	0,0	-8,9
Slowakei	-12,9	-3,6	-2,8	-13,8	-7,8
Tschechien	-1,3	-6,8	-3,9	-7,7	-8,2
Ungarn	-9,3	-9,1	-10,2	-4,3	1,3
Osteuropa insg.	0,3	-0,9	4,2	-3,2	-7,7

1) Schätzung

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut

und Österreich (+0,5 Prozent) an. Einen positiven Vorzeichenwechsel gab es in Dänemark (+2,4 Prozent) und Deutschland (+0,3 Prozent). In Osteuropa nahmen die gesamten Bauinvestitionen nochmals kräftig ab (-7,7 Prozent). Während sie in Polen (-8,9 Prozent), der Tschechischen Republik (-8,2 Prozent) und der Slowakischen Republik (-7,8 Prozent) deutlich schrumpften, erholteten sich die Investitionen in Ungarn erstmals (+1,3 Prozent).

### Gebremste Abwärtsdynamik im europäischen Wohnungsbau

Auch der Wohnungsbau stand 2013 im Zeichen eines fortgesetzten Rückgangs. Um insgesamt 2,2 Prozent reduzierten sich die Investitionen in Bau und Ausbau von Wohngebäuden. Die Dynamik schwächte sich unterdessen etwas ab. In einigen europäischen Staaten konnte auch eine Trendumkehr verzeichnet werden. Der Anteil des Wohnungsbaus am gesamten Bauvolumen verringerte sich von 48 Prozent im Jahr 2012 auf 45 Prozent im Jahr 2013.

In Westeuropa sank das Wohnungsbauvolumen um 1,9 Prozent. Ursache für diesen erneuten Rückgang ist der abermals kräftige Einbruch der Wohnungsbautätigkeit in Spanien (-19,2 Prozent), Portugal (-13,2 Prozent) und Irland (-8,5 Prozent). Aber auch in den Niederlanden (-5,7 Prozent) und Frankreich (-3,9 Prozent) sanken die Investitionen signifikant. Daneben verzeichneten Finnland (-2,7 Prozent), Italien (-2,4 Prozent) und Belgien (-1,7 Prozent) erneut einen Rückgang der Ausgaben für Wohnungsbau. Allerdings nahm die Anzahl der Staaten, in denen der Wohnungsbau schrumpft, ab. In Schweden (+2,5 Prozent), Dänemark (+2,4 Prozent) und dem Vereinigten Königreich (+0,8 Prozent) erholtete sich die Investitionstätigkeit, nachdem im Jahr 2012 noch negative Raten verzeichnet wurden. In Norwegen (+2,6 Prozent), Österreich (+2,0 Prozent) und Deutschland (+1,0 Prozent) setzte sich das Wachstum fort, wenngleich sich die positive Dynamik in allen drei Sta-

### Wohnungsbauvolumen in Europa nach Ländern (Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

Land	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgien	-2,4	0,6	5,7	-3,6	-1,7
Dänemark	-11,9	-6,4	7,1	-3,5	2,4
Deutschland	-2,0	4,2	6,2	1,2	1,0
Finnland	-10,5	22,4	4,9	-3,5	-2,7
Frankreich	-7,3	-5,3	6,3	-0,4	-3,9
Großbritannien	-15,2	12,9	2,2	-5,1	0,8
Irland	-45,9	-20,0	-7,3	-18,3	-8,5
Italien	-9,7	-4,1	-1,6	-6,3	-2,4
Niederlande	-9,9	-15,0	5,6	-7,6	-5,7
Norwegen	-7,6	0,8	10,6	6,7	2,6
Österreich	-2,7	0,6	2,3	3,9	2,0
Portugal	-20,8	-12,1	-8,5	-16,6	-13,2
Schweden	-13,0	10,0	1,2	-8,8	2,5
Schweiz	4,8	7,6	2,0	1,4	2,4
Spanien	-35,8	-17,8	-15,1	-30,5	-19,2
Westeuropa insg.	-12,6	-1,8	2,1	-4,3	-1,9
Polen	-2,5	-0,6	9,3	5,3	-7,7
Slowakei	-25,2	-6,8	-12,0	-7,1	-5,2
Tschechien	-11,0	-10,5	1,4	-19,2	-15,3
Ungarn	-7,9	-16,0	-21,0	0,0	-11,0
Osteuropa insg.	-7,2	-5,6	2,1	-1,8	-9,4

1) Schätzung

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut

ten abschwächte. Allein in der Schweiz (+2,4 Prozent) stieg das Wohnungsbauvolumen noch stärker an als im Vorjahr. In allen osteuropäischen Staaten dagegen kam es zu einem Rückgang der Investitionstätigkeit, die insgesamt um 9,4 Prozent einbrach. Am stärksten war der Rückgang in der Tschechischen Republik (-15,3 Prozent) und Ungarn (-11,0 Prozent). Doch auch in Polen (-7,7 Prozent) und der Slowakischen Republik (-5,2 Prozent) schrumpfte das Bauvolumen noch erheblich.

### Fertigstellungen noch rückläufig, gegenläufige Entwicklung zwischen den Staaten

In den 19 europäischen Staaten, die von den Euroconstruct-Experten analysiert werden, verringerte sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 72.900 oder 5 Prozent auf 1,37 Millionen. Der Rückgang fiel damit zwar geringer aus als im Vorjahr, vollzog sich aber auf breiter Front: Lediglich in Norwegen, der Schweiz, Deutschland und Belgien wurden mehr Wohnungen gebaut als im Vorjahr; in allen anderen Staaten sank die Zahl der Fertigstellungen. Für das Jahr 2014 rechnen die Forscher mit einem erneuten Rückgang um 1,5 Prozent. Für viele europäische Staaten wird mit einer Kehrtwende nach einer anhaltenden Korrekturphase gerechnet. Für das darauffolgende Jahr wird dann sogar ein Wachstum von 3 Prozent vorhergesagt. Die Bestandsmaßnahmen spielen bei den Investitionen im Wohnungsbau eine immer stärkere Rolle. Inzwischen liegt der Anteil an den gesamten Investitionen bei 62 Prozent.

Zahlenmäßig gab es die meisten Fertigstellungen 2013 in Frankreich (345.000), Deutschland (205.000) und Polen (150.000). Dabei wurden in Deutschland knapp 30.000 Wohneinheiten mehr gebaut als im Vorjahr, was einem Anstieg von 16,1 Prozent entspricht. Nur in Norwegen wuchsen die Fertigstellungen mit 18 Prozent (auf 33.000 Wohnungen) stärker und auch in der Schweiz (+16,8 Prozent) fiel der Anstieg kräftiger aus als in Deutschland. In allen anderen Staaten

### Wohnungsbau in Europa nach Ländern (Zahl der Fertigstellungen<sup>1)</sup> in 1.000 Wohnungen)

Land	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgien	47	43	46	42	44
Dänemark	17	9	12	15	10
Deutschland	137	140	161	177	205
Finnland	22	24	32	31	29
Frankreich	357	316	336	360	345
Großbritannien	142	126	135	136	126
Irland	18	9	7	5	5
Italien	244	190	159	134	123
Niederlande	83	56	58	52	50
Norwegen	22	18	21	26	31
Österreich	45	40	38	40	40
Portugal	60	43	31	28	20
Schweden	23	21	28	27	24
Schweiz	40	43	46	42	49
Spanien	387	257	167	120	72
Westeuropa insg.	1.644	1.335	1.276	1.235	1.171
Polen	160	136	131	152	150
Slowakei	19	17	17	15	15
Tschechien	39	37	29	29	26
Ungarn	32	21	13	11	8
Osteuropa insg.	249	210	187	208	199
Europa insg.	1.893	1.545	1.463	1.442	1.370

1) Errichtung neuer Wohngebäude

2) Schätzung

Quellen: Euroconstruct, ifo Institut

ging die Bautätigkeit gegenüber dem Jahr 2012 zurück. Prozentual und absolut schrumpfte der Wohnungsbau in Spanien am stärksten (-40,5 Prozent auf 71.500 Fertigstellungen). Fast ein Drittel weniger Wohnungen wurden in Dänemark fertiggestellt (-31 Prozent). In Ungarn beschleunigte sich der Abwärtstrend. Dort wurden 24,5 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Schon 2012 war die Bautätigkeit um 16,5 Prozent gesunken.

### **Erste Anzeichen der Normalisierung bei Wohnungspreisen in Krisenländern**

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung in Europa blieb nicht ohne Folgen für die Preisentwicklung. In den Staaten der Eurozone sanken die Preise für neue und gebrauchte Immobilien im 1. Halbjahr 2013 um 2,6 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr 2012. Das geht aus Zahlen der Europäischen Zentralbank hervor.

Dabei verlief die Entwicklung in Europa uneinheitlich: Während die Preise in Spanien (-13,2 Prozent) und Griechenland (-11,7 Prozent), aber auch in den Niederlanden (-8,4 Prozent), abermals deutlich nachgaben, verzeichneten andere Staaten Preissteigerungen, die zum Teil über der Inflationsrate für Verbraucherpreise lagen. In Estland war der Preisauftrieb mit 9,9 Prozent wiederum am stärksten. Doch auch in Österreich (+4,9 Prozent), Luxemburg (+4,6 Prozent) und Deutschland (+3,3 Prozent) lagen die Teuerungsraten für Wohnungen über dem allgemeinen Preisanstieg.

Am aktuellen Rand deutet sich eine Bodenbildung in den am stärksten von der Immobilienkrise betroffenen Staaten ab, während der Preisauftrieb in den übrigen Staaten anhält.

### Sparquoten im Einfluss der Niedrigzinsphase

Den größten Anteil ihres verfügbaren Einkommens sparten im Jahr 2013 die Haushalte in Frankreich (15,4 Prozent). Dahinter lagen Luxemburg (14,3 Prozent) und die Schweiz (13,4 Prozent). Auch in Portugal lag die Sparquote im zweistelligen Bereich (12,5 Prozent). Dort stieg die Quote sogar leicht gegenüber dem Vorjahr. In Dänemark hält der Prozess des Entsparens an, dort lag die Sparquote bei -1,1 Prozent – es wird dort also mehr konsumiert als an verfügbarem Einkommen erwirtschaftet wird. Das heißt, es wird verstärkt Sachvermögen aufgelöst oder Fremdkapital aufgenommen. In Deutschland lag die Sparquote mit 9,9 Prozent etwas unterhalb des Vorjahresniveaus. Den stärksten Zuwachs erfuhr die Sparleistung in Spanien, wo die Quote von 4,4 Prozent um 2,6 Prozentpunkte auf 7,0 Prozent anstieg. Darin kommt aber weniger eine erhöhte Sparfähigkeit zum Ausdruck als der Verzicht auf Wohnungsinvestitionen, die vorrangig über Kredite finanziert werden. Den stärksten Rückgang bei der Sparquote gab es in Polen (-1,6 Prozentpunkte auf 1,0 Prozent).

Das Sparverhalten ist in Europa gegenwärtig stabil. Mit Ausnahme Portugals und auch Spaniens liegt die Sparquote vor allem in den Ländern sehr niedrig, die von der letzten Immobilienkrise betroffen waren. Bemerkenswert ist auch, dass in den Staaten, in denen es derzeit Verwerfungen auf den Immobilienmärkten gibt (u.a. Niederlande, Dänemark, Polen), die Sparquote seit

### Sparquoten privater Haushalte im Ländervergleich (in % des verfügbaren Einkommens)

Land	Jahresdurchschnitt				
	1999 bis 2008	2009	2010	2011	2012
Belgien <sup>2)</sup>	11,6	13,3	10,1	8,8	9,6
Dänemark <sup>2)</sup>	-0,2	0,2	-1,0	-0,6	-0,7
Deutschland	10,2	10,9	10,9	10,4	10,3
Finnland	1,0	4,2	3,3	1,1	1,1
Frankreich	10,0	16,4	15,9	16,2	15,7
Griechenland	0,0	–	–	–	–
Großbritannien <sup>2)</sup>	4,4	6,6	6,6	6,0	6,8
Irland	3,2	9,8	7,0	5,4	5,2
Italien	9,4	7,1	5,3	4,3	3,6
Niederlande	7,2	5,6	3,4	5,0	4,1
Norwegen	5,5	6,6	6,1	7,8	8,5
Österreich	9,2	11,2	9,1	7,4	7,4
Portugal <sup>12)</sup>	9,3	10,9	10,2	10,0	12,2
Schweden	7,5	11,0	8,3	10,0	12,1
Schweiz	9,6	11,4	11,3	12,7	13,6
Spanien <sup>2)</sup>	11,4	17,8	13,1	11,0	4,4
Polen	8,4	6,8	5,9	3,5	2,6
Slowakei	4,3	1,6	5,7	4,8	3,0
Tschechien	3,6	6,8	6,8	4,9	5,9
Ungarn	6,4	4,8	5,4	5,1	1,9
Japan	4,7	2,4	2,1	2,9	0,8
Kanada	3,8	4,9	4,8	3,5	5,0
USA	3,3	4,7	5,1	4,2	5,6

1) Schätzung

2) Bruttoersparnis

Quellen: OECD-Wirtschaftsausblick, Deutsche Bundesbank

Mitte der 2000er Jahre teils deutlich gesunken ist. Es bleibt abzuwarten, ob durch die anhaltende Niedrigzinsphase der Sinn und Zweck des Sparenden hinterfragt wird und eine neue Sparkultur entsteht.

### Kurzfristige Zinsen in der Eurozone auf niedrigstem Niveau

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Berichtszeitraum ihre expansive Geldpolitik fortgesetzt und den Hauptrefinanzierungssatz oder Leitzins in zwei Schritten um insgesamt 50 Basispunkte auf 0,25 Prozent gesenkt. Gegenwärtig sieht die EZB das Ziel der Preisniveaustabilität nicht gefährdet und ist darum bemüht, die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung positiv zu beeinflussen. Nach wie vor befinden sich die Schuldenstände der öffentlichen und privaten Haushalte in den Staaten der Europeripherie, aber auch die einiger Kernländer der Eurozone in einer Schieflage. Die niedrigen Zinsen wirken entlastend, haben aber auch das Potenzial, strukturelle Reformen in den Krisenstaaten zu verzögern. Einen Aufschwung können die rein monetären Impulse der EZB sicherlich nicht auslösen. Die kurzfristigen Zinsen in der Eurozone lagen unter dieser Maßgabe deutlich unter dem Vorjahresniveau. Der Euribor-Satz für Einlagen mit einer Laufzeit von drei Monaten lag im Durchschnitt des Jahres 2013 bei 0,2 Prozent, 0,4 Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2012. Auch in Dänemark (0,2 Prozent) bzw. der Tschechischen Republik (0,4) lagen die Zinsen auf bzw. nahe dem Niveau der Eurozone. In Polen lagen die kurzfristigen Zinsen mit 3,0 Prozent am höchsten, sanken im Betrachtungszeitraum aber um 1,9 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

### Kurzfristige Zinssätze<sup>1)</sup> im Ländervergleich (in %)

Land	1999 bis 2008	2009	Jahresdurchschnitt			
			2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgien	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Dänemark	3,5	2,5	1,2	1,1	0,6	0,2
Deutschland	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Finnland	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Frankreich	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Griechenland	4,0	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Großbritannien	5,0	1,2	0,7	0,9	0,8	0,5
Irland	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Italien	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Niederlande	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Norwegen	5,0	2,5	2,5	2,9	2,2	1,8
Österreich	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Portugal	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Schweden	3,3	0,9	0,9	2,5	2,0	1,2
Schweiz	1,7	0,4	0,2	0,1	0,1	0,0
Spanien	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Euro-Gebiet	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Polen	9,0	4,3	3,9	4,6	4,9	3,0
Slowakei	6,3	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Tschechien	3,7	2,2	1,3	1,2	1,0	0,4
Ungarn	9,4	8,5	5,4	6,0	6,9	4,2
Japan	0,2	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2
Kanada	3,8	0,8	0,8	1,2	1,2	1,2
USA	3,7	0,9	0,5	0,4	0,4	0,3

1) In den meisten Ländern Zinssätze für Dreimonatsgeld

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

Die Politik der EZB sowie erste Reform-schritte im Zusammenhang mit einer leichten Entspannung der Eurokrise trugen dazu bei, dass im Berichtsjahr 2013 die langfristigen Zinssätze insbesondere in den am stärksten von der Krise betroffenen Eurostaaten sanken. So rentierten 10-jährige griechische Staatsanleihen mit 9,8 Prozent, nachdem 2012 noch ein durchschnittlicher Zinssatz von 22,5 Prozent gezahlt wurde. Auch in Portugal (6,4 Prozent), Spanien (4,7 Prozent) und Irland (3,9 Prozent) sank die Verzinsung. Dagegen verteuerte sich die Refinanzierung der öffentlichen Haushalte unter anderem in Schweden +0,5 Prozentpunkte auf 2,1 Prozent), ebenso in Slowenien (+0,2 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent) und Dänemark (+0,4 Prozentpunkte auf 1,8 Prozent). Wie schon im Vorjahr war es die Schweiz, die zu den günstigsten Konditionen Geld am Kapitalmarkt aufnehmen konnte. Dort rentierten 10-jährige Staatsanleihen mit 0,8 Prozent.

#### Langfristige Zinssätze<sup>1)</sup> im Ländervergleich (in %)

Land	1999 bis 2008	Jahresdurchschnitt				
		2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgien	4,4	3,8	3,3	4,2	3,0	2,4
Dänemark	4,1	3,6	2,9	2,8	1,4	1,8
Deutschland	4,3	3,2	2,7	2,6	1,5	1,6
Finnland	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9
Frankreich	4,4	3,6	3,1	3,3	2,5	2,2
Griechenland	4,7	5,2	9,1	15,7	22,5	9,8
Großbritannien	4,8	3,6	3,6	3,1	1,9	2,4
Irland	4,5	5,2	6,0	9,6	6,0	3,9
Italien	4,6	4,3	4,0	5,4	5,5	4,4
Niederlande	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	2,0
Norwegen	5,1	4,0	3,5	3,1	2,1	2,6
Österreich	4,5	3,9	3,2	3,3	2,4	2,0
Portugal	4,5	4,2	5,4	10,2	10,5	6,4
Schweden	4,5	3,2	2,9	2,6	1,6	2,1
Schweiz	2,9	2,2	1,6	1,5	0,6	0,8
Spanien	4,4	4,0	4,2	5,4	5,8	4,7
Euro-Gebiet	4,4	3,8	3,5	4,2	3,7	2,9
Polen	8,5	–	6,1	5,7	5,2	4,5
Slowakei	6,8	4,7	3,9	4,4	4,6	3,1
Tschechien	5,0	4,8	3,9	3,7	2,8	2,1
Ungarn	7,7	9,1	7,3	7,6	7,9	5,8
Japan	1,5	1,3	1,1	1,1	0,8	0,7
Kanada	4,8	3,2	3,2	2,8	1,9	2,2
USA	4,7	3,3	3,2	2,8	1,8	2,3

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

2) Schätzung

Quelle: OECD-Wirtschaftsausblick

## 4 EuBV Focus

### Datio in solutum

#### Beschränkung der Haftung des Darlehensnehmers auf die besicherte Immobilie

Obwohl oder gerade weil die so genannte Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge im Laufe des Jahres 2013 abschließend im Europäischen Parlament und im Rat verhandelt worden ist, wurde 2013 ein neuer Aspekt zur Regelung des Schuldnerschutzes im Rahmen eines Hypothekarkreditvertrages auf EU-Ebene diskutiert, die so genannte „*datio in solutum*“ . Unter dem Stichwort *datio in solutum* wird die Beschränkung der Haftung eines Hypothekarkreditnehmers auf die besicherte Immobilie bei Zahlungsschwierigkeiten und der Ausschluss der Haftung mit dem persönlichen Vermögen verstanden. Derartige Kreditverträge werden in den Vereinigten Staaten unter der Bezeichnung „*non-recourse mortgage*“ vertrieben und erlauben den Verbrauchern bei Zahlungsschwierigkeiten einfach den Schlüssel der Immobilie „bei der Bank abzugeben“ und somit schuldenfrei zu sein. Auch in Spanien kann seit März 2012 unter bestimmten Voraussetzungen<sup>1</sup> nach einer erfolglosen Stundung bzw. Umschuldungsvereinbarung der Hypothekarkreditnehmer von weiteren Verbindlichkeiten befreit werden. Ähnliche Regeln werden aktuell gerade im ungarischen Parlament verhandelt. In Portugal und Russland sind derartige Vorschriften auch verabschiedet worden.

Hintergrund der Diskussion auf EU Ebene ist die Veröffentlichung einer

Studie, die von dem beratenden Ausschuss aus Vertretern von verschiedenen Finanzdienstleistungsnutzern (überwiegend nationale Verbraucherschützer) bei der Europäischen Kommission in Auftrag gegeben worden ist. Dieser Ausschuss hatte im Jahr 2011 eine Studie zum Thema Prävention der Überschuldung von Verbrauchern angefordert. Die Europäische Kommission hat daraufhin das Beratungsunternehmen London Economics beauftragt.

Im Dezember 2012 veröffentlichte der beratende Ausschuss der Finanzdienstleistungsnutzer der Europäischen Kommission diese Studie zum Schutz der Verbraucher bei Zahlungsschwierigkeiten.<sup>2</sup>

In dieser über 250 Seiten umfassenden Studie analysieren die Unternehmensberater die einzelnen Regelungen zum Restschuldbefreiungsverfahren aus den nationalen Insolvenzordnungen von Österreich, Belgien, Tschechien, Dänemark, Estland, Frankreich, Deutschland, Griechenland, Ungarn, Irland, Italien, Niederlande, Polen, Rumänien, Slowakei, Spanien, Schweden und Großbritannien. Ein weiteres Kapitel beschäftigt sich mit dem Thema „*datio in solutum*“ und enthält diesbezüglich konkrete Empfehlungen an den europäischen Gesetzgeber. Auf diese

Weise soll vermieden werden, dass der Verbraucher ansonsten kurzfristig in finanzielle Schwierigkeiten geraten könnte. In diesem Zusammenhang nennen die Unternehmensberater die neuen spanischen Vorschriften und die Gesetzeslage in den US-Bundesstaaten Arizona und Kalifornien.

So kann der Hypothekarkreditnehmer nach den neuen spanischen Vorschriften vom 9. März 2012 nach einer erfolglosen Stundung/Umschuldungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen von seinen Verbindlichkeiten befreit werden, wenn es sich bei der Immobilie um den einzigen Wohnsitz des Darlehensnehmers handelt. In diesem Fall wird der Darlehensgeber verpflichtet, einen Mietvertrag mit dem Schuldner über diese Immobilie für eine Dauer von zwei Jahren (mit der Möglichkeit der Verlängerung) zu vereinbaren. Die Jahresmiete muss dabei drei Prozent der ausstehenden Kreditverbindlichkeiten betragen. Darüber hinaus gibt es in diesem Fall seitens des spanischen Staates einen Mietkostenzuschuss. Den Verfassern der Studie ist jedoch aufgrund der Analyse der Rechtssysteme von 17 EU-Mitgliedstaaten bewusst und bekannt, dass die aktuellen gesetzlichen Vorschriften in den anderen EU-Mitgliedstaaten eine „*datio in solutum*“ nicht ermöglichen würden.

In Bezug auf die Rechtslage in den Vereinigten Staaten kommen die Verfasser zu dem Ergebnis, dass in einigen Bundesstaaten der USA die „*datio in*

<sup>1</sup> Real decreto legislativo 325/2002 vom 3. März 2012

<sup>2</sup> Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal Bankruptcy, *datio in solutum* of mortgages and restrictions of debt collection abusive practice, London Economics, Dezember 2012

solutum“ unter dem Stichwort „Non-recourse mortgage“ existiert. Demnach ist die Möglichkeit der Enthaftung durch die Übergabe der besicherten Immobilie bereits im Darlehenszins mit eingepreist worden und der Verbraucher hat die Wahlmöglichkeit, ob er ein solches Darlehen in Anspruch nehmen möchte. Die Verfasser der Studie halten diese Art der Entschuldung der Verbraucher bei Zahlungsschwierigkeiten für eine erstrebenswerte Alternative, insbesondere dann, wenn der Kreditgeber aufgrund seiner unverantwortlichen Kreditvergabe mit die Ursache für die Überschuldung gesetzt hat. Darüber hinaus fordern die Unternehmensberater, dass derartige Entscheidungen nicht durch Gerichte, sondern durch einen Verwaltungsaparat getroffen werden. In jedem Fall soll dieses Instrument der Entschuldung kein automatisches Recht sein. Es soll nicht einschlägig sein, wenn der Kreditgeber beweisen kann, dass er sich rechtmäßig hinsichtlich der Kreditvergabe verhalten hat.

Auch im Rahmen der Verhandlungen des Richtlinievorschages über Wohnimmobilienkreditverträge im Europäischen Parlament war es dem spanischen Berichterstatter aufgrund der aktuellen spanischen Entwicklungen ein großes Anliegen, diese Möglichkeit im Rahmen des Richtlinientextes aufzunehmen. Das Europäische Parlament hatte bereits vorab angedeutet, dass es ebenfalls Sympathie für die

Einführung<sup>3</sup> der „datio in solutum“ hat. Ein ganz wesentlicher, neuer Aspekt ist daher in Art. 28 Abs. 4 der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge verankert worden. Die Richtlinie regelt darin, dass Mitgliedstaaten die Darlehensvertragsparteien nicht daran hindern sollen, entsprechend vereinbaren zu können, dass die Rückgabe der Sicherheit oder die Übergabe des Erlöses aus dem Verkauf der Sicherheit ausreichend ist, um das Darlehen zurückzuzahlen. In diesem sehr versteckt geregelten Kompromiss verbirgt sich für die Mitgliedstaaten die Möglichkeit, die sog. „datio in solutum“ zu regeln.

Dies heißt aber nicht, dass jeder Mitgliedstaat zwingend die Möglichkeit dieser Beschränkung der Haftung auf die besicherte Immobilie einführen muss, wovon auch dringend im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Immobilien- und Finanzwirtschaft abzuraten ist. Allerdings initiiert die EU damit erstmals eine bisher allenfalls auf nationaler Ebene geführte Diskussion.

Auch der Europäische Gerichtshof beschäftigt sich derzeit mit dem Themenkomplex „datio in solutum“. In dem Vorabentscheidungsverfahren des erinstanzlichen Gerichts Palma de Mallorca<sup>4</sup> geht es darum, dass das spanische Gericht versucht, die Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen zu nutzen, um die

Haftung für Darlehensverbindlichkeiten ausschließlich auf die Hypothek zu beschränken und die persönliche Haftung in das Vermögen des Darlehensnehmers auszuschließen. In diesem konkreten Fall hatte das Kreditinstitut im Wege der Zwangsversteigerung die Immobilie selber zu 50 % des Wertes erworben, den das Kreditinstitut als Darlehensgeber im Rahmen der Beleihungswertermittlung bei der Kreditvergabe angesetzt hatte. Bezüglich der Restschuld hatte es die Vollstreckung beantragt, obwohl der ursprünglich geschätzte und der reale Wert der Immobilie die Verbindlichkeiten übersteigen. Der EuGH muss nun insbesondere im Rahmen der zweiten und dritten Vorlagefrage entscheiden, ob in einem solchen Fall die Vollstreckung in das persönliche Vermögen gegen die Richtlinie über missbräuchliche Klauseln (93/13/EWG) verstößt und wird damit implizit auch zur datio in solutum Stellung nehmen. Wenn der EuGH feststellt, dass die im vorliegenden Fall beschriebene Praxis der Vollstreckung in das persönliche Vermögen nicht mit EU-Recht vereinbar ist, könnte der Ausgang des Gerichtsverfahrens auch für andere Mitgliedstaaten entsprechende Auswirkungen haben.

Die Europäische Kommission selbst hat sich offiziell noch nicht zu diesem Themenkomplex geäußert, was im Rahmen des im Herbst 2014 endenden Mandats der aktuellen Kommission auch nicht weiter verwunderlich ist. Allerdings finden behördenintern bereits Vorüberlegungen statt, um den bereits geregelten Verbraucherschutz vor Abschluss eines Darlehensvertrages nun

<sup>3</sup> Bericht des Europäischen Parlaments über den sozialen Wohnungsbau in der Europäischen Union vom 30. April 2013 (2012/2293 (INI)), Ziff. 12

<sup>4</sup> EuGH Az. C-280/13

auch auf laufende Verträge und die Zwangsvollstreckung zu erstrecken. Im Vorfeld sollten jedoch dringend die in den USA gemachten Erfahrungen zu dieser Art der Haftungsbeschränkung genauer untersucht werden. Nicht nur das europäische Bankaufsichtsrecht, welches dauerhafte, werthaltige Sicherheiten verlangt, sondern auch die Gesamtstabilität der Einlageninstitute wäre massiv gefährdet, wenn eine Vollstreckung in das persönliche Vermögen des Kreditnehmers kraft Gesetzes für laufende Verträge ausgehebelt würde. Die Fehlanreize, die durch derartige Beschränkungen gesetzt würden, hätten ebenfalls enorme negative Auswirkungen auf den jeweiligen nationalen Immobilienmarkt. In vielen Staaten der EU existieren bereits unterschiedliche Arten von Restschuldbefreiungsverfahren im Rahmen der jeweiligen Privatisolvenzverfahren.

Darüber hinaus ist im Fall der Einführung der „*datio in solutum*“ auch zu berücksichtigen, dass die Kreditinstitute die Kreditvergabe auf die Immobilien reduzieren würden, bei denen in jedem Fall mit einer Wertsteigerung zu rechnen ist. Auch die Beleihungswerte würden drastisch sinken, so dass eine Kreditaufnahme nur mit einem recht großen Anteil an Eigenkapital möglich wäre. Grundsätzlich unterstützen die Bausparkassen einen entsprechend angemessenen Anteil von Eigenkapital im Rahmen der Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Der maßgebliche neue Beleihungswert nach Einführung der „*datio in solutum*“ würde allerdings weit unter den heutigen Beleihungsgrenzen der Bau-

sparkassen liegen, den diese bereits heute anzuwenden haben.

Die EuBV warnt deshalb vor den Auswirkungen der Einführung des Instruments der „*datio in solutum*“ auf die Stabilität des Finanzmarktes und die Verbraucher und fordert, dass von derartigen Überlegungen Abstand genommen wird.

# Langfristige Wohnungsfinanzierung in der EU

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

## Stabilität durch Langfristfinanzierung – das Beispiel Deutschland

Die Finanzkrise hat in einer Vielzahl von Ländern zu einem Einbruch der Immobilienpreise geführt. Nach der Insolvenz von Lehman Brothers und der darauf folgenden Krise am Interbankenmarkt sind die Preise im Vereinigten Königreich innerhalb von zwei Jahren um 9 Prozent gefallen, in Spanien um 11 Prozent und in Irland sogar um 38 Prozent. Nur in wenigen Ländern waren die Rückgänge moderat, wie etwa in Frankreich oder Italien. Herausragend ist aber Deutschland, denn hier sind die Preise stabil geblieben. Seither ist das Interesse an Deutschland und seinem stabilen Wohnungsmarkt erheblich gestiegen, und zwar nicht nur von Seiten der Investoren, die sichere Anlagen suchen, sondern auch von Seiten der Politik, Zentralbanken und Politikberatern, die nach Wegen suchen, um künftige Krisen zu vermeiden. Wie im Weiteren erläutert wird, ist ein maßgeblicher Grund in der Immobilienfinanzierung zu sehen, die einen wichtigen Beitrag zur Beruhigung der Märkte leistet. Zwar ist die jüngste Schockresistenz auch auf einen im internationalen Vergleich durch die Wiedervereinigung insgesamt verschobenen Preiszyklus sowie auf eine wirtschaftliche Stagnation in den 2000er Jahren zurückzuführen, die den Aufbau einer spekulativen Blase behinderten. Allerdings zeigt sich auch im langfristigen Ver-

gleich, dass Deutschland die geringste Preisvolatilität unter allen OECD-Staaten aufweist und die Preise nur sehr schwach auf Zinsveränderungen reagieren (Henger/Voigtländer, 2011). Wie Abbildung 1 zeigt, schwanken die Preise in Deutschland nur um durchschnittlich 0,7 Prozentpunkte um die durchschnittliche Wachstumsrate der Hauspreise, während der entsprechende Wert für Spanien 2,2 Prozentpunkte und für das Vereinigte Königreich 2,4 Prozentpunkte beträgt.

Im Folgenden wird erklärt, wie das Zusammenspiel von Immobilienfinanzierung und Mietwohnungsmarkt den Markt beruhigen. Hierzu wird zunächst kurz das deutsche Immobilienfinanzierungssystem dargestellt, ehe dann die *Konsequenzen der Finanzierungsgewohnheiten* aufgezeigt

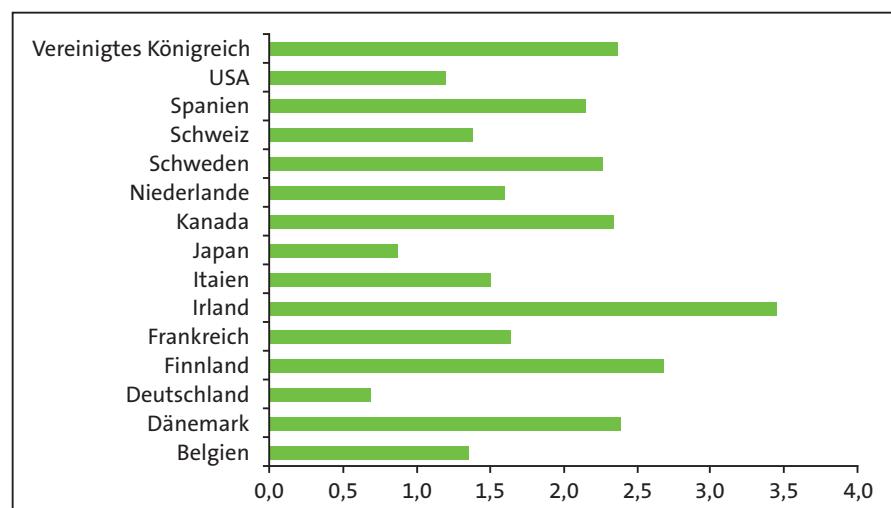
werden. Schließlich wird die Rolle des Mietwohnungsmarktes gewürdigt. Der Beitrag endet mit einem Fazit.

## Wohnungsfinanzierung in Deutschland

Wohnungsfinanzierungssysteme lassen sich danach unterscheiden, welche Zinsbindungen üblich sind, wie viel Eigenkapital die Haushalte durchschnittlich einbringen und nach welcher Methode Immobilien bei der Beleihung bewertet werden.

In Deutschland werden überwiegend festverzinsliche Hypothekendarlehen gewählt. Über 70 Prozent der Hypothekendarlehen weisen eine Zinsbindung von 5 Jahren und mehr auf. Betrachtet man den aktuellen Bestand,

Abbildung 1: Standardabweichung der Wohnungspreise (1990-2010)



Quelle: OECD, IW Köln

steigt der Anteil der festverzinslichen Immobilienkredite noch einmal beträchtlich, d.h. kurzfristige und variable Darlehen dienen vor allem der Zwischenfinanzierung und werden in der Regel von den Kunden schnell wieder abgelöst. Diese konsequente Nutzung langfristiger Darlehen unterscheidet Deutschland deutlich von vielen anderen Ländern. In Spanien, im Vereinigten Königreich oder aber in Irland sind variable Darlehen vorherrschend. In Ländern wie Frankreich oder den Niederlanden werden zwar auch überwiegend festverzinsliche Darlehen angeboten, jedoch ist deren Dominanz nicht so groß wie in Deutschland.

Eine weitere Besonderheit Deutschlands besteht in der Bewertung der Immobilien im Fall der Beleihung. Üblich ist international die Anknüpfung an den Marktwert, d.h. den Ausgangspunkt für die Beleihung stellt der Kaufpreis der Immobilie dar. In Deutschland wird jedoch überwiegend der Beleihungswert als Anknüpfungspunkt gewählt. Der Beleihungswert beruht auf der Bewertung durch Sachverständige und ist gerade so bemessen, dass er auch im Falle typischer Marktabstürze nicht unterschritten wird. Als Daumenregel gilt, dass der Beleihungswert etwa 20 Prozent unter dem Marktwert liegt. Der Beleihungswert ist nur verpflichtend für Institute die Pfandbriefe begeben, jedoch orientieren sich auch viele andere Banken am Beleihungswert, auch weil dies die Bankenaufsicht nahe legt.

Schließlich ist auch die Fremdkapitalquote in Deutschland sehr gering.

Nach einer Studie der Europäische Zentralbank (2009) beträgt die Fremdkapitalquote in Deutschland 70 Prozent, während sie etwa im Vereinigten Königreich 91 Prozent und in den Niederlanden 101 Prozent beträgt. Im europäischen Durchschnitt liegt die Quo-  
te bei 78 Prozent. Gerade aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderungen stand das deutsche System international gesehen oft in der Kritik, weil damit sozialschwächere Haushalte scheinbar aus dem Eigentumsmarkt gedrängt werden. Allerdings wird oft übersehen, dass die deutschen Banken auch gerin-  
gere Eigenmittel akzeptieren können und ebenso wie im Ausland auch bei-  
spielsweise 120 Prozent-Darlehen an-  
bieten könnten. Anders als im Ausland werden solche Darlehen aber kaum nachgefragt. Außerdem werden über das Bauspar-  
system schon frühzeitig Anreize gesetzt, für einen Eigentums-  
erwerb Eigenkapital anzusparen. Viele junge Arbeitnehmer fangen schon vor ihrem 20. Geburtstag damit an, in ei-  
nen Bausparvertrag einzuzahlen, und die Aussicht auf eine – wenn auch ge-  
ringe – Zulage des Staates trägt dazu bei, dass die Haushalte die gesetzten Sparerfordernisse in der Regel auch erfüllen. Mit dem Bausparen bilden die Haushalte nicht nur Eigenkapital, son-  
dern sie qualifizieren sich auch für ein zusätzliches Darlehen im Nachrangbe-  
reich, das sie zur Ergänzung einer klassischen Bankenfinanzierung verwen-  
den können.

### Wirkungen der Finanzierung auf den Immobilienmarkt

Im Folgenden wird nun diskutiert, welche Auswirkungen das deutsche Finanzierungssystem auf den hiesigen Immobilienmarkt hat. Zum Vergleich wird dabei auf das Vereinigte Königreich abgestellt, dessen Immobilienfinanzierungssystem in vielerlei Hinsicht ein Gegenentwurf zu Deutschland darstellt.

### Geldpolitik und Immobilienmarkt

Geldpolitische Impulse, wie etwa eine Leitzinssenkung, führen in der Regel zu einer Reduzierung der Zinsen für Hypothekendarlehen, da die Banken im Wettbewerb zueinander stehen und die Zinssenkungen an die Haushalte weitergeben. Sinkende Hypothekendarlehen wiederum steigern die Nachfrage nach Immobilien, was bei einem kurzfristig nicht vergrößerbaren Bestand zu Preiserhöhungen führt. Dies gilt sowohl für Deutschland als auch das Vereinigte Königreich. Ein wesentlicher Unterschied ist jedoch, dass von den Zinsveränderungen in Deutschland nur Neukunden und ein kleiner Teil der Bestandskunden betroffen sind, die gerade ein neues Darlehen abschließen wollen. Alle anderen sind hiervon aufgrund der langfristigen Zinsbindung nicht betroffen. Im Vereinigten Königreich hingegen sind, aufgrund der überwiegend variabel verzinsten Darlehen, von der Zinsänderung fast alle Kreditnehmer betrof-  
fen. Da Wohnen ein Konsumgut darstellt und Haushalte bei gestiegenen

Einkommen ihre Wohnungsnachfrage ausweiten, ist der Effekt einer Zinsveränderung im Vereinigten Königreich auf den Wohnungsmarkt aufgrund des größeren Anteils der betroffenen Haushalte wesentlich stärker als in Deutschland. Nach einer empirischen Untersuchung von Jäger und Voigtländer (2006) führt eine Senkung der Zinsen um einen Prozentpunkt zu einer Steigerung der Preise im Vereinigten Königreich innerhalb von zwei Jahren um 7,5 Prozent, während es in Deutschland nur 0,2 Prozent sind. Dies gilt entsprechend auch umgekehrt, d.h. Zinserhöhungen führen zu entsprechenden Preissenkungen. Die Festzinsbindung ist damit ein wichtiger Baustein zur Erklärung der Stabilität des deutschen Marktes.

### Prozyklische Kreditvergabe

Steigerungen der Wohnimmobilienpreise führen in vielen Ländern zu einer weiteren Ausweitung der Kreditvergabe. Schließlich stellen Wohnimmobilien in der Volkswirtschaft eine wichtige Sicherheit bei der Kreditaufnahme dar, und steigt der Wert der Sicherheiten, können auch mehr Mittel aufgenommen werden. Gerade im Vereinigten Königreich wird die Kreditvergabe zusätzlich durch das so genannte Mortgage Equity Release gesteigert. Britische Haushalte erhalten in der Regel die Möglichkeit, bei steigenden Immobilienpreisen ein zweites Hypothekendarlehen aufzunehmen, mit dem sie dann Modernisierungen, Kreditkartenschulden oder aber ein Auto finanzieren können. Im

Jahr 2003 summierten sich die auf diese Weise aufgenommen Mittel auf 15,5 Milliarden Pfund. Die Anknüpfung der Beleihung an den Marktwert sowie die Möglichkeit der Eigenkapitalentnahmen wirken prozyklisch auf den Immobilienmarkt. Aufschwünge werden somit verstärkt, womit die Gefahr einer Abkoppelung der Preise von den Fundamentalwerten und damit die Gefahr einer spekulativen Blase steigen (Voigtländer, 2013). Umgekehrt werden Abschwünge verstärkt, weil die Banken dann aufgrund fallender Werte besonders restriktiv bei der Kreditvergabe sind. In Deutschland dagegen ist die Kreditvergabe deutlich stetiger, da auch die Beleihungswerte der Immobilien weniger volatil sind. Hinzu kommt, dass eine Eigenkapitalentnahme grundsätzlich schwierig ist. Zwar ist eine Aufstockung des Kreditrahmes bis zur ursprünglichen Summe möglich, aber eine Erhöhung der ursprünglichen Kreditsumme ist aufgrund des Wertaufholungsverbotes, das von der Aufsicht gefordert wird, unüblich.

### Überschuldungsphänomene

Es ist ein typisches Phänomen eines Abschwungs im Immobilienmarkt, dass zunehmend Haushalte in die Überschuldung geraten, weil der Wert ihrer Immobilien unter den Wert der Restschulden fällt. Da der Abschwung oftmals einhergeht mit einer wirtschaftlichen Rezession, verlieren mehr und mehr Menschen ihren Arbeitsplatz und so häufen sich Zwangsvollstreckungen im Wohnungsmarkt an, die die Abwärtsspirale verschärfen.

Die Überschuldung der Haushalte erschwert auch die Erholung der Wirtschaft, da der Konsum über einen langen Zeitraum eingeschränkt werden muss. Darüber hinaus verzeichnen auch Banken erhebliche Verluste aus Kreditausfällen, die die Kreditvergabemöglichkeiten belasten. Dies ist das typische Bild einer Immobilienkrise im Vereinigten Königreich, wie es sich etwa in Folge der Finanzmarktkrise gezeigt hat. In Deutschland hingegen sind Banken und Haushalte deutlich robuster, weil das Eigenkapital in der Regel ausreicht, um die Verluste abzufedern. Natürlich sind auch in Deutschland Verluste im Immobilienmarkt für die Eigentümer belastend, aber da sie aufgrund der hohen Eigenkapitalunterlegung eben nur die Eigentümer belasten, bleiben negative Rückwirkungen auf die Gesamtwirtschaft aus. Ein weiterer Grund für die Vermeidung übermäßiger Überschuldung ist auch die Auswahl der Kreditkunden. Bonitätsschwache Kunden und solche mit früheren Kreditausfällen erhalten in der Regel keine Darlehen. Darüber hinaus können die Banken ihre Kunden aufgrund langjähriger Vertragsbeziehungen oftmals gut einschätzen. Gerade bei Bausparverträgen zeigt sich während der etwa 7-jährigen Anspardauer, ob die Kunden verlässlich sind. Hierdurch werden Risiken im Finanzgeschäft deutlich vermindert.

### Rolle des Mietwohnungsmarktes

Die geringe Wohneigentumsquote von nur 43 Prozent wird aus internationaler Perspektive oft kritisiert. So wird

etwa vermutet, dass die restriktive Kreditfinanzierung die Wohneigenstumsbildung der Haushalte behindert. Noch im Jahr 2005 wurde in einem Gutachten von London Economics (2005) im Auftrag der EU-Kommission gefordert, Deutschland müsse endlich einen Subprime-Markt für Wohnungsbaukredite implementieren. Vor dem Hintergrund der Finanzkrise und der neueren Erkenntnisse muss die Sicht auf den deutschen Wohnungsmarkt grundsätzlich geändert werden. *Nicht der Finanzierungsmarkt behindert die Wohneigenstumsbildung, sondern der gut entwickelte Mietwohnungsmarkt erlaubt eine vorsichtigere Kreditvergabe.* Länder wie das Vereinigte Königreich oder Spanien haben das Problem, dass die Haushalte kaum attraktive Mietwohnungen finden. Daher müssen schon junge Menschen oftmals eine Wohnung kaufen, was ohne entsprechende Finanzierungen kaum möglich ist. Die Banken bieten für dieses Segment Darlehen an, für die sie aufgrund des geringen Eigenkapitals und der geringen Einkommen höhere Risikoprämien verlangen. Darüber hinaus werden primär variable Darlehen abgeschlossen, da diese zunächst günstiger sind und die Haushalte flexibel bleiben müssen, da sie in der ersten Wohnung in der Regel nicht lange bleiben. Ganz anders ist die Situation in Deutschland. Hierzulande können Haushalte zunächst einmal eine Wohnung mieten und solange Kapital ansparen, bis sie sich für ein entsprechend günstiges Darlehen qualifizieren. Wie Erhebungen des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken zeigen (Hofer, 2012), kommen Haushalte mit

einem Nettoeinkommen von weniger als 2 700 Euro sogar auf eine höhere Eigenmittelquote als Haushalte mit einem Einkommen zwischen 2 700 und 4 800 Euro. Dass der Mietwohnungsmarkt nicht nur für sozialschwächere Haushalte eine Alternative ist, bestätigt sich auch durch die Tatsache, dass ein Drittel der Menschen mit einem Nettoeinkommen von mehr als 3 000 Euro zur Miete wohnt. Da der Eigentumserwerb überdies erst dann stattfindet, wenn es eine hohe Wahrscheinlichkeit für den Verbleib am Standort gibt, entscheiden sich die Haushalte in der überwiegenden Mehrheit für eine Finanzierung mit festverzinslichen Darlehen.

### Fazit

Deutschland hat einen der stabilsten Wohnungsmärkte weltweit, was vor allem auf den gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt und die vorsichtige Kreditvergabe zurückzuführen ist. Diese Konstellation ist nicht auf einen strengen regulatorischen Rahmen zurückzuführen, sondern hat sich aufgrund der frühen Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes und der besonderen Finanzierungskultur in Deutschland entwickelt (Voigtländer, 2009). Neben dem Pfandbrief, der in besonderer Weise die günstige Refinanzierung langfristiger Darlehen erlaubt, ist auch das Bausparsystem ein wichtiger Bestandteil dieser Finanzierungskultur, da über das Bausparen junge Haushalte bereits früh zur Eigenkapitalbildung animiert werden.

Ein solches System lässt sich nur schwer unmittelbar auf andere Länder übertragen. Deutlich wird jedoch, wie wichtig ein funktionierender Mietwohnungsmarkt ist, um exzessive Kreditaufnahmen bonitätsschwacher Haushalte zu vermeiden. Erst durch den Aufbau veritabler Alternativen zum Wohneigentum können Finanzierungssysteme entstehen, die robuster sind und somit weniger Risiken für die Gesamtwirtschaft beinhalten.

### Literatur

- Europäische Zentralbank, 2009, Housing finance in the euro area, Occasional paper series/, Nr. No. 101, Frankfurt am Main
- Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2011, Immobilienfinanzierung nach der Finanzmarktkrise – Zusammenhänge, Internationale Unterschiede und Regulierungsgefahren, IW-Analysen, Nr. 73, Köln
- Hofer, Thomas, 2012, Strukturen der Eigenheimfinanzierung 2012. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin
- Jäger, Manfred/Voigtländer, Michael, 2006, Immobilienfinanzierung – Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung, IW-Analyse, Nr. 22, Wiesbaden
- London Economics, 2005, The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets. Report for European Commission, DG-Internal Market and Services, London
- Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low?, in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 355-372
- Voigtländer, Michael, 2013, The Stability of the German Housing Market, in: Journal of Housing and the Built Environment (Online First)

# Weltkongress in Wien

Über 160 Delegierte aus 40 Ländern von fünf Kontinenten kamen im Juni 2013 in Österreichs Hauptstadt Wien zusammen, um unter dem Motto „Solide Immobilienfinanzierung weltweit“ die drängendsten Themen der Baufinanzierer nach der schweren Finanzkrise aus internationaler Perspektive zu debattieren. Den zweitägigen Kongress richtete die Europäische Bausparkassenvereinigung zusammen mit der International Union for Housing Finance (IUHF) aus.

Dr. Michael Spindelegger, der damalige Außenminister und Vizekanzler Österreichs, hielt eine Keynote zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“. Seine Vorschläge hierzu – vor dem Hintergrund der österreichischen Erfahrung – waren auch im internationalen Kontext gesehen höchst aktuell: Unterstützung institutioneller Investoren bei Wohnbauinvestments, Bereitstellung von genügend Bauland, Optimierung und Reduzierung von Bauvorschriften, Eindämmung von Spekulationen am Wohnungsmarkt und vorausschauende Antizipation der durch Megatrends (z. B. Demographie) beeinflussten Wohnraumbedürfnisse. „Bezahlbarer Wohnraum“ war auch das Thema der Eröffnungsrede, die Dr. Michael Ludwig, Wiener Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadtneuerung, hielt. Im Kern hatte die Rede viele Schnittmengen mit der Rede von Dr. Spindellegger, doch mit einem klaren Fokus auf die Aktivitäten der Stadt Wien.

Die erste Sitzung befasste sich mit dem hochaktuellen Thema „Hauspreisblasen erkennen und verhindern“,

zu dem Emile J. Brinkmann, Chefökonom der US-amerikanischen Mortgage Bankers Association, Masahiro Kobayashi, Chefökonom der Abteilung Global Markets der Japan Housing Finance Agency, und Dr. Matthias Holzhey, Ökonom bei der UBS in der Schweiz, Vorträge hielten. Brinkmann setzte sich in seinem Vortrag zum einen kritisch mit den Ursachen der US-amerikanischen Immobilienkrise auseinander, führte zum anderen aber auch Empfehlungen an, wie eine neu erliche Katastrophe verhindert werden könnte. Dafür müssten Kreditgeber in ihre Risikomodelle auch lokale Faktoren einfliechten und bei einer lokalen Überhitzung des Marktes die Kreditanforderungen in diesem Gebiet erhöhen. Außerdem sollten die Regulatoren dem Druck von Interessengruppen, die von kurzfristigen Geschäften am Immobilienmarkt profitieren, nicht nachgeben – ein zugegebenermaßen schwieriges Unterfangen.

Kobayashi verglich in seiner Präsentation die japanische mit der amerikanischen Hypothekenkrise. Obwohl er einige Parallelen konstatierte, war er der Auffassung, dass den Vereinigten Staaten die lang anhaltende japanische Malaise erspart bleiben könnte, da die US-Zentralbank deutlich aggressiver und schneller eingegriffen hätte als die japanische. Kobayashi empfahl als präventive Maßnahme, dass die Zentralbanken auch die Entwicklung von Vermögenswerten berücksichtigen und im Bedarfsfall mit geeigneten Instrumenten proaktiv tätig werden sollten.

Dr. Holzhey stellte den UBS Swiss Real Estate Bubble Index vor, mit dem das Risiko für ein Blase am Schweizer Immobilienmarkt quantifiziert werden kann. Der Index selber setzt sich aus sechs Subindexen zusammen und findet in der Schweizer Finanzindustrie bereits Verwendung, um proaktiv Immobilienkrisen vorzubeugen.

In der zweiten Sitzung erläuterten Natalia Koltsova, Stellvertretende Generaldirektorin der Russian Agency for Housing Mortgage Lending (AHML), Dr. Jorge Yarza Garrido, Präsident der UNIAPRAVI, und Harshil Metha, CEO der indischen Aadhar Housing Finance, mit welchen Problemen bisher wenig entwickelte Märkte konfrontiert sind und welche Lösungsansätze genutzt werden könnten, um den Zugang zu Wohnbaudarlehen zu erleichtern. Die AHML, die im Wesentlichen als Liquiditätsfazilität für Kreditgeber fungiert, versucht dieses Ziel mittels verschiedener Programme zu erreichen. Gefördert werden der Erwerb von Eigentum und dessen Modernisierung sowie der Mietwohnungsbau. Dabei werden bestimmte Zielgruppen als auch einkommensschwache Haushalte besonders berücksichtigt. Laut Natalia Koltsova besteht ein erheblicher quantitativer und qualitativer Wohnraummangel in Russland.

Dr. Yarza Garrido benannte in seiner Rede die wichtigste Herausforderung Lateinamerikas in der nächsten Dekade: Wohnraum für 50 Millionen neue Haushalte zu schaffen – zumeist in städtischen Agglomerationen. Er wies darauf hin, dass diese gewaltige Auf-

gabe nur mittels einer umfassenden Betrachtung der Wohnbauentwicklung gemeistert werden kann. Eine effiziente und inklusive Baufinanzierung sei zwar ein wichtiger Baustein, um die Nachfrageseite zu unterstützen, doch auch Stadtentwicklung, soziale Fragen und die effektive Verknüpfung von öffentlichen und privaten Interessen müssten Berücksichtigung finden.

In Indien ist ein Großteil der Bevölkerung von normalen Finanzdienstleistungen ausgeschlossen. Metha zeigte auf, wie auch diese Menschen mittels einer individualisierten Ansprache und dem Einbezug innovativer, an die Lebenswelt dieser Kundengruppe angepasste Ansätze in den Genuss von Finanzdienstleistungen kommen können, um ihre Wohnqualität zu erhöhen. Er wies ebenfalls darauf hin, dass so ein Kundensegment erschlossen werden könne, dass nicht nur der Zahl, sondern auch dem Wert nach das größte Marktpotenzial in Indien berge.

In der dritten Sitzung zeigten Filipe F. Pontual, Geschäftsführer des Brasilianischen Verbandes der Sparkassen und Realkreditinstitute, und Dr. Josef Schmidinger, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, wie eine marktorientierte Unternehmensführung zur Befriedigung der Kundenbedürfnisse beitragen kann. In seinem Vortrag zeigte Pontual, dass sich das Volumen an Wohnbaufinanzierungen innerhalb von nur acht Jahren um den Faktor 17 in Brasilien erhöht hat. Dieser extreme Anstieg gehe zwar zu einem guten Teil auf die verbesserte sozioökonomische

Situation des Landes zurück, doch auch die Finanzdienstleister hätten durch ein verbessertes Produktpotfolio, eine individualisierte Kundenansprache, eine stärkere Dienstleistungsorientierung, die Optimierung von Verwaltungsprozessen sowie das Ausschöpfen neuer technischer Möglichkeiten zur Verbesserung des Prozessmanagements und der Kundenansprache dazu beigetragen.

Dr. Schmidinger erläuterte in seinem Vortrag, auf welchen Säulen das österreichische Modell der Baufinanzierung ruht und die bedeutende Rolle, die Bausparkassen in diesem Modell spielen. Bausparkassen seien die wichtigste Finanzierungsquelle für Eigenheimkäufer in Österreich und würden insbesondere beim Eigenkapitalaufbau helfen. Das Produkt Bausparen genieße eine ausgezeichnete Reputation, da es als sicher, rentabel und bedarfsgerecht vom Kunden wahrgenommen werde. Die Bausparkassen unterstützten diese enge Kundenbindung – 60 Prozent der Österreicher seien Bausparer und 75 Prozent würden nach dem Auslaufen eines alten Vertrags wieder einen neuen abschließen – durch ein integriertes, kundennahes Marketingkonzept.

In der vierten Sitzung setzten sich Lynda Blackwell von der britischen Financial Conduct Authority, Sven A. Blomberg, Vorstandsvorsitzender bei der dänischen Bank BRFkredit, Colin Chimutsa, Vorsitzender der African Union for Housing Finance, und Dr. Mieczyslaw Groszek, Vizepräsident des polnischen Bankenverbandes, mit

den neuen regulatorischen Maßnahmen auseinander, die als Antwort auf die Krise entworfen worden waren. Blackwell legte dar, dass Regeln, die sicherstellen, dass Kreditnehmer sich die Kredite leisten können, effektiver seien als Verbote für bestimmte Produkte oder Produkteigenschaften. Sie sprach sich in ihrem Vortrag zudem für mehr Wettbewerb zwischen den Baufinanzierern aus und favorisierte einen interventionistischeren Regulierungsansatz.

Blomberg betonte in seinem Beitrag, dass die Vielzahl der geplanten, neuen regulatorischen Vorhaben eine erhebliche Herausforderung für Kreditinstitute darstelle – nicht nur, weil sich der Eigenkapitalbedarf erheblich erhöhe. Auch dass bestimmte Anlageklassen (wie z. B. Staatsanleihen) gegenüber anderen Anlageklassen deutlich bevorzugt würden, könnte erhebliche Auswirkungen auf Produktvielfalt und Portfolio eines Kreditinstituts haben. Zwar meinte Blomberg, dass der Schutz der Verbraucher ein hohes Gut sei, doch neue Regeln müssten wirklich im Interesse des Verbrauchers sein – dies sei aber oftmals nicht der Fall. Sein Fazit war, dass die neuen Regeln zu einer Konsolidierung in der Finanzindustrie führen und somit die Wettbewerbssituation negativ beeinflussen könnten.

Chimutsa betonte die besonderen Herausforderungen, vor die Basel III sich erst in der Entwicklung befindliche Märkte stelle, da es einen Zielkonflikt zwischen Stabilität und dem Zugang zu angemessenen Finanz-

dienstleistungen für benachteiligte Bevölkerungsschichten gebe. Er führte an, dass der Kostendruck auf Seite der Kreditgeber zu Konsolidierungen und einem Verlust an Marktdiversität und Produktvielfalt führen könne. Insgesamt befürchtete Chimutsa, dass noch weniger Finanzdienstleistungen für benachteiligte, arme Bevölkerungsschichten aufgrund der neuen Vorschriften angeboten werden. Zwar sei eine auf die Stabilität ausgerichtete Regulierungsreform wichtig, doch müsse sie dem jeweiligen Länder-Kontext angepasst werden.

Dr. Groszek beschrieb in seiner Präsentation, welche Risiken im polnischen Hypothekarkreditmarkt vorherrschen und welche Maßnahmen zu deren Eindämmung vorgesehen seien. Der Markt für Baufinanzierungen sei in Polen in der letzten Dekade sehr stark gewachsen und manche polnischen Kreditinstitute hätten ihr Geschäftsmodell sehr einseitig auf Immobilienfinanzierung konzentriert. Kritisch sei zudem, dass wenig über die eigentliche Kreditwürdigkeit der Kunden bekannt sei, der Wert der Sicherheiten oft nicht präzise benannt werden könne, das Risiko- und Portfoliomanagement der Kreditinstitute oftmals nicht professionell genug und zudem die Refinanzierungsstruktur der Immobilienkredite nicht zufriedenstellend sei. Daher gebe es in Polen neben Basel III noch weitere Bemühungen, die Stabilität des Hypothekarkreditmarktes zu erhöhen: Neben dem Aufbau von Programmen, die das Informationsdefizit abbauen sollen, werde auch eine verbesserte Überwachung und Bewer-

tung der Kreditsicherheiten sowie die Begrenzung des maximal möglichen Beleihungsauslaufes diskutiert.

Mit dem Motto des Kongresses – den Grundlagen einer soliden Immobilienfinanzierung – setzen sich in der fünften Sitzung Chee Leong Chung, Vorstandsvorsitzender des malaysischen Hypothekenrefinanzierers Cagamas, Prof. Dr. Carlos José Garcia, Professor an der Alberto Hurtado Universität in Santiago de Chile, und Klaus Oskar Schmidt, Vorstandsmitglied bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, auseinander. Chung betonte in seinem Beitrag, dass ein Schlüsselement für Stabilität eine starke und effektive Rolle der Finanzaufsicht sei, die dementsprechend mit umfassenden Regulierungs- und Aufsichtskompetenzen versehen sein müsse. Zusätzlich seien eine umsichtige Rolle der Regierung sowie in Malaysias Fall die Einrichtung eines effizienten Sekundärmarktes für Hypothekarkredite wichtige Bausteine für ein solides Finanzierungssystem.

Dr. Garcia stimmte in seiner Präsentation der Auffassung zu, dass eine starke Finanzaufsicht mit weitreichenden Durchgriffsrechten einen wichtigen Beitrag für die Stabilität liefere. Er vertrat zudem die Auffassung, dass Stabilität im Hypothekarkreditmarkt und Finanzsystem im Wesentlichen auf der Grundlage von effizienten ökonomischen Institutionen basiere, die Wirtschaftswachstum und ökonomische Teilhabe breiter Bevölkerungsschichten ermöglichen. Schließlich sei es wichtig, dass Regierung und Regulierer die Entwicklung einer robusten und

effizienten Finanzmarktinfrastruktur fördern.

Schmidt verdeutlichte, dass die außerordentliche Stabilität des deutschen Immobiliensektors und Hypothekarkreditmarktes – eine Untersuchung hat festgestellt, dass die Volatilität der deutschen Immobilienpreise in der OECD seit 1970 mit Abstand am niedrigsten ist – auf mehreren Säulen ruhe. So hätten ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentum und Miete, das Bestehen verschiedener und voneinander unabhängiger Refinanzierungsinstrumente sowie eine auf Langfristigkeit ausgelegte Finanzierungspraxis für Stabilität gesorgt. Insbesondere eine vorsichtige und auf Sicherheit ausgelegte Kreditvergabepraxis spiele hier eine wesentliche Rolle. Deutsche Kreditnehmer steuerten im Vergleich auch vergleichsweise viel Eigenkapital zur Finanzierung einer Immobilie bei. Bausparkassen nähmen hier eine wichtige Rolle ein, da sie zum einen den Aufbau von Eigenkapital förderten und zum anderen als spezialgesetzlich geregelte und eng von der Aufsicht überwachte Institute wesentlich zu der Stabilität des deutschen Systems beitragen würden.

In der letzten Sitzung, in der auch Dr. Spindelegger seine Keynote hielt, versuchte Dr. Peter Williams vom Cambridge Centre for Housing and Planning Research einen Ausblick auf die Zukunft der Wohnbaufinanzierung zu geben – aus britischer Sicht. Dr. Williams machte deutlich, dass Wandel in Wohnungsmärkten ein normaler Prozess sei. Er zeigte diesbezüglich, dass

sich der britische Wohnungsmarkt binnen hundert Jahren von einem fast reinen Mietermarkt zu einem von Eigentümern dominierten gewandelt hat. Doch nun wandele sich der Trend wieder, da das Angebot vor allem an bezahlbarem Wohnraum zu niedrig sei und auch die hohe Volatilität des Marktes potenzielle Käufer abschrecke. Doch das britische Beispiel zeige auch, dass eine straffere Regulierung und zügiges Eingreifen des Regulierers von Bedeutung seien, um Marktverwerfungen zu dämpfen. Dr. Williams mutmaßte daher, dass konservativere und zurückhaltendere Kreditvergabe-standards nicht nur in Großbritannien wieder zum Standard werden. Die Frage sei dann nur, wie und ob die Regierungen den Schwellenhaushalten beim Sprung von der Miete ins Eigentum helfen. Eine andere noch nicht abschließend geklärte Frage sei die nach dem optimalen Mix der Hypothekarkredit-Refinanzierung, da Einlagen, Pfandbriefe und Verbriefungen jeweils bestimmte Vor- und Nachteile hätten.

Während der beiden Konferenztagen konnten sich die Delegierten auch untereinander austauschen und viele interessante Gespräche führen. Insgesamt waren die Teilnehmer äußerst zufrieden mit dem Verlauf der Veranstaltung, den Vorträgen und dem Networking. Mit dem großen Zuspruch für diesen Kongress können auch die beiden Veranstalter EuBV und IUHF sehr zufrieden sein.

## 5 EuGH-Bericht 2013

# Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof

### 1. Klagen

**Verstärkte Zusammenarbeit im Bereich Finanztransaktionssteuer**  
*Rs. C-209/13 vom 18. April 2013: Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland/Rat der Europäischen Union*

Das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland fordert, den Beschluss des Rates 2013/52/EU vom 22. Januar 2013 zur Aufnahme einer verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der Finanztransaktionssteuer für nichtig zu erklären. Der Rat hatte sich für eine verstärkte Zusammenarbeit ausgesprochen, nachdem der Vorschlag für eine Richtlinie zur Einführung einer Finanztransaktionssteuer für die gesamte EU am Widerstand einiger Mitgliedstaaten gescheitert war.

Der Beschluss zur Einführung der Finanztransaktionssteuer im Rahmen der verstärkten Zusammenarbeit könnte laut dem Kläger extraterritoriale Wirkung auf nicht teilnehmende Mitgliedstaaten, wie das Königreich, haben. Der Kläger sieht deshalb in ihm einen Verstoß gegen Artikel 327 AEUV, der die Achtung der Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten der nicht an der Zusammenarbeit beteiligten Mitgliedstaaten vorschreibt. Ferner sei die Einführung einer derartigen Steuer nicht mit dem Völkergewohnheitsrecht zu begründen. Zudem dürfte die Umsetzung einer solchen Richtlinie in den teilnehmenden Mitgliedstaaten auch für nicht teilnehmende Mitgliedstaaten Kosten verursachen.

**Erbschafts- und Schenkungssteuer in Bezug auf eine in Deutschland belegene Immobilie bei Ansässigkeit des Schenkers/Erblassers in einem anderen Mitgliedstaat**

*Rs. C-211/13 vom 19. April 2013: Europäische Kommission/Bundesrepublik Deutschland*

Die Europäische Kommission verklagt die Bundesrepublik Deutschland wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 AEUV). Deutschland gewähre bei Erbschaften und Schenkungen einer in Deutschland belegenen Immobilie für im Ausland ansässige Schenker/Erblasser und Erwerber (beschränkte Steuerpflichtigkeit) einen niedrigeren Freibetrag, als wenn mindestens einer der Beteiligten in Deutschland ansässig sei. Betroffen seien insbesondere Erbschaften und Schenkungen zwischen Ehegatten, zwischen Eltern und Kindern sowie zwischen Verwandten.

**Eigenkapitalvorschriften**

*Rs. C-507/13 Klage vom 20. September 2013: Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland/Europäisches Parlament, Rat der Europäischen Union*

Das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland beantragt gemäß Artikel 263 AEUV, die vom Europäischen Parlament und Rat als EU-Gesetzgeber erlassenen Vorschriften zur Begrenzung der variablen Vergütung von bestimmten „Personen, die wesentliche Risiken eingehen“ aus der Richtlinie 2013/36/EU (CRD IV) und aus der Verordnung Nr. 575/2013 (CRR) für nichtig zu erklären. Gemäß

dem Gesetzestext sei die EBA beauftragt, zu bestimmen, um welche Personen in Kreditinstituten es sich hierbei handelt. Auch sei in der CRR vorgesehen, dass Einzelheiten ihrer Gehälter veröffentlicht werden müssten. Nach Ansicht des Vereinigten Königreichs stellen Artikel 75 und 114 AEUV keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für diese Vorschriften dar. Auch sei gegen den Subsidiaritätsgrundsatz und den Grundsatz der Rechtssicherheit verstoßen worden. Die Ermächtigung der EBA zur Bestimmung der von der variablen Vergütung betroffenen Personen stelle eine Überschreitung ihrer Befugnisse dar. Außerdem würden durch das Erfordernis der Offenlegung von Einzelheiten zu Gehältern der Datenschutz und die Privatsphäre verletzt.

### 2. Vorabentscheidungsersuchen

**Rücktritts- und Widerspruchsrecht bei einem Lebensversicherungsvertrag**

*Rs. C-459/12 Vorlage vom 11. Oktober 2012: Werner Krieger/ERGO Lebensversicherung AG und Rs. C-529/12 Vorlage vom 22. November 2012: Andrea Lange/ERGO Lebensversicherung AG*

Artikel 15 Absatz 1 Satz 1 der Zweiten Richtlinie 90/619/EWG des Rates zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Direktversicherung (Lebensversicherung) vom 8. November 1992 unter Berücksichtigung des Artikel 31 Absatz 1 der Dritten Richtlinie 92/96/EWG zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Direkt-

versicherung vom 10. November 1992 räumt dem Versicherungsnehmer das Recht ein, vom Vertrag innerhalb einer Frist, die zwischen 14 und 30 Tagen betragen kann, ab Kenntnis des Vertragsschlusses zurückzutreten. Der EuGH befasst sich mit der Frage, ob ein nationales Gesetz hiergegen verstößt, wenn es regelt, dass ein Rücktritts- oder Widerspruchsrecht in jedem Fall spätestens ein Jahr nach Zahlung der ersten Versicherungsprämie erlischt, auch wenn der Versicherungsnehmer über sein Recht zum Rücktritt oder Widerspruch nicht belehrt worden ist.

#### **Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen – Pfandrecht – Immobilienverkauf**

*Rs. C-482/12 Vorlage vom 29. Oktober 2012: Peter Macinský, Eva Macinská/Getfin s.r.o., Financreal s.r.o.*

Der EuGH soll über die Frage entscheiden, ob ein nationales Gesetz gegen die Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen verstößt, wenn es dem Gläubiger ermöglicht, eine Vollstreckung aus unlauteren Vertragsbedingungen zu betreiben. Dieser hatte ein Pfandrecht im vorliegenden Fall durch Verkauf einer Immobilie genutzt, obwohl Einwendungen des Verbrauchers vorlagen, die nicht vorab gerichtlich überprüft wurden waren.

#### **Sanktionen bei Verstößen des Kreditgebers im Rahmen von Verbraucherkreditverträgen**

*Rs. C-565/12 Vorlage vom 6. Dezember 2012: LCL Le Crédit Lyonnais SA/Fesih Kalhan*

Artikel 23 der Richtlinie 2008/48/EG des Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge sieht vor, dass bei Verstoß gegen die nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen verhängt werden. Der EuGH prüft, ob ein französisches Gesetz hiermit vereinbar ist, dass einem Kreditgeber trotz Verwirken seines Zinsanspruchs (als Sanktion) noch einen Anspruch auf Zinsen auf die gleiche Forderung zugesteht, wenn der Zinssatz zwei Monate nach der gerichtlichen Entscheidung gesetzlich um fünf Basispunkte erhöht wird.

#### **Zur Gültigkeit von Klauseln zur einseitigen Änderung des Zinssatzes in Kreditverträgen**

*Rs. C-77/13 Vorlage vom 14. Februar 2013: CA Consumer Finance/Francine Crouan, geb. Weber, Tual Crouan*

Ein französisches Gesetz erklärt Klauseln in Verbraucherträgen für zulässig, die dem Kreditgeber mangels vertraglich vereinbarter Gründe für eine Zinssatzanpassung das alleinige Recht einräumen, die Notwendigkeit einer Zinssatzänderung und einer Anpassung der Modalitäten für die Zinssatzberechnung zu beurteilen sowie eine Änderung des Zinssatzes vorzunehmen. Voraussetzung soll nur sein, dass

die Klauseln entsprechend einer im Verordnungsweg festgelegten Formel angepasst sind und der Kreditnehmer entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausreichend hierüber informiert wurde. Der EuGH wird aufgefordert zu prüfen, ob dieses Gesetz mit der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen vereinbar ist.

#### **Zwangsvollstreckung aus einer Hypothek in Spanien – richterliche Überprüfung einer Klausel über die vorzeitige Fälligstellung des Darlehens**

*Rs. C-116/13 Vorlage vom 11. März 2013: Banco de Valencia SA/Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume*

Der EuGH soll prüfen, ob das spanische Verfahren der Zwangsvollstreckung aus einer Hypothek mit Artikel 7 der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen vereinbar ist. Dieser fordert, dass die Mitgliedstaaten angemessene und wirksame Mittel zur Bekämpfung der Verwendung missbräuchlicher Klauseln einrichten. Das spanische Recht lässt die Anordnung der Zwangsvollstreckung auch ohne richterliche Überprüfung einer Klausel auf vorzeitige Fälligstellung des Darlehens durch die Bank zu. Dies gilt selbst dann, wenn die Klausel als missbräuchlich angesehen wurde und für die Bank die einzige Möglichkeit zur Zwangsvollstreckung darstellt.

Der EuGH soll ebenfalls klären, ob eine Vertragsklausel, die einen Darlehens-

geber zur einseitigen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, weil der Darlehensnehmer vier Monatsraten nicht gezahlt hat, als missbräuchlich im Sinne der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucher- verträgen gilt.

**Missbräuchliche Klauseln – Gesamtkosten eines Kredits im Sinne der Verbraucherkredit- Richtlinie und bei hypothekarisch gesicherten Krediten**

*Rs. C-143/13 Vorlage vom 20. März 2013: Bogdan Matei, Ioana Ofelia Matei/SC Volksbank România SA*

Der EuGH wird aufgefordert, die Begriffe „Gegenstand“ und/oder „Preis“ im Sinne von Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucher- verträgen näher zu erörtern. Artikel 4 regelt, welche Umstände bei der Bestimmung der Mißbräuchlichkeit einer Vertragsklausel eine Rolle spielen. Laut Absatz 2 soll die Mißbräuchlichkeit sich jedoch nicht aus der Angemessenheit des Preises im Verhältnis zur Dienstleistung sowie aus dem Vertragsgegenstand ergeben. Der EuGH soll nun entscheiden, ob auch der effektive Jahreszins (bestehend aus festem oder variablem Zins, Bankprovisionen und anderen in den Kreditvertrag einbezogenen und darin definierten Kosten) eines Kreditvertrags, in dessen Rahmen eine Hypothek an einem Grundstück bestellt wurde, als Gegenstand/Preis gilt. Hierbei soll der EuGH berücksichtigen, dass gemäß Artikel 3 g) Richtlinie 2008/48/EG die „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ sämtliche Kosten, einschließ-

lich der Zinsen, Provisionen, Steuern und Kosten jeder Art, umfassen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat.

**Änderung des Schätzwertes einer Immobilie**

*Rs. C-280/13 Vorlage vom 22. Mai 2013: Barclays Bank S.A./Sara Sánchez García und Alejandro Chacón Barrera)*

Ein spanisches Gesetz sieht vor, dass zwar der Hypothekengläubiger im Fall einer Verringerung des Schätzwertes einer hypothekarisch belasteten Immobilie um 20 % eine Erhöhung der Garantien fordern, der Verbraucher hingegen bei kontradiktorischer Schätzung keine Änderung des Schätzwerts begehen kann. Der EuGH wird beauftragt, unter anderem zu prüfen, inwiefern dies mit der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucher- verträgen vereinbar ist.

Außerdem eröffnet das spanische Hypothekenvollstreckungsrecht die Option, dem Hypothekengläubiger die durch eine Hypothek belastete Immobilie zu 50 % (bzw. 60 %) des Schätzwertes zuzuschlagen. Auch hier soll der EuGH prüfen, ob dies mit der Richtlinie vereinbar ist.

In dem Zusammenhang soll auch erörtert werden, ob es mit EU-Recht vereinbar ist, dass der Vollstreckungsgläubiger auch noch bezüglich der Restschuld die Vollstreckung beantragt, obwohl der Schätzwert und der Realwert der Immobilie die geschuldete Summe übersteigen.

**Nachweis vor Gericht zu vorvertraglichen Pflichten beim Verbraucherkreditvertrag**

*Rs. C-298/13 Vorlage vom 30. Mai 2013: Facet SA, BNP Paribas Personal Finance SA/Saïda Bouchelaghem, Nathalie Cousin, Clémentine Benoni, Hili Aziz, Mohamed Zouhir, Jean Morel, Jalid Anissa, Marine Bourreau, Anthony Cartier, Patrick Rousselière, Karine Lenfant*

Der EuGH soll prüfen, ob es ausreichend im Sinne der Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge ist, dass gemäß nationalem Recht der Kreditgeber bei Gericht durch Vorlage eines die Anforderungen von Artikel 10 der Richtlinie erfüllenden Kreditvertrages bereits die Erfüllung seiner vorvertraglichen Verpflichtungen nachweist, ohne ein Schriftstück einzureichen, welches die Einhaltung der Verpflichtungen tatsächlich belegt.

Die nationale Regelung sieht auch vor, dass kein Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtungen des Kreditgebers aus dem nationalen Recht zur Umsetzung der Richtlinie über Verbraucherkreditverträge erbracht wurde, wenn dieser im Rahmen seiner Beweislast dem Gericht nicht schriftlich belegen kann, dass er eine Kreditwürdigkeitsprüfung bezüglich des Kreditnehmers durchgeführt hat. Darüber hinaus soll der EuGH sich zu der Frage äußern, ob das Unterlassen der Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers eine unlautere Geschäftspraktik im Sinne der Richtlinie 2005/29/EG über unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern im Binnenmarkt darstellt.

Der EuGH soll ferner prüfen, ob dann bei einem Unterlassen der Kreditwürdigkeitsprüfung der Kreditgeber darauf verzichten muss, beim Kreditnehmer noch möglicherweise ausstehende, aber fällige Beträge aus dem Kreditvertrag einzufordern.

#### Anpassung der Verzugszinsen bei Hypothekendarlehen

*Rs. C-482/13 Vorlage vom 10. September 2013: Unicaja Banco, S.A./José Hidalgo Rueda u.a.; Rs C-483/13 Vorlage vom 10. September 2013: Unicaja Banco SA/Steluta Grigore; Rs C-484/13 Vorlage vom 10. September 2013: Caixabank SA/Manuel María Rueda Ledesma, Rosario Mesa Mesa; Rs. C-485/13 Vorlage vom 10. September 2013: Caixabank SA/José Labella Crespo u.a.; Rs. C-486/13 Vorlage vom 10. September 2013: Caixabank SA/Antonio Galán Rodríguez; Rs. C-487/13 Vorlage vom 10. September 2013: Caixabank SA/Alberto Galán Luna, Domingo Galán Luna*

Der EuGH soll entscheiden, ob gemäß Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen ein nationales Gericht nach Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Klausel zu Verzugszinsen im Fall eines Hypothekendarlehens diese für nichtig und ungültig erklären oder anordnen muss, diese Zinsklausel neu zu berechnen. Ferner soll der EuGH prüfen, ob eine nationale Regelung, die vorgibt, dass die Klausel aufrecht zu erhalten ist, aber die Zinsen neu zu berechnen sind, die Interessen des Verbrauchers beschränkt. In dem Zusammenhang soll auch festgestellt werden, ob eine

solche Regelung gegen die Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen verstößt, weil sie nicht zulässt, dass die Klausel wegen Missbräuchlichkeit unwirksam wird.

#### 3. Urteile/Beschlüsse

**Aussetzung eines Hypothekenvollstreckungsverfahrens**  
*Rs. C-415/11 Urteil des EuGH vom 14. März 2013 im Vorabentscheidungsverfahren Mohamed Aziz gegen Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)*

Der EuGH hat in diesem Verfahren entschieden, dass ein nationales Gesetz nicht mit der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen vereinbar ist, wenn es keine Einwendungen gegen Vertragsklauseln aufgrund von Missbräuchlichkeit im Rahmen des Hypothekenvollstreckungsverfahrens zulässt. Eine Regelung ist auch nicht vereinbar mit der Richtlinie 93/13/EWG, wenn sie dem Gericht prozessual nicht die Möglichkeit einräumt, in ausreichender Weise die Missbräuchlichkeit zu überprüfen.

Der Kläger schloss mit der Beklagten einen notariell beurkundeten Darlehensvertrag, für den eine hypothekarische Sicherheit bestellt wurde. Eine Vertragsklausel sah vor, dass ohne Zahlungsaufforderung Verzugszinsen für bei Fälligkeit von nicht entrichteten Beträgen geltend gemacht werden

könnten. Ferner wurde das gesamte Darlehen fällig gestellt. Als die Zahlung der Raten ausblieb, leitete die Beklagte das Vollstreckungsverfahren gegen den Kläger ein. Dieser erhob wiederum Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Klausel wegen Missbräuchlichkeit sowie auf Nichtigerklärung des Vollstreckungsverfahrens. Er begründete seine Klage mit dem eingeschränkten Schutz im Vollstreckungsverfahren, da die Missbräuchlichkeit erst in späteren Erkenntnisverfahren ohne aufschließende Wirkung festgestellt werden könne.

Im spanischen Hypothekenvollstreckungsrecht kann eine Vertragsklausel in einem Hypothekardarlehensvertrag nicht als missbräuchlich eingewendet werden. Dies kann nur im Rahmen des Erkenntnisverfahrens erfolgen, führt aber nicht zur Aussetzung des Hypothekenvollstreckungsverfahrens. Der EuGH urteilte deshalb, dass eine solche nationale Regelung der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherträgen entgegensteht. Zwar sind laut dem EuGH die Zwangsvollstreckungsverfahren nicht auf europäischer Ebene harmonisiert worden, allerdings darf die Wahrnehmung der dem Verbraucher verliehenen Rechte nicht praktisch unmöglich gemacht oder übermäßig erschwert werden (so genanntes Effektivitätsprinzip). Der EuGH stellt deshalb fest, dass die spanische Regelung den Verbraucherschutz immer dann beeinträchtigt, wenn die Immobilienzwangsvollstreckung durchgeführt wird, bevor das Erkenntnisverfahren beendet wurde. In diesen Fällen führt die Regelung dazu,

dass der Verbraucher im Erkenntnisverfahren lediglich einen Schadensersatzanspruch hat, aber nicht mehr sein ursprüngliches Eigentum zurück erlangen kann.

#### **Zentrale Meldestellen im Rahmen der Dritten Anti-Geldwäsche-Richtlinie**

*Rs. C-212/11 Urteil des EuGH vom 25. April 2013 im Vorabentscheidungsverfahren: Jyske Bank Gibraltar Ltd gegen Administración del Estado*

Am 25. April 2013 fällte der EuGH sein Urteil in dem Verfahren Jyske Bank Gibraltar Ltd/ Administración del Estado. Demnach soll eine nationale Regelung, die eine Verpflichtung für Kreditinstitute vorsieht, Informationen zu möglichen Geldwäscheartivitäten an die zentrale Meldestelle des Mitgliedstaates zu übermitteln, in der es tätig ist, aber nicht seine Niederlassung hat, nicht gegen EU-Recht verstößen. Das spanische Recht fordert, dass die in Spanien tätigen Kreditinstitute die spanische zentrale Meldestelle über Geldwäscheartivitäten unterrichten. Die Dritte Anti-Geldwäsche-Richtlinie 2005/60/EG sieht hingegen nur vor, dass die Meldestelle zuständig ist, in der das Kreditinstitut seine Niederlassung hat. Der EuGH entschied, dass die Richtlinie nicht ausdrücklich eine Verdachtsmeldung an die zentrale Meldestelle in Spanien untersagt. Das spanische Recht sei ferner mit der Dienstleistungsfreiheit der betroffenen Kreditinstitute vereinbar. Wegen der zusätzlichen Meldepflicht entstanden zwar ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand und mehr Kosten

für das Kreditinstitut. Der EuGH sehe deshalb eine Beschränkung des Rechts auf freien Dienstleistungsverkehr als gegeben an. Jedoch sei sie zur effektiven Bekämpfung der Geldwäsche im Allgemeininteresse gerechtfertigt. Außerdem weise der Austauschmechanismus der zentralen Meldestellen Schwachstellen auf, weil die Behörden sich weigern könnten, die Informationen untereinander weiterzugeben.

#### **Gesamtenergieeffizienz**

*Rs. C-345/12 Urteil des EuGH vom 13. Juni 2013 im Vertragsverletzungsverfahren: Europäische Kommission gegen Italienische Republik*

Der EuGH urteilte am 13. Juni 2013, dass die Italienische Republik gegen die Artikel 7 Absätze 1 und 2 sowie Artikel 10 der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verstößen habe, weil das italienische Recht keine Pflicht vorsieht, beim Kauf oder der Miete einer Immobilie einen Gesamtenergieeffizienzausweis vorzuzeigen.

Die Richtlinie 2002/91/EG sieht in Artikel 7 vor, dass ein solcher Ausweis beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Erwerber oder Mieter vorzulegen ist. Italien hat im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie diese Vorgabe nicht ausreichend eingeführt. Das nationale Recht sehe lediglich vor, dass in einem Kauf- oder Mietvertrag eine Klausel einzufügen sei, nach der der Käufer/ Mieter anerkenne, dass er die Informationen zu

Gesamtenergieeffizienz des betroffenen Gebäudes erhalten habe. Der EuGH stellte in dem Zusammenhang fest, dass eine solche Vorschrift in der Richtlinie nicht vorgesehen sei und deshalb den Vorgaben der Richtlinie widerspreche.

# 6 Jahreschronologie 2013

## Januar

### 1. Januar 2013

**Ratspräsidentschaft**  
Irland übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

### 10. Januar 2013

#### Datenschutz

Im Ausschuss für Bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres des Europäischen Parlaments wird der Berichtsentwurf zum Verordnungsvorschlag der Europäischen Kommission zum Datenschutz veröffentlicht.

### 16. Januar 2013

#### Kreditratingagenturen

Das Plenum des Europäischen Parlaments stimmt für die Änderungen zum Verordnungs- und zum Richtlinievorschlag der Kommission zu Kreditratingagenturen.

### 22. Januar 2013

#### Finanztransaktionssteuer

Der Rat beschließt, die Finanztransaktionssteuer im Verfahren der verstärkten Zusammenarbeit in den Mitgliedstaaten Belgien, Deutschland, Estland, Griechenland, Spanien, Frankreich, Italien, Österreich, Portugal, Slowenien und Slowakei einzuführen.

### 28. Januar 2013

#### FATCA

Die IRS-Standards für die Anwendung des US-Gesetzes FATCA werden im US-amerikanischen Amtsblatt, dem „Federal Register“, veröffentlicht und treten in Kraft.

## Februar

### 5. Februar 2013

**Anti-Geldwäsche-Richtlinie**  
Die Europäische Kommission legte einen Vorschlag für eine vierte Anti-Geldwäscherrichtlinie vor.

### 7. Februar 2013

**Netz- und Informationssicherheit**  
Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Richtlinievorschlag über Maßnahmen zur Gewährleistung einer hohen gemeinsamen Netz- und Informationssicherheit in der Union.

### 14. Februar 2013

#### Finanztransaktionssteuer

Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Richtlinievorschlag über die Umsetzung einer verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der Finanztransaktionssteuer.

### 28. Februar 2013

#### CRD IV/ CRR

Der Europäische Rat, das Europäische Parlament und die Europäische Kommission einigen sich auf gemeinsame Änderungen am Verordnungsvorschlag über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (CRR) und über den Richtlinievorschlag über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (CRD IV) der Europäischen Kommission.

## März

### 6. März 2013

**Verbraucherkreditrichtlinie**  
Die Generaldirektion für Gesundheit und Verbraucher der Europäischen Kommission gibt eine Studie zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie in Auftrag.

### 11. März 2013

#### Krisenmanagement

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) veröffentlicht ein Konsultationspapier zum Inhalt von Sanierungsplänen/ Gruppensanierungsplänen.

### 12. März 2013

#### Alternative Streitbeilegung

Das Plenum des Europäischen Parlaments stimmt für die mit dem Rat und der Kommission vereinbarten Änderungen an den Kommissionsvorschlägen zur alternativen Streitbeilegung und zur Online-Streitbeilegung.

### 14. März 2013

#### Unlautere Geschäftspraktiken

Die Europäische Kommission legt einen Bericht und eine Mitteilung über die Anwendung der Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken (2005/29/EG) vor.

### 18. März 2013

#### Bericht zu aktuellen Verbrauchertrends

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) präsentiert einen Bericht über Verbrauchertrends („Consumer Trends Report“).

**19. März 2013****Aufsichtsmechanismus**

Das Europäische Parlament und der Rat einigen sich politisch auf die Einführung eines einheitlichen Aufsichtsmechanismus.

**20. März 2013****Bankenstrukturreform**

Im Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments wird der Entwurf für einen Initiativbericht über eine Strukturreform des EU-Bankensektors vorgelegt.

**25. März 2013****Konsultation zur Verbesserung der Kohärenz der EU-Vorschriften bei Finanzdienstleistungen**

Der Wirtschafts- und Währungsausschuss im Europäischen Parlament führt eine öffentliche Konsultation über die Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung der Kohärenz der EU-Rechtsvorschriften für Finanzdienstleistungen durch.

**Grünbuch langfristige Finanzierung der Europäischen Wirtschaft**

Die Europäische Kommission veröffentlicht das Grünbuch langfristige Finanzierung der Europäischen Wirtschaft, in dem auch die für langfristige Finanzierung positive Rolle des Bau-sparens erwähnt wird.

**April****1. April 2013****Studie zum besseren Schutz von Verbrauchern in finanziellen Schwierigkeiten**

Der endgültige Bericht der im Jahr 2012 von der Generaldirektion Markt der Europäischen Kommission in Auftrag gegebenen Studie zu den Maßnahmen zum besseren Schutz von Verbrauchern in finanziellen Schwierigkeiten wird veröffentlicht.

**10. April 2013****FATCA**

Die Finanzminister von Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Großbritannien einigen sich auf die Einrichtung eines Pilotvorhabens für eine multilaterale Einrichtung zum Austausch von Daten im Bereich Steuern auf Grundlage des mit den USA vereinbarten Musterabkommens für den Informationsaustausch nach den Anforderungen von FATCA.

**16. April 2013****Offenlegung nichtfinanzieller Informationen**

Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Richtlinienvorschlag im Hinblick auf die Offenlegung nichtfinanzieller und die Diversität betroffener Informationen durch bestimmte große Gesellschaften und Konzerne.

**22. April 2013****Wohnimmobilienkreditverträge**

Das Europäische Parlament und der Rat einigen sich auf die Änderungen am Richtlinienvorschlag der Kommission.

**26. April 2013****Finanzaufsichtssystem**

Die Europäische Kommission startet eine Konsultation zum Europäischen System der Finanzaufsicht – bestehend aus der Europäischen Bankaufsichtsbehörde (EBA), der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) und der Europäischen Behörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung (EIOPA) sowie dem Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB). Die Konsultation soll der Vorbereitung der Überarbeitung des Systems, auch unter Berücksichtigung der Einsetzung der Europäischen Zentralbank (EZB) als neue Aufsichtsbehörde für einige Kreditinstitute der Eurozone, dienen.

**Mai****8. Mai 2013****Zahlungskontopaket**

Die Europäische Kommission legt einen Richtlinienvorschlag über die Vergleichbarkeit von Zahlungskontogebühren, den Wechsel von Zahlungskonten und den Zugang zu Zahlungskonten mit grundlegenden Funktionen vor.

**16. Mai 2013****Bankenstrukturreform**

Die Europäische Kommission initiiert eine Konsultation zur Bankenstrukturreform in der EU.

**20. Mai 2013****Krisenmanagement**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) startet eine Konsultation zu einem

Entwurf zu technischen Regulierungsstandards zur Überprüfung von Sanierungsplänen durch die zuständigen Behörden und eine weitere Konsultation zu einem Entwurf für technische Regulierungsstandards zu einer Auswahl an Stressszenarien, anhand der die Kreditinstitute die Tauglichkeit ihrer Sanierungspläne testen sollen.

#### **21. Mai 2013**

##### **Alternative Streitbeilegung**

Die finalen Gesetzesentwürfe zu alternativer Streitbeilegung (Richtlinie) und Online-Streitbeilegung (Verordnung) werden im Amtsblatt veröffentlicht.

#### **22. Mai 2013**

##### **Aufsichtsmechanismus**

Das Europäische Parlament stimmt für den Kompromisstext zur Übertragung der Bankenaufsicht der Eurozone auf die EZB.

#### **23. Mai 2013**

##### **CRD IV/CRR**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) veröffentlicht zwei Konsultationen zur Vorbereitung technischer Standards zur Einführung zusätzlicher Parameter für die aufsichtliche Liquiditätsüberwachung und zu zusätzlichen Liquiditätsabflüssen.

##### **Kreditratingagenturen**

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen und die Richtlinie zur Änderung der Richtlinie 2003/41/EG über die Tätigkeiten und die Beaufsichtigung von Einrichtungen der betrieblichen Altersvorsorge, der Richtlinie 2009/65/EG zur Koordinierung der

Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) und der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds im Hinblick auf übermäßigen Rückgriff auf Ratings wird im Amtsblatt veröffentlicht.

#### **Juni**

##### **11. Juni 2013**

##### **Sammelklagen**

Die Europäische Kommission veröffentlicht eine „Empfehlung über die gemeinsamen Grundsätze für kollektive Unterlassungs- und Schadensersatzverfahren in den Mitgliedstaaten bei Verletzung von durch Unionsrecht garantierten Rechten“ sowie eine Mitteilung „Auf dem Weg zu einem allgemeinen europäischen Rahmen für den kollektiven Rechtsschutz“ und einen „Richtlinienvorschlag über bestimmte Vorschriften für Schadensersatzklagen nach einzelstaatlichem Recht wegen Zu widerhandlung gegen wettbewerbsrechtliche Bestimmungen der Mitgliedstaaten und der Europäischen Union“.

##### **12. Juni 2013**

##### **Datenaustausch im Bereich Besteuerung**

Die Europäische Kommission legt den Vorschlag für eine Richtlinie zur Ausweitung des Anwendungsbereichs der Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung auf alle Kapitaleinkünfte vor.

#### **13. Juni 2013**

##### **Verantwortliche Kreditvergabe**

Die Europäische Bankaufsichtsbehörde (EBA) veröffentlicht zwei Stellungnahmen zu allgemeinen Standards zur verantwortlichen Kreditvergabe sowie zu allgemeinen Standards zur Behandlung von Kreditnehmern in Zahlungsschwierigkeiten im Zusammenhang mit einem Hypothekarkredit.

#### **14. Juni 2013**

##### **Freihandelsabkommen TTIP**

Nach dem Europäischen Parlament spricht sich auch der Rat für die Aufnahme der Verhandlungen der EU mit den USA aus.

#### **17. Juni 2013**

##### **Finanzinstrumente MiFID II**

Der Rat und das Europäische Parlament einigen sich auf einen Kompromisstext zum Richtlinienvorschlag zu Finanzinstrumenten.

#### **18. Juni 2013**

##### **Restrukturierung des Bankensektors**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments verabschiedet seinen Initiativbericht zur Restrukturierung des EU-Bankensektors.

#### **24. Juni 2013**

##### **Basisinformationsblätter für Anlageprodukte**

Die Mitgliedstaaten einigen sich auf gemeinsame Änderungen zu dem Verordnungsvorschlag zu Basisinformationsblättern bei komplexen Investmentprodukten (PRIIPs).

**26. Juni 2013****Krisenmanagement**

Die Finanzminister der EU-Mitgliedsstaaten einigen sich auf eine gemeinsame Position zum Richtlinievorschlag zur Festlegung eines Rahmens für die Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen.

**Basel III**

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht konsultiert zu einem überarbeiteten Entwurf des Basel III-Rahmenwerkes zur Verschuldungsquote und der zukünftigen Veröffentlichung.

**27. Juni 2013****Zinsänderungsrisiko**

Die Europäische Bankenaufsicht veröffentlicht eine Konsultation zu technischen Aspekten beim Management des Zinsänderungsrisikos.

**CRD IV/CRR**

Die Richtlinie CRD IV und die Verordnung CRR zur Umsetzung der Eigenkapitalvorschriften Basel III treten in Kraft.

**Juli****1. Juli 2013****Ratspräsidentschaft**

Litauen übernimmt den Vorsitz im Rat der Europäischen Union.

**10. Juli 2013****Einheitlicher Abwicklungsmechanismus**

Die Europäische Kommission legt einen Verordnungsvorschlag vor, der ein-

heitliche Regeln und ein Verfahren für die Abwicklung von Kreditinstituten und bestimmten Investmentfirmen im Rahmen eines EU-Abwicklungsmechanismus und eines EU-Abwicklungs-fonds schaffen soll.

**19. Juli 2013****Basel III**

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht konsultiert zur Veröffentlichung der Liquiditätskennziffer „Liquidity Coverage Ratio“ durch international tätige Banken auf konsolidierter Ebene.

**22. Juli 2013****Europäisches Verbraucherbarometer**

Die Europäische Kommission veröffentlicht das neunte Verbraucherbarometer, das Auskunft zum aktuellen Stand der Integration des Europäischen Binnenmarktes im Einzelhandel und über den Verbraucherschutz in den einzelnen Mitgliedstaaten gibt.

**24. Juli 2013****Zahlungsdienstrichtlinie**

Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Vorschlag zur Änderung der Zahlungsdiensterichtlinie/PSD II und einen Vorschlag für eine Verordnung über Interbankenentgelte für kartengestützte Zahlungsvorgänge.

**26. Juli 2013****Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) veröffentlicht ihren finalen Entwurf für Implementierende Technische Standards (ITS) für die aufsichtliche Meldung unter der CRR-Verordnung.

**29. Juli 2013****Finanzkonglomerate**

Die Europäischen Aufsichtsbehörden EBA, EIOPA und ESMA konsultieren zu gemeinsam erarbeiteten technischen Standards zur Harmonisierung von Verfahren zur Berechnung des auf Konglomeratsebene von Kreditinstituten, Versicherungsunternehmen und Investmentfirmen im Rahmen von CRD IV/CRR erforderlichen Kapitals.

**August****1. August 2013****CRD IV/CRR**

Die Europäische Bankenaufsicht startet eine Konsultation zum Entwurf von Leitlinien mit denen Kreditinstitute weniger stabile Privatkundeneinlagen für die aufsichtliche Meldung von Abflüssen im Rahmen der Liquiditätsüberwachung identifizieren sollen.

**29. August 2013****Schattenbanken**

Der Finanzstabilitätsrat (FSB) veröffentlicht eine Reihe von Empfehlungen, mit denen die Überwachung und Regulierung des Schattenbankensektors verbessert werden soll.

**September****4. September 2013****Schattenbanken**

Die Europäische Kommission legt eine Mitteilung zu den Risiken des Schattenbankenwesens im Finanzsektor und ihrer Handhabung vor.

**10. September 2013****Wohnimmobilienkreditverträge**

Das Europäische Parlament stimmt im Plenum über die mit dem Rat ausgehandelten Änderungen zum Vorschlag für eine Richtlinie für Wohnimmobilienkreditverträge ab.

**Aufsichtsmechanismus**

Das Europäische Parlament und die EZB einigen sich in einem interinstitutionellen Abkommen über die parlamentarische Kontrolle der Bankenaufsicht durch die EZB.

**12. September 2013****Aufsichtsmechanismus**

Das Plenum des Europäischen Parlaments stimmt über den Verordnungstext zur Übertragung besonderer Aufgaben im Zusammenhang mit der Aufsicht über Kreditinstitute auf die Europäische Zentralbank ab.

**18. September 2013****Referenzzinssätze**

Die Europäische Kommission veröffentlicht einen Verordnungsvorschlag, der den Umgang mit Referenzzinssätzen wie dem LIBOR (London Interbank Offered Rate) und dem Euribor (Euro Interbank Offered Rate) strenger regulieren soll, um insbesondere Zinssatzmanipulationen zu vermeiden.

**Oktober****11. Oktober 2013****Verbesserung des grenzüberschreitenden Verbraucherschutzes**

Die Europäische Kommission startet eine Konsultation zur Verbesserung

des grenzüberschreitenden Verbraucherschutzes.

**21. Oktober 2013****Datenschutz**

Der federführende Ausschuss für Bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres des Europäischen Parlaments stimmt über die Änderungen zu dem Vorschlag für eine Datenschutzgrundverordnung ab.

**22. Oktober 2013****CRD IV/CRR**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) organisiert einen Workshop zur Aufnahme des Grundsatzes der Proportionalität in den technischen Standards zur Umsetzung der CRD IV/CRR.

**23. Oktober 2013****Verordnung über einen einheitlichen Aufsichtsmechanismus**

Die EZB veröffentlicht Einzelheiten hinsichtlich der umfassenden Bewertung der Kreditinstitute in Vorbereitung auf die Übernahme der Aufsichtsfunktion durch die EZB.

**24. Oktober 2013****CRD IV/CRR**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) startet eine Konsultation zu einem Entwurf für Implementierende Technische Standards für die Veröffentlichung der Verschuldungsquote.

**29. Oktober 2013****Aufsichtsmechanismus**

Die Verordnung zur Übertragung besonderer Aufgaben im Zusammenhang mit der Aufsicht über Kreditinstitute auf die Europäische Zentralbank

wird im Amtsblatt veröffentlicht. Sie tritt am 3. November 2013 in Kraft.

**November****5. November 2013****Langfristige Finanzierung**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Währung des Europäischen Parlaments verabschiedet seinen Initiativbericht zur langfristigen Finanzierung der europäischen Wirtschaft.

**6. November 2013****Kundenbeschwerden im Investmentbanken- und Bankensektor**

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) und die Europäische Wertpapieraufsichtsbehörde (ESMA) veröffentlichen eine gemeinsame Konsultation zu Leitlinien für den Umgang mit Kundenbeschwerden im Investmentbanken- und Bankensektor.

**20. November 2013****Basisinformationsblätter für Anlageprodukte**

Das Plenum des Europäischen Parlaments stimmt über die Änderungen zum Kommissionsvorschlag für eine Verordnung über Basisinformationsblätter für Anlageprodukte ab.

**Ausgewogene Vertretung von Frauen und Männern**

Das Plenum des Parlaments schlägt Änderungen zum Richtlinienvorschlag der Europäischen Kommission für eine ausgewogene Vertretung von Frauen und Männern unter den nicht geschäftsführenden Direktoren/Auf-

sichtsratsmitgliedern börsennotierter Gesellschaften vor.

envorschlag zu Einlagensicherungssystemen.

## Dezember

### 2. Dezember 2013

#### CRD IV/CRR

Die Europäische Bankenaufsicht (EBA) veröffentlicht ein Klassifikationsschema für die aufsichtliche Meldung des Eigenkapitals, der Finanzinformationen, der Verluste aus Darlehensgeschäften, die durch Immobilien besichert sind, der Großkredite, der Verschuldungsquote und der Liquiditätsquoten gemäß der implementierenden technischen Standards vom 26. Juli 2013.

#### Abschlussprüfer

Die Finanzminister der Mitgliedstaaten und das Europäische Parlament beschließen gemeinsame Änderungen am Verordnungsvorschlag über spezifische Anforderungen an die Abschlussprüfung bei Unternehmen von öffentlichem Interesse.

### 18. Dezember 2013

#### Abwicklungsmechanismus

Die Mitgliedstaaten einigen sich auf gemeinsame Änderungen am Verordnungsvorschlag zur Einrichtung einer Abwicklungsbehörde und eines Abwicklungsfonds.

### 10. Dezember 2013

#### Wohnimmobilienkreditverträge

Das Plenum des Europäischen Parlaments stimmt über die Änderungen zum Richtlinienvorschlag über Wohnimmobilienkreditverträge ab.

### 12. Dezember 2013

#### Krisenmanagement

Das Europäische Parlament und die Mitgliedstaaten einigen sich über gemeinsame Änderungen zum Richtlinienvorschlag zur Festlegung eines Rahmens für die Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen.

### 17. Dezember 2013

#### Einlagensicherung

Das Europäische Parlament und die Mitgliedstaaten einigen sich auf gemeinsame Änderungen zum Richtlini-

## Die Europäische Bausparkassenvereinigung (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](mailto:info@efbs.org)



# Preface to the annual report of the European Federation of Building Societies (EFBS)<sup>1</sup>



MEP Sven Giegold

## A thing done well cannot be done quickly

The European debt crisis has emphasised the decisive importance of stable property markets for economic stability. Whereas the overindebtedness of the Greek State was widely covered in the media, the property crisis in many euro countries was paid little attention and often misinterpreted as sovereign debt crisis. In Ireland, Spain, Portugal and Cyprus, it was the level of private debt which rose ever higher until 2008. Government debt, on the other hand, remained more or less stable in relation to economic output. Even in Greece, government debt between 2000 and 2008 rose by

10 percentage points, whereas private debt shot up by 70 percentage points of GDP. A large proportion of private debt in all crisis-hit countries was attributable to the property market. Households received loans which they were unable to repay. Project developers had no trouble in financing their projects, even in already overheated markets. For years, banks and other international financial operators were fuelling a property bubble. It drove up the inflation rate in the crisis-hit countries above the euro area average and drained these countries of their competitiveness. The German policy of disinflation to boost exports played its part. When the credit bubble burst in 2008, investors doubted the stability of the crisis-hit countries and required the rescue of banks and States – and therefore of our currency.

Certainly the economic policy in the crisis-hit States should have intervened resolutely here. However, all too often, proponents of market-naïve economic theories with their own local interests in politics, municipalities and the construction industry formed a “do-nothing” conglomerate. Risks from price bubbles were factored out of economic models or ignored with political opportunism.

Recent history of the euro crisis therefore also turns out to be a demonstration of the macroeconomic advantages of stable property markets. It is precisely in Germany that the system of comparatively sound own capital requirements, long periods of interest rate fixation and prudent but stable

property valuations showed its advantages. On the other hand, various Eastern European countries and the crisis-hit euro States had to pay a high price for their volatile property markets.

It is not for politicians to judge which form of financing in particular should be given preference. This is still less the case for European politicians. However, Europe has an interest in stable financial markets and macroeconomic stability in all EU Member States.

Therefore in the course of the financial market reforms, I have advocated the reinforcement of sustainable business models. The new EU Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property was necessary so as to include this important market in the EU regulatory framework after the experiences of the crisis. In the process, the European Parliament was able to prevent the Directive becoming a European lever opening the market for ostensibly favourable products with variable interest rates. On the contrary, customers must now be clearly warned against variable interest rates and loans in foreign currency. The European Parliament pressed this home to the European Commission, especially at the prompting of our Group, the Greens. However, unfortunately we failed in our attempt to enforce stronger macroeconomic supervisory tools which fluctuate counter-cyclically to construction activity. Minimum own capital requirements from mortgage borrowers (loan-to-value ratios) could not be made to prevail against Conserva-

<sup>1</sup> Translation from German.

tives and Liberals in the European Parliament and were also not wanted by a number of Member States.

The protection of savings deposits and the stabilisation of the banking system cost the taxpayer a great deal of money during the crisis. The reserves of the guarantee schemes – where they existed at all – were vastly inadequate. Even in Germany, private banks and the savings banks group were not in a position to pay their bills themselves under their own steam. It is therefore right that provision is now made in the form of funds to be fuelled in advance for both deposit guarantee and for the resolution of banks. Since this is a *sui generis* insurance, it is decisive in terms of public policy that contributions commensurate with risk are levied. It would be counterproductive if, as a result of the contribution structure, those generating higher risks were subsidised by financial institutions with a lower risk profile. The European Parliament, here too at the instigation of the Greens, has gained acceptance in the Deposit Guarantee Scheme Directive and also in the Bank Recovery and Resolution Directive for the contributions to be levied in proportion to the risk. This also applies to the sharing of the burden within existing guarantee funds. In the formulation of the detailed provisions, there is now considerable resistance from the risk-bearing banks and financial market operators. It is precisely Member States with a large market share of “too-big-to-fail” banks that are now proving to be especially recalcitrant. It is now necessary to take

care that the transposition of the two Directives takes place strictly in line with the wishes of the legislator. The European Commission and the European Parliament must now pay heed to the details. If this does not suffice, disadvantaged institutions have the option possibly of appealing through the courts.

More than five years after Lehman, the financial market reforms have made significant progress in both the USA and Europe. The same is true of the reform of supervision. The European legislation is conspicuous in this respect for a high level of complexity and attention to detail. Different laws apply to similar transactions. Real estate credit is regulated in a different directive from consumer credit. Still further rules define the capital requirements of credit institutions. All these laws have different review periods, which makes it difficult to adjust avoidable differences and loopholes. Tidying up is therefore the order of the day in the next legislative period. A European financial market code could bring together, order and also simplify the large number of directives, regulations and delegated acts.

The European debt crisis affects precisely business models with small margins. Here savers and financial market operators are now paying a cost which they had little to do with generating. Nevertheless, responsibility for the low interest rates has been attributed unilaterally to the ECB. Interest rates are low not only at the short end of the credit terms, but also at the long end.

This raises an underlying problem: too many market participants wish to save, too few to invest. The capital market is becoming ever larger in relation to economic output. The European debt crisis has done nothing to alter this trend. It has even become worse.

In the absence of an economic policy strategy which leads to logical use of capital, there is no way out of the low interest rate phase. However, economic growth will not come about through structural reforms in the crisis-hit countries alone. New growth for that matter is not even desirable in rich countries if it does not at the same time counter the erosion of our natural basis for life. The time is therefore ripe for a European Green New Deal, which promotes the ecological reorganisation of our economy in all sectors.



Sven Giegold, MEP

Coordinator for the Greens on the Committee on Economic and Monetary Affairs of the European Parliament

# Contents

Foreword .....	49
----------------	----

<b>1</b>	Positions papers.....	53
<b>2</b>	The Federation in 2013.....	57
	– Activities of the Committees.....	57
	– EFBS-Public relations work.....	62
<b>3</b>	Housing sector trends in Europe .....	64
<b>4</b>	EFBS Focus .....	71
	– “Datio in solutum” - Limitation of the borrower’s liability to the amount of the mortgaged property.....	71
	– Long term housing finance in the EU.....	74
	– World Congress in Vienna .....	78
<b>5</b>	ECJ-Report 2013.....	82
<b>6</b>	Chronological Account of the year 2013 .....	87
	Appendix.....	141
	– Officers of the Federation .....	141
	– List of Members .....	142



# 1 Position Papers

## Implementation of Basel III via the CRD IV/CRR

On 28 February 2013, in the legislative procedure on the implementation of Basel III in European law, the Irish Presidency, the European Parliament and the Commission reached an agreement in the triilogue negotiations. After the publication of the texts of the legislation in the Official Journal of the European Union on 27 June 2013, the Regulation entered into force on 1 January 2014. Member States were required to transpose the Directive into national law by 31 December 2013.

The European Banking Authority (EBA) launched numerous consultations on technical standards for CRD IV/CRR implementation. In its position paper to the EBA, the **EFBS** welcomed the introduction of a European standard for assessing the materiality of extensions and changes of internal approaches when calculating own funds requirements for credit, market and operational risk. At the same time, however, the **EFBS** pointed out that with reference to changes in the IRB approach, credit institutions should not be expected to make administrative efforts which cannot be justified from a risk perspective. In a position paper for the consultation on the draft guidelines on technical aspects of the management of interest rate risk, the **EFBS** stated that taking account of the principle of proportionality, the methods to be applied and the specific manner in which the interest rate risk is managed should be a matter for decision-making by the credit institu-

tions. In this context, the **EFBS** drew attention to the Bausparkassen as a business model governed by special laws. In the consultation on draft implementing technical standards on additional liquidity monitoring metrics, the **EFBS** pointed out that due to the specific nature of Bauspar business, it will not be possible to provide data on contractual cash inflows and outflows of building society contracts. The **EFBS** therefore called for an exception of the Bausparkassen from the obligation to report the Contract Flow Maturity in the context of their maturity ladder reporting. Furthermore, the **EFBS** commented on the EBA consultation on draft guidelines on retail deposits subject to different outflows for purposes of liquidity reporting. The **EFBS** made it clear that the effort involved in assessment of outflow rates which are earmarked for a specific purpose (e.g. saving) should be simplified for retail deposits whose outflow rates remain low. In this context, it does not seem reasonable to repeat periodically the assessment for deposits under Bauspar contracts.

Furthermore, on 22 October 2013, the European Banking Authority (EBA) hosted a workshop on how the proportionality principle should be applied in the technical standards. The **EFBS** participated in the workshop, contributing speeches and submitting a position paper in advance of the event. In the position paper, attention was drawn to the need to take account of proportionality in respect of the leverage ratio, liquidity, choice of the IRB approach, and remuneration.

The **EFBS** also voiced its concerns to the Basel Committee on Banking Supervision about the planned mandatory introduction of a leverage ratio as a minimum ratio and its disclosure as a Pillar I measure.

## Crisis management

Since early 2013, the lead committee in the European Parliament had been developing compromise amendments to the Commission's proposal for a Directive establishing a framework for the recovery and resolution of credit institutions and investment firms. The **EFBS** had voiced criticism of the compromises to MEPs, particularly as regards the requirement for all credit institutions in the EU to draw up recovery plans and update them annually.

On 20 May 2013, members of the European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON) voted, by a large majority, in favour of the draft report. The Council agreed a general approach on 27 June 2013.

In the subsequent triilogue negotiations under the Lithuanian Presidency, it was agreed that, as called for by the **EFBS**, the proportionality principle should be considered in the implementation of the Directive's provisions by the competent authorities. National authorities should take into account the nature of a credit institution's business, shareholding structure, legal form, risk profile, size, interconnectedness to other institutions, and membership of an institutional protection

scheme, as well as various other factors. In particular, in order to reduce the associated administrative effort for some institutions, simplified requirements apply as regards the contents and frequency with which institutions are to update their recovery plans, as advocated by the **EFBS**. In parallel, the simplified requirements will also be applied by the resolution authorities when drawing up a resolution plan.

In the meantime, the EBA has begun to draft regulatory technical standards on the content and assessment of recovery plans (including stress scenarios) for implementation of the Directive. In its position paper on the EBA consultation, the **EFBS** states, *inter alia*, that in order to maintain the principle of proportionality during the testing of stress scenarios and in the content of recovery plans of credit institutions, a precise knowledge of the business model by the relevant national authority is necessary.

### Deposit guarantee schemes

In parallel to the triogue negotiations mentioned above, the triogue on the proposed Directive recasting the Deposit Guarantee Schemes Directive was resumed after approximately one year of stagnation, with a political agreement reached on 17 December 2013. In advance of the agreement, the **EFBS** had intensively lobbied the relevant MEPs, Commission staff, Council representatives and permanent representations of the “Bauspar” countries for account to be taken of the Baus-

par model as a particularly low-risk sector of lending. It also pointed out that contributions to national deposit guarantee schemes should be based on the degree of risk. The Council and the European Parliament agreed that as requested by the **EFBS**, the Bau-sparkassen should be mentioned in abstract terms in the final text of the Directive, which states that in order to take account of particularly low-risk sectors which are regulated under special laws, Member States should be allowed to provide for corresponding reductions in the contributions to the scheme. The institutional protection schemes, which have proved their worth, have also been retained. Furthermore, the recitals state that the Directive should not apply to those deposits that shall be used to comply with particular obligations of the depositor towards the credit institution, as contractually agreed before.

### Single Supervisory Mechanism

On 12 September 2012, the European Commission presented a proposal for a Regulation establishing a single supervisory mechanism, with ultimate responsibility for specific supervisory tasks related to the financial stability of all euro-area credit institutions to lie with the European Central Bank (ECB). The **EFBS** lobbied the national ministries and permanent representations in Brussels for supervision by the ECB to be confined only to euro-area credit institutions of systemic importance, defined as a credit institution whose total assets exceed EUR 50 bil-

lion. However, in the Council, Member States agreed that credit institutions of systemic importance should mean those whose total assets exceed EUR 30 billion or 20% of the relevant Member State’s GDP. ECB supervision should also extend to credit institutions which have already applied for or benefited from a European financial support plan under the EFSF or ESM. In addition, the ECB may supervise the three most important credit institutions of each participating Member State.

The **EFBS** had also lobbied the triogue participants for an “opt-out” clause. Had such a clause been included in the Regulation, it would have allowed the national supervisory authorities to identify to the ECB those credit institutions which, in its view, are of little importance in terms of the local economy, meaning that the supervision of these institutions would remain with the national authorities. However, this proposal did not secure majority support in relation to implementation of the general objectives of the Banking Union. The **EFBS** therefore contacted the ECB to request that it classify certain credit institutions as “less significant” under its forthcoming methodology for the supervision of significant and less significant institutions, with the supervision of these institutions to revert to the national authorities.

On 12 September 2013, the European Parliament voted on the text of the Regulation. Finance ministers gave their agreement soon afterwards. After publication in the Official Journal,

the Regulation entered into force on 3 November 2013. The ECB will assume its full supervisory tasks on 4 November 2014.

### Single Resolution Mechanism

On 10 July 2013, the European Commission adopted a proposal for a Regulation establishing uniform rules and a uniform procedure for the resolution of credit institutions and certain investment firms in the framework of a Single Resolution Mechanism and a Single Bank Resolution Fund. The aim is to establish a single, centralised resolution authority which would take the main resolution decisions relating to credit institutions in the euro-area. Resolution would be financed by a Single Resolution Fund, to be built up by annual contributions from the banking sector. The European Parliament voted on the amendments to the Commission's proposal on 17 December 2013. Member States agreed a Council general approach on 18 December 2013 and called, *inter alia*, for details of the Single Resolution Fund to be regulated outside the legislative procedure in an intergovernmental agreement. In this context, the **EFBS**'s position was that the proposal for a Single Resolution Mechanism should include less stringent provisions for credit institutions with low-risk business models, reflecting their lower level of risk.

### Mortgage Credit Directive

The triilogue negotiations on the Commission's proposal for a Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property concluded with an agreement on the compromise proposal on 22 April 2013. In numerous discussions with the relevant units of the Commission, the Council and the European Parliament, the **EFBS** had successfully lobbied to ensure that key features of national markets, such as a culture of long-term fixed-interest mortgage credit agreements, remain unaffected.

Also due to the **EFBS**'s efforts, as regards the time period of at least seven days for the consumer to consider the implications of an offer, Member States now have flexibility to provide this time either as a period of reflection before the credit agreement is concluded or as a period of withdrawal after the conclusion of the credit agreement. The Directive also allows property valuations as part of the credit mediation process to be carried out by internal or external appraisers.

As advocated by the **EFBS**, exemptions to the general ban on tying practices have been introduced at the national level. For example, a credit institution may request the consumer to open or maintain a payment account or savings account, provided that the purpose of the account is to accumulate capital to repay the credit, to pool resources to obtain the credit, or to provide additional security for the creditor. Tying with an investment product or private

pension product is also possible if it primarily offers the investor an income in retirement and also serves to provide additional security for the creditor in the event of default or to accumulate capital as the basis for the granting of future credit.

Gratifyingly, various other provisions, such as the introduction of a single mortgage register and the requirement for property assessments to be carried out by external appraisers only, were not adopted.

### The long-term financing of the European economy

On 25 March 2013, the European Commission adopted a Green Paper on the long-term financing of the European economy. It focuses *inter alia* on long-term investments and the benefits of long-term savings products. Following successful intervention by the **EFBS**, the Bausparvertrag (contractual savings for housing finance), along with the Livret A in France and the libretti postali in Italy, is assessed positively as a long-term ring-fenced savings vehicle.

### Anti-money laundering

On 5 February 2013, the European Commission presented a proposal for a Directive on the prevention of the use of the financial system for the purpose of money laundering and terrorist financing. As part of the reform of the Third Anti-Money Laundering Directive

and alignment with the Recommendations adopted by the OECD's Financial Action Task Force on 16 February 2012, the **EFBS** produced a position paper, which was submitted to the relevant units of the Parliament and Council. In this position paper, the **EFBS** calls inter alia for long-term savings contracts for specific purposes to be recognised in the Annex to the Directive, as indicating a product with a low risk of money laundering in the context of a risk-based approach. Furthermore, the time period in which formerly politically exposed persons are subject to increased due diligence requirements should be reduced from 18 to 12 months. For the Bausparkassen, which cooperate with real estate agents, the **EFBS** called for due diligence requirements under the Anti-Money Laundering Directive to be limited to those real estate agents who are actually involved in financial transactions. The **EFBS** also advocated for real estate agents who are engaged solely in the mediation of rental properties to be excluded from the scope of the Directive.

Furthermore, as a member of the European Banking Industry Committee (EBIC), the **EFBS** participated in the drafting of a position paper on the proposal for a Directive. It also expressed its concerns in numerous meetings with MEPs and Council representatives, advocating in particular for the inclusion of long-term savings contracts for specific purposes in Annex 2, and highlighting the issue of real estate agents, outlined above.

And finally, the **EFBS** participated in the Basel Committee on Banking Supervision consultation on sound management by financial institutions of risks related to money laundering and financing of terrorism.

had also advocated for the deletion of the provision stating that a personal data breach should be notified to the supervisory authority within 24 hours.

### Data protection

In the current procedure on the proposal for a General Data Protection Regulation, the **EFBS** advocated for the Council and the Parliament to take account of the specific requirements relating to the processing of customers' personal data in the mass-market business conducted by credit institutions (and especially the Bausparkassen). On 21 October 2013, members of the Committee on Civil Liberties, Justice and Home Affairs voted to delete a provision stating that the use of consent to data processing is not permitted where there is a "significant imbalance" between the position of the data subject and the controller. Furthermore, the **EFBS** voiced opposition to the data subject's right to data portability, i.e. to request a copy of the personal data being processed and transmit it electronically to another processing system. The text now states that the data subject may only request, from the data controller, an electronic copy of the personal data that he himself originally provided. As proposed by the **EFBS**, the text now makes it clear that the contract data processor is not deemed to be a third party (i.e. a recipient) to whom data may only be transferred for processing with the customer's consent. The **EFBS**

## 2 The Federation in 2013

### Activities of the Committees

#### Meetings of the Legal Affairs Committee in 2013

The meetings of the Legal Affairs Committee took place on 15 June 2013 in Vienna and on 14 November 2013 in Brussels.

The **spring meeting** focused on the outcome of the triilogue negotiations on the European Commission's proposal for a Directive on credit agreements relating to residential immovable property, presented on 31 March 2011. From the point of view of the Committee, it proved possible, not least through the activities of the Federation at EU level, to achieve distinct improvements compared to the original proposals of the European Commission and the rapporteur of the lead Committee on Economic Affairs and therefore ultimately a practicable overall result for the mortgage credit sector. Nevertheless, the regulation of mortgage credit by the EU is expected to lead to a considerable increase in bureaucracy for both customers and institutions as well, so that – especially compared to the situation under the European Mortgage Credit Code of 2001 – the new regulations are of doubtful concrete benefit to the consumer. In particular, the key new regulations from the Committee's point of view are to be assessed as follows:

- **Calculation of the annual percentage rate of charge:** Contrary to the intentions of the EU legislator, the need in future to include the security cost in the calculation of the annual percentage rate of charge will

lead to annual percentage rates of charge which are both confusing for customers and considerably more difficult to compare in the case of cross-border financing. On the other hand, it is to be considered positive that the duration of the credit agreement used to calculate the annual percentage rate of charge can be determined not only on the basis of equal years or (standardised) fractions of a year but also "to the nearest day". Member States in which this was already the case previously do not therefore need to change their practice.

- **Information requirements concerning advertising:** Despite the Federation's efforts, the comprehensive information requirements concerning advertising with lending conditions, already contained in the Commission proposal, have remained in place. These have the consequence of TV and radio advertising in particular becoming considerably more difficult in future.
- **Regulations on bundling and tying of products:** These constitute a novelty, especially as product tying is in principle to be prohibited in the future. From the point of view of the European Bausparkassen, it is however of paramount importance in this connection that the accumulation of capital in a savings account for the purpose of subsequent repayment of a loan or to serve as additional security for the creditor continues to be permitted, so that no negative effects arise from the prohibition of tying for saving-for-home-ownership loans and interim loans offered by Bausparkassen.
- **Information requirements:** With regard to the time to hand over the European Standardised Information Sheet (ESIS), it is to be considered positive that instead of the fixed handover time discussed in the legislative procedure, the regulation existing hitherto has been retained, according to which the ESIS is to be handed over "in good time" prior to the consumer being contractually bound. In addition, it was possible to achieve that the Member States, instead of the introduction of an obligatory "cooling-off period" before the conclusion of the contract can also provide for a right of withdrawal as an alternative.
- **Obligation to provide advice:** The Directive still does not contain any obligation to provide advice, but only to provide an appropriate explanation of the product.
- **Creditworthiness assessment:** The regulation on the creditworthiness assessment, designed as final harmonisation, allows the creditor considerably more flexibility than could have been expected according to the original Commission proposal or the ideas of the rapporteur. Therefore, it is not compulsory either to reject the credit application in the case of a negative outcome of the creditworthiness assessment or to grant it in the converse case. Rather, the creditor can grant the credit if it is likely that the borrower will fulfil the obligations arising from the credit agreement. This takes sufficient account of the requirements

of lending practice, especially as the valuation of the property can be carried out as hitherto by qualified, sufficiently independent in-house valuers and does not have to be undertaken by external valuers – as temporarily considered in the legislative procedure.

**- Early repayment of credit:** The regulation in this respect has been designed so that the borrower is still required to pay compensation for contractual damages arising from early repayment. This means that the supply of long-term fixed-interest credit, which is particularly important from the point of view of financial market stability, is not jeopardised.

**- Regulations on credit intermediaries:** Finally, there is a new regulation on the authorisation and supervision of credit intermediaries which, in terms of content, is essentially based on the provisions already applicable for insurance intermediaries. It should be pointed out in this connection in particular that in future strict qualification standards will apply for intermediaries.

**“Flexibilisation of Europe’s mortgage credit markets”:** The proposals submitted on this subject in the legislative procedure by the rapporteur, which provided, inter alia, for the transferability of mortgage loans to the person acquiring a property (“portability”) and for strict regulations on avoiding over-indebtedness, are replaced by very general obligations for Member States to ensure proper forced sale procedures and to induce the credi-

tor, in the case of default on loans, to consider the interests of the borrower and to look for ways of avoiding forced sales. This means that the text of the Directive only describes credit practice already existing in most Member States.

In the further course of the meeting, the Committee had a detailed discussion on the impact of the European Commission’s proposal for a General Data Protection Regulation on the business practice of the member institutions. From the Committee’s point of view, the draft report available at the meeting of the rapporteur to the lead EP Committee on Civil Liberties, Justice and Home Affairs (LIBE) contained a series of problematic positions, such as:

- the opinion that the consent of the data subject to data processing is invalid if there is a significant imbalance between him and the controller,
- the necessity for consent of the data subject for data transmission to credit information exchanges,
- the support of the right to data portability proposed by the European Commission,
- the rejection as a matter of principle of the profiling necessary for customer selection and
- the lack of clarification on the further admissibility of processing by the processor without the data subject’s consent.

On the other hand, the Committee welcomed the rapporteur’s rejection of the large number of “delegated

acts” contained in the Commission proposal. In its provisional assessment, the Committee came to the conclusion that especially the Bausparkassen working in formalised cooperation with other undertakings were affected to a far greater extent by the planned new regulation of data protection law than universal credit institutions. This also applied for the outsourcing of activities to external service providers.

Intensive discussions also took place on the European Commission proposal for a 4<sup>th</sup> Money Laundering Directive. From the Committee’s perspective, this contained a number of positive approaches, such as, for example, an option for Member States, in application of the risk-based approach, to a certain extent themselves to lay down requirements on the obliged entities, thereby allowing the possibility to consider the systemically lower risks of money laundering in the case of saving-for-home-ownership products. On the other hand, the Commission’s intention to tighten up the requirements imposed on real estate agents compared to the previous Directive by including letting agents instead of confining the scope of the Directive to agents involved in financial transactions associated with the acquisition of real estate, was viewed critically.

The **autumn meeting** opened with a presentation by Mr Adrian Steiner, responsible at DG MARKT for the Mortgage Credit Directive, as well as for co-ordinating consumer protection issues with the European Banking Authority (EBA), on the background reasons and

the essential elements of the "Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal bankruptcy, *datio in solutum* of mortgages and restrictions on debt collection and abusive practices", which had been commissioned from the consulting firm London Economics by the European Commission. In this connection, Mr Steiner referred to the fact that although the Commission was not planning comprehensive introduction of the "*datio in solutum*", against the background of the overindebtedness problems which had arisen in some Member States, it would be interested in exchanging views with the financial sector on its practical experiences and its assessment of the current situation, for instance with respect to lack of debt settlement instruments. In the ensuing intensive discussion, the Committee members pointed out in particular that precisely the Bausparkassen, as a sector which recorded only very low credit losses on account of the very conservative lending criteria and high level of own capital resources required from customers, would be rather reluctant to introduce "*datio in solutum*". Furthermore, referring to the trend in the USA, the fear was expressed that the introduction of "*datio in solutum*" would tend to contribute to destabilisation of the financial markets, since the payment behaviour of borrowers would suffer if they had the option, instead of accepting personal liability with all their private assets, of merely returning the keys to the house to the lender and thereby being released from all commitments. Furthermore, credit institutions performed a thor-

ough creditworthiness assessment of their customers pursuant precisely to the principle of responsible lending, in the expectation that they possibly also use their entire income and private assets to repay the loan. If this factor were abandoned and liability confined to the value of the property, the credit facilities available to the borrower would necessarily be reduced substantially from the outset. What is more, limiting the liability of the borrower to the property would be likely to increase the fluctuations on the markets, since rising prices tend to increase the volume of credit and vice versa. It has turned out from lending practice too that there is no need for further regulatory measures, since it is not in the interests of credit institutions either to carry out forced sales and therefore, where loans are called in on account of default in payment, these institutions are very successful at restoring an orderly repayment process in cooperation with the customer. Only in a very few cases where loans are called in does a forced sale ensue. However, this customer-friendly practice would be jeopardised if "*datio in solutum*" were in fact introduced.

As a further guest speaker, Mr Roy Nitze, responsible for the area of combating money laundering at the Permanent Representation of the Federal Republic of Germany, reported on the current state of the negotiations within the competent Council working group on the European Commission's proposal for a Fourth Money Laundering Directive presented in February 2013. In the course of the ensuing

discussion, the Committee advocated that the Council should wherever possible be guided by a number of positions contained in the report just published by the lead European Parliament Committees (ECON und LIBE). This was the case in particular for the following recommendations of the report:

- the requirement for the European Commission to make available a list of politically exposed persons,
- the requirement for Member States to draw up registers of beneficial owners, from which the competent authorities and obliged entities could ascertain in particular the beneficial owners of undertakings, and
- the reduction of the period for which former politically exposed persons would still be subject to enhanced due diligence from 18 to 12 months.

In the course of the further discussions, in particular the topic of including real estate agents in the scope of the Directive was addressed. Here the Committee again insisted that real estate agents should be dealt with as obliged entities within the meaning of the Directive only in so far as they are involved in the financial transaction associated with the acquisition of property – as in Sweden, for example. In this connection, the Committee pointed out that real estate agents who – as in Germany, for example – only establish the contact between buyer and seller, could make no realistic contribution to combating money laundering activities through the identifica-

tion of interested parties, but would be required merely to construct useless "data cemeteries". From the Committee's point of view, to combat money laundering effectively in the property sector, an object-related approach would be more promising, in which real estate agents would be required to apply enhanced due diligence especially in the case of larger properties or commercial premises. Furthermore, it should also be borne in mind even in the case of legislation at EU level that so far neither the FATF nor the competent national authorities have been in the position to name specific case groups in which a suspicion of money laundering recognisable by the obliged entities exists in property transactions. Furthermore, the European legislator should also consider that there are financial products which are particularly ill-suited for money laundering activities, which also include saving-for-home-ownership.

Finally, the Committee again dealt with the current state of the legislative procedure on the "General Data Protection Regulation". In this connection, the discussion focused in particular on the report adopted on 21.10.2013 of the Committee on Civil Liberties, Justice and Home Affairs (LIBE) of the European Parliament. The Committee expressly welcomed the fact that the report took into consideration a number of demands made by the European credit industry, such as, for example, the renunciation of the invalidity of consent by the data subject for data processing if a "significant imbalance" exists between controller and data

subject, the practical regulation of the possibility to transfer data to credit information exchanges without the renewed express consent of the data subject, the clarification of the further acceptability of data processing by processors without renewed consent and, last but not least, the clarification that advertising of in-house or external products under certain conditions may be in the legitimate interest of the controller. Furthermore, the restriction to the originally very extensive right to "data portability", i.e. the restriction of the requirement to issue data to such data as are made available by the data subject himself, was also welcomed. However, from the Committee's point of view, the comprehensive information requirements imposed on the controller in relation to the data subject using graphic symbols, introduced in the course of the LIBE discussions, is to be criticised, since this would have quite considerable negative effects on the process of concluding saving-for-home-ownership agreements and the format of applications for such agreements.

#### Housing Policy and Marketing Committee

Developments in Europe's bauspar market were the subject of discussion at the Annual Meeting in Vienna in early June 2013. This meeting clearly showed that the artificially low kept interest rates were seen especially negative. Yet it was noted that, new business was on a positive trajectory.

However, the meeting also discussed the situation in some EFBS member countries, where financial constraints at the governmental level have resulted in cuts in support for housing construction. This was unsettling, not only for affected institutions but also for consumers, making it even more crucial to inform customers about the importance of saving for the acquisition of residential property. The European Central Bank's low interest rate policy was criticised as a deterrent to saving.

European trends in the construction industry in individual EU member states were the focus of attention at the autumn meeting. Current trends and developments were discussed, based on data presented by the Ifo Institute (Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich). Among other things, it was shown that there had been positive progress in the construction industry from 1993 until a turning point was reached with the financial crisis in 2007. It was notable, in this context, that the introduction of the euro in 2002 had reinvigorated housing construction throughout Europe. However, after a period of overheating, this was followed by a downturn in 2007, caused not only by demographic but also by social and economic factors. High wage increases, rising inflation, lax lending practices and a surge in borrowing demand meant that the construction industry was no longer oriented towards actual need. National differences in housing construction were reflected in a variety of reforms. Factors which influence housing construction, such as property

prices, financing terms, tax incentives and demographic effects must be given greater consideration. Some countries have already introduced special programmes with new incentives for housing construction.

Affordable housing finance was a further subject of discussion, with reference to examples of housing policy in two member countries. In Romania, there has been very little movement in the housing situation; there are also major differences in basic household amenities here compared with the EU. There is a very substantial need for renovation in much of the housing stock. However, the current low rate of economic growth is not conducive to lending. Government housing promotion schemes are being progressed and include the construction of social housing as well as housing provision for young people. However, there is still substantial untapped potential. In Slovakia, 92 % of the housing stock has been privatised. Here too, there is a very substantial need for renovation. Slovakia's various housing promotion schemes should be geared more strongly to social goals in future. The legislation pertaining to home ownership also needs to be improved.

The discussion of the situation in the residential market in Poland also highlighted the diversity of housing finance in the EU. The structure of the banking sector in Poland has until now been dominated to a large extent by universal and mortgage banks. However, some initial changes can now be observed, partly in response to

the demand for affordable housing. This includes efforts to introduce the bauspar model in Poland. House prices have risen sharply since 2007, also as a consequence of mainly foreign investment in the major cities.

## EFBS Public relations work

The European Federation of Building Societies (EFBS) greatly welcomed the launch of the Green Paper on the long-term financing of the European economy on 25 March 2013. A particularly positive feature of the Green Paper is the shift in direction by the European Commission, which, previously, had consistently supported, in a number of studies, the financing of short-term consumption by credit. Now, the European Commission explicitly states that long-term savings products can support the European economy on a sustainable basis. Furthermore, existing rules in the field of banking supervision and taxation law should now be adapted in order to further incentivise the use of long-term savings products. By mentioning the *Bausparvertrag* (contractual savings for housing finance) in the Green Paper, its important role in ensuring a stable system of housing finance is expressly acknowledged for the first time.

In the triologue negotiations on the proposal for a Directive on credit agreements relating to residential property, a substantive agreement was reached on 22 April 2013. EFBS welcomed the result, as national characteristics which have proved their value for consumers and credit institutions during the financial crisis are still considered. As there are very few areas where the proposal for a Directive envisages exhaustive harmonisation, Member States can introduce and maintain more far-reaching consumer protection standards. It is of particular importance that long-term mortgage credit agreements with low

fixed rate terms can continue to be offered without modification. In a position paper, EFBS emphasised that the European Parliament and the Council have generally succeeded in producing a directive which, by and large, does not affect the existing financing techniques and diversity of credit agreements offered in the Member States.

On 5-6 June 2013, the second joint congress of the EFBS and the International Union for Housing Finance (IUHF) took place in Vienna. Its theme was "Sound housing finance around the world". The event focused inter alia on aspects of the financial and housing market crisis, such as how to avoid a price bubble in housing markets and how to build sustainable financial systems. More than 170 participants from more than 40 countries on five continents showed great interest in this topic. EFBS reminded the congress, in this context, of the subprime crisis in the USA, where lenders had granted loans on a massive scale to financially weak consumers who could not afford them. Unsound financing practices had also existed in the United Kingdom, Ireland, Spain, Portugal, Denmark and the Netherlands. Countries such as Austria, Germany and France were spared these crises, as they relied on equity-based, not debt-driven, financing systems. It was also reported that the Bauspar model is working well in seven European countries and China, and is attracting growing interest in Russia, Poland, the Netherlands, Nigeria, Vietnam and Chile. In emerging and developing countries in particular, *Bausparen* could be one way of

securing affordable housing through sustainable financing instruments.

The proposal for a regulation establishing a Single Resolution Mechanism, published by the Commission on 11 July 2013, was criticised as premature by EFBS. In the EFBS's view, there should, first of all, be an evaluation of the various legislative measures already introduced and their impacts. This includes the implementation of centralised EU banking supervision, which should be limited to systematically important credit institutions with a high risk potential.

During the Semi-Annual Meeting of EFBS in Brussels on 14-15 November 2013, the board was re-elected. The incumbent executive committee was confirmed. Mag. Herbert Pfeiffer, member of the Management Board of Prvá Stavebná Sporitel'a, a.s. (Slovakia), was re-elected President of the European Federation of Building Societies. Dr Hartwig Hamm, Managing Director of the Association of Public German Bausparkassen (Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen) (Germany) and Secretary General of the International Union for Housing Finance, was again appointed as 1st Vice-President by the members. Mag. Ernst Karner, member of the Management Board of s-Bausparkasse and President of s-Wohnbaubank AG (Austria), was confirmed as 2nd Vice-President by EFBS members. He succeeds Vojtěch Lukáš, member of the Management Board of Stavební spo itelna eské spo itelny, a.s. (Czech Republic), who had been

actively engaged on behalf of the EFBS for many years.

On 18 December 2013, the EFBS expressed its view on the agreement concerning the recast of the Deposit Guarantee Schemes Directive and welcomed the fact that deposit guarantee contributions should in future be proportional to the risk. Member States may provide for reduced contributions for particularly low-risk sectors of lending that are governed by special laws. The EFBS had previously called repeatedly for appropriate consideration to be given, in the legislative process, to the diversity of the European banking landscape and to specific features such as the low-risk business model of Bausparkassen.

Within its public relations work, the EFBS also engaged in joint activities with the European Banking Industry Committee (EBIC) and cooperated with the URBAN InterGroup and various bodies such as the Expert Group on Taxation of Savings and the Financial Dispute Resolution Network (FIN-NET).

The EFBS's current press releases can be downloaded at: [www.efbs.org](http://www.efbs.org)

## 3 Housing Sector Trends in Europe

In the 19 European countries investigated by the Euroconstruct experts, the construction volume decreased again in 2013, with investment in new build construction and extensions to existing buildings falling by 3 % compared to last year. The dynamics of the downward trend have therefore slowed, but the decline in the construction volume had already been revised downwards again in 2012. However, the Euroconstruct researchers are still assuming that the trend will be reversed in 2014 and are expecting the construction volume to grow by 1 %. Another slight increase (1.9 %) is anticipated for 2015.

In Western Europe, the volume of construction fell by 2.7 % in 2013 compared to the previous year. Once again, Spain saw the strongest decline (-23.0 %), followed by Portugal, where investment fell by 16.5 %. In Ireland, the decline was just 3.5 % following a 16.8 % drop in investment in 2012, and investment also fell again in the Netherlands (-5 %), Italy (-3.3 %), Finland (-2.7 %), the United Kingdom (-1.1 %) and Sweden (-0.4 %) in 2013, although the dynamics of the downward trend have weakened in all countries. After substantial construction activity in previous years, France (-2.8 %) and Belgium (-1.3 %) saw a contraction in construction volumes for the first time. On the plus side, the upward trend continued in Norway (+3.7 %), Switzerland (+2.8 %) and Austria (+0.5 %), and growth changed from negative to positive in Denmark (+2.4 %) and Germany (+0.3 %). In Eastern Europe as a whole, investment in construction again fell steeply (-7.7 %) with substantial de-

**Construction volume in Europe by country  
(Real change compared to the previous year in %)**

Country	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgium	-2,1	0,3	4,3	0,5	-1,3
Denmark	-12,1	-7,7	2,5	-1,3	2,4
Germany	-2,3	2,5	5,2	-1,2	0,3
Finland	-10,5	6,4	2,3	-3,7	-2,7
France	-7,4	-5,9	4,3	0,3	-2,8
United Kingdom	-12,3	7,6	2,3	-7,8	-1,1
Ireland	-33,6	-25,2	-19,1	-16,8	-3,5
Italy	-8,3	-5,9	-2,6	-6,3	-3,3
Netherlands	-6,2	-10,2	3,0	-7,2	-5,0
Norway	-1,6	-0,1	5,1	5,5	3,7
Austria	-7,1	-2,7	4,4	2,5	0,5
Portugal	-9,8	-6,2	-10,0	-15,5	-16,5
Sweden	-5,4	5,3	1,9	-2,4	-0,4
Switzerland	3,5	2,8	2,3	2,6	2,8
Spain	22,4	-17,6	-20,1	-31,8	-23,0
Western Europe – tot.	-9,2	-3,4	0,0	-9,0	-2,7
Poland	4,9	4,6	11,8	0,0	-8,9
Slovakia	-12,9	-3,6	-2,8	-13,8	-7,8
Czech Republic	-1,3	-6,8	-3,9	-7,7	-8,2
Hungary	-9,3	-9,1	-10,2	-4,3	1,3
Eastern Europe – tot.	0,3	-0,9	4,2	-3,2	-7,7

1) Estimate

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

clines reported in Poland (-8.9 %), the Czech Republic (-8.2 %) and the Slovak Republic (-7.8 %), while Hungary saw investment recover for the first time (+1.3 %).

### Residential construction in Europe: downward trend slows

Residential construction also continued to decline in 2013. Overall, investment in new builds and extensions to existing residential buildings fell by 2.2 %, although the dynamics of the trend slowed somewhat and some European countries even saw a reversal of the trend. The share of residential construction in the total construction volume fell from 48 % in 2012 to 45 % in 2013.

In Western Europe, the volume of housing construction dropped by 1.9 %. Once again, this further decline is due to the severe slump in construction activity in Spain (-19.2 %), Portugal (-13.2 %) and Ireland (-8.5 %), but investment fell significantly in the Netherlands (-5.7 %) and France (-3.9 %) too, with Finland (-2.7 %), Italy (-2.4 %) and Belgium (-1.7 %) also seeing another decline in construction expenditure. However, the number of countries experiencing a contraction in construction activity went down. Investment activity recovered in Sweden (+2.5 %), Denmark (+2.4 %) and the United Kingdom (+0.8 %) following negative growth rates in 2012, and growth continued in Norway (+2.6 %), Austria (+2.0 %) and Germany (+1.0 %), albeit at a slower pace in all three countries. Only Switzerland (+2.4 %) saw stronger year-on-year growth in the construction volume. By contrast, investment activity fell in all Eastern European countries, plummeting by 9.4 % overall. The strongest declines were seen in the Czech Republic

### Residential construction volumes in Europe by country (Real change compared to the previous year in %)

Country	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgium	-2,4	0,6	5,7	-3,6	-1,7
Denmark	-11,9	-6,4	7,1	-3,5	2,4
Germany	-2,0	4,2	6,2	1,2	1,0
Finland	-10,5	22,4	4,9	-3,5	-2,7
France	-7,3	-5,3	6,3	-0,4	-3,9
United Kingdom	-15,2	12,9	2,2	-5,1	0,8
Ireland	-45,9	-20,0	-7,3	-18,3	-8,5
Italy	-9,7	-4,1	-1,6	-6,3	-2,4
Netherlands	-9,9	-15,0	5,6	-7,6	-5,7
Norway	-7,6	0,8	10,6	6,7	2,6
Austria	-2,7	0,6	2,3	3,9	2,0
Portugal	-20,8	-12,1	-8,5	-16,6	-13,2
Sweden	-13,0	10,0	1,2	-8,8	2,5
Switzerland	4,8	7,6	2,0	1,4	2,4
Spain	-35,8	-17,8	-15,1	-30,5	-19,2
Western Europe – tot.	-12,6	-1,8	2,1	-4,3	-1,9
Poland	-2,5	-0,6	9,3	5,3	-7,7
Slovakia	-25,2	-6,8	-12,0	-7,1	-5,2
Czech Republic	-11,0	-10,5	1,4	-19,2	-15,3
Hungary	-7,9	-16,0	-21,0	0,0	-11,0
Eastern Europe – total	-7,2	-5,6	2,1	-1,8	-9,4

1) Estimate

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

(-15.3 %) and Hungary (-11.0 %), but considerable drops in construction volumes were also recorded in Poland (-7.7 %) and the Slovak Republic (-5.2 %).

### New builds still down, varying trends in the different countries

In the 19 European countries investigated by the Euroconstruct experts, the number of new dwellings completed fell by 72,900, or 5 %, to 1.37 million. Although this decline was smaller than in the previous year, it was more widespread: only in Norway, Switzerland, Germany and Belgium were more dwellings constructed than in the previous year, and in all other countries the number of new builds fell. The researchers are anticipating another decline (-1.5 %) for 2014. In many European countries, a reversal of this trend is expected following a prolonged correction phase, and growth of 3 % is even forecast for 2015. In terms of investment in residential construction, measures relating to the existing housing stock are playing an increasingly prominent role, with a share of 62 % of total investments.

In 2013, the number of new dwellings completed was highest in France (345,000), Germany (205,000) and Poland (150,000). Compared to the previous year, nearly 30,000 more residential units were built in Germany, which equates to an increase of 16.1 %. At 18 %, only Norway saw higher growth in new builds (to 33,000 dwellings), and Switzerland (+16.8 %) also saw a stronger increase than in Germany. In all other countries, construction activity dropped off compared to 2012. Construction activity in Spain saw the strongest decline in both percentage and absolute terms (-40.5 % to 71,500 new builds), and the number

### Residential construction in Europe by country (Number of constructed buildings on 1,000 habitations<sup>1)</sup>)

Country	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgium	47	43	46	42	44
Denmark	17	9	12	15	10
Germany	137	140	161	177	205
Finland	22	24	32	31	29
France	357	316	336	360	345
United Kingdom	142	126	135	136	126
Ireland	18	9	7	5	5
Italy	244	190	159	134	123
Netherlands	83	56	58	52	50
Norway	22	18	21	26	31
Austria	45	40	38	40	40
Portugal	60	43	31	28	20
Sweden	23	21	28	27	24
Switzerland	40	43	46	42	49
Spain	387	257	167	120	72
Western Europe - total	1.644	1.335	1.276	1.235	1.171
Poland	160	136	131	152	150
Slovakia	19	17	17	15	15
Czech Republic	39	37	29	29	26
Hungary	32	21	13	11	8
Eastern Europe - total	249	210	187	208	199
Total Europe	1.893	1.545	1.463	1.442	1.370

1) Construction of new residential properties

2) Estimate

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

of dwellings constructed in Denmark (-31 %) fell by almost one-third. The downward trend also gathered pace in Hungary where 24.5 % fewer dwellings were built compared to 2012, a year in which construction activity had already fallen by 16.5 %.

### House prices in crisis-affected countries see first signs of normalisation

The housing sector trends in Europe have certainly left their mark on house prices. According to figures from the European Central Bank, prices for new and existing properties in the countries of the euro area fell by 2.6 % in the first half of 2013 compared to the first half of 2012.

Prices in Europe exhibited varying trends here. Whereas prices in Spain (-13.2 %) and Greece (-11.7 %), and also the Netherlands (-8.4 %), fell significantly again, other countries saw prices rise, in some cases above the inflation rate for consumer prices. At 9.9 %, the upsurge in prices was strongest in Estonia again, and house prices in Austria (+4.9 %), Luxembourg (+4.6 %) and Germany (+3.3 %) increased at a higher rate than general prices.

Recent indications are that prices are bottoming out in the countries hardest hit by the property crisis, while the upsurge in prices is continuing in the other countries.

### Savings rate affected by low interest rates

In 2013, households in France (15.4 %) saved the greatest proportion of their disposable incomes, followed by Luxembourg (14.3 %) and Switzerland (13.4 %). Portugal also saw a double-digit savings rate (12.5 %) which even increased slightly compared to the previous year. The dissaving process is continuing in Denmark where the savings rate was -1.1 %. Consumption therefore exceeds disposable income here, so there is more liquidation of assets or borrowing. At 9.9 %, the savings rate in Germany was slightly lower than the previous year. The strongest increase in savings was seen in Spain where the savings rate rose by 2.6 percentage points from 4.4 % to 7.0 %. However, this is less a reflection of improved savings capacity and more to do with the fact that investments in housing, which are primarily financed by loans, are not being made. The strongest decline in the savings rate was seen in Poland (-1.6 percentage points to 1.0 %).

Savings behaviour in Europe is currently stable. With the exception of Portugal and Spain, the savings rate is especially low in the countries affected by the last property crisis. Interestingly, in the countries currently experiencing upheaval in their property markets (including the Netherlands, Denmark and Poland) the savings rate has also fallen – in some cases substantially – since the mid 2000s. It remains to be seen whether the prolonged phase of low interest rates will make people

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

Country	1999 to 2008	Annual average				
		2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgium <sup>2)</sup>	11,6	13,3	10,1	8,8	9,6	9,8
Denmark <sup>2)</sup>	-0,2	0,2	-1,0	-0,6	-0,7	-1,1
Germany	10,2	10,9	10,9	10,4	10,3	9,9
Finland	1,0	4,2	3,3	1,1	1,1	1,9
France	10,0	16,4	15,9	16,2	15,7	15,4
Greece	0,0	–	–	–	–	–
United Kingdom <sup>2)</sup>	4,4	6,6	6,6	6,0	6,8	5,8
Ireland	3,2	9,8	7,0	5,4	5,2	5,0
Italy	9,4	7,1	5,3	4,3	3,6	4,3
Netherlands	7,2	5,6	3,4	5,0	4,1	4,4
Norway	5,5	6,6	6,1	7,8	8,5	8,7
Austria	9,2	11,2	9,1	7,4	7,4	8,2
Portugal <sup>2)</sup>	9,3	10,9	10,2	10,0	12,2	12,5
Sweden	7,5	11,0	8,3	10,0	12,1	12,2
Switzerland	9,6	11,4	11,3	12,7	13,6	13,4
Spain <sup>2)</sup>	11,4	17,8	13,1	11,0	4,4	7,0
Poland	8,4	6,8	5,9	3,5	2,6	1,0
Slovakia	4,3	1,6	5,7	4,8	3,0	2,5
Czech Republic	3,6	6,8	6,8	4,9	5,9	4,4
Hungary	6,4	4,8	5,4	5,1	1,9	2,4
Japan	4,7	2,4	2,1	2,9	0,8	0,8
Canada	3,8	4,9	4,8	3,5	5,0	5,0
USA	3,3	4,7	5,1	4,2	5,6	4,5

1) Estimate

2) Gross savings

Source: OECD Economic Outlook, Deutsche Bundesbank

question the point of saving and create a new savings culture.

### Short-term interest rates in the euro area at a record low

In the period under review, the European Central Bank (ECB) continued its expansionary monetary policy, reducing the main refinancing operations rate, or base rate, in two stages by a total of 50 basis points to 0.25 %. At present, the ECB does not consider the goal of price stability to be at risk and is committed to boosting general economic development. The debt levels of the public authorities and private households in the countries on the euro area's periphery remain problematical, as do those of some of the core countries of the euro area. The low interest rates are having an easing effect but will also potentially delay structural reforms in the crisis-hit countries. The ECB's purely monetary stimuli are certainly not able to trigger an upturn. Under these circumstances, short-term interest rates in the euro area were well below those of the previous year. On average, the Euribor rate for three-month deposits was 0.2 % in 2013, which means that short-term interest rates were 0.4 percentage points lower than the previous year. Interest rates in Denmark and the Czech Republic were also at the same level or close to the level in the euro area, at 0.2 % and 0.4 % respectively, and short-term interest rates were highest in Poland (3.0 %) in the period under review, albeit 1.9 percentage points lower than in the previous year.

### Country comparison of short-term interest rates<sup>1)</sup> (in %)

Country	1999 to 2008	Annual average				
		2009	2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgium	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Denmark	3,5	2,5	1,2	1,1	0,6	0,2
Germany	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Finland	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
France	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Greece	4,0	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
United Kingdom	5,0	1,2	0,7	0,9	0,8	0,5
Ireland	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Italy	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Netherlands	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Norway	5,0	2,5	2,5	2,9	2,2	1,8
Austria	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Portugal	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Sweden	3,3	0,9	0,9	2,5	2,0	1,2
Switzerland	1,7	0,4	0,2	0,1	0,1	0,0
Spain	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Euro-Zone	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Poland	9,0	4,3	3,9	4,6	4,9	3,0
Slovakia	6,3	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Czech Republic	3,7	2,2	1,3	1,2	1,0	0,4
Hungary	9,4	8,5	5,4	6,0	6,9	4,2
Japan	0,2	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2
Canada	3,8	0,8	0,8	1,2	1,2	1,2
USA	3,7	0,9	0,5	0,4	0,4	0,3

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

2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook

As a result of the ECB policy and initial reform efforts, combined with a slight easing in the euro crisis, long-term interest rates fell in 2013, especially in the countries in the euro area most severely affected by the crisis. 10-year Greek government bonds yielded a return of 9.8 % after an average interest rate of 22.5 % was paid in 2012, for example, and yields also fell in Portugal (6.4 %), Spain (4.7 %) and Ireland (3.9 %). By contrast, funding for public authorities became more expensive, e.g. in Sweden (+0.5 percentage points to 2.1 %), Slovenia (+0.2 percentage points to 6.0 %) and Denmark (+0.4 percentage points to 1.8 %). As in the previous year, the country that secured the most favourable rates when raising funds from the capital market was Switzerland, where the average interest paid on 10-year government bonds was 0.8 %.

#### Country comparison of long-term interest rates<sup>1)</sup> (in %)

Country	1999 to 2008	Annual average				
		2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgium	4,4	3,8	3,3	4,2	3,0	2,4
Denmark	4,1	3,6	2,9	2,8	1,4	1,8
Germany	4,3	3,2	2,7	2,6	1,5	1,6
Finland	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9
France	4,4	3,6	3,1	3,3	2,5	2,2
Greece	4,7	5,2	9,1	15,7	22,5	9,8
United Kingdom	4,8	3,6	3,6	3,1	1,9	2,4
Ireland	4,5	5,2	6,0	9,6	6,0	3,9
Italy	4,6	4,3	4,0	5,4	5,5	4,4
Netherlands	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	2,0
Norway	5,1	4,0	3,5	3,1	2,1	2,6
Austria	4,5	3,9	3,2	3,3	2,4	2,0
Portugal	4,5	4,2	5,4	10,2	10,5	6,4
Sweden	4,5	3,2	2,9	2,6	1,6	2,1
Switzerland	2,9	2,2	1,6	1,5	0,6	0,8
Spain	4,4	4,0	4,2	5,4	5,8	4,7
Euro-Zone	4,4	3,8	3,5	4,2	3,7	2,9
Poland	8,5	—	6,1	5,7	5,2	4,5
Slovakia	6,8	4,7	3,9	4,4	4,6	3,1
Czech Republic	5,0	4,8	3,9	3,7	2,8	2,1
Hungary	7,7	9,1	7,3	7,6	7,9	5,8
Japan	1,5	1,3	1,1	1,1	0,8	0,7
Canada	4,8	3,2	3,2	2,8	1,9	2,2
USA	4,7	3,3	3,2	2,8	1,8	2,3

1) In most of the countries interest rates for 5 or 10-year-old sovereign bonds

2) Estimate

Source: OECD Economic Outlook

## 4 EFBS Focus

### Datio in solutum

#### Limitation of the borrower's liability to the amount of the mortgaged property

Although – or, perhaps, because – the Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (Mortgage Credit Directive) was finalised in the European Parliament and the Council during the course of 2013, a new aspect of the regulation of debtor protection in the context of mortgage credit agreements was discussed at EU level in 2013. Under arrangements known as *datio in solutum*, the liability of mortgage borrowers facing financial difficulties is limited solely to the amount of the mortgaged property; the borrower is not required to use other income and/or assets to meet the debt and make full repayment of the mortgage loan. This type of mortgage agreement is available in the United States (US), where it is known as a “non-recourse mortgage”. It allows consumers in financial difficulty simply to hand the keys to the property over to the bank, thus freeing the debtor from his/her debt. In Spain, too, under legislation adopted in March 2012, mortgage borrowers can, under certain conditions<sup>1</sup>, be freed from further liability if arrangements to defer or restructure the debt have been unsuccessful. Similar rules are currently the subject of deliberations in the Hungarian Parliament and have been adopted in Portugal and Russia.

The background to the debate at EU level is the publication of a study

commissioned by the Financial Services User Group (FSUG), set up by the European Commission. The FSUG's membership largely consists of national consumer representatives. In 2011, the FSUG called for a report on the prevention of consumer over-indebtedness. The European Commission therefore tasked London Economics, a specialist policy and economics consultancy, to undertake the study.

The Financial Services User Group published the Study on means to protect consumers in financial difficulty<sup>2</sup> in December 2012. In their report, which is more than 250 pages long, the consultants analyse the procedures for the discharge of residual debt under national insolvency or bankruptcy legislation in Austria, Belgium, the Czech Republic, Denmark, Estonia, France, Germany, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Netherlands, Poland, Romania, Slovakia, Spain, Sweden and the United Kingdom. A further chapter focuses on *datio in solutum* and makes specific recommendations to the European legislature. The aim is to avoid a situation in which the consumer might otherwise find him/herself in temporary financial difficulty. The consultants draw attention, in this context, to the new Spanish legislation and to the legal position in the US states of Arizona and California.

Under the new Spanish legislation of 9 March 2012, after the failure of agreed measures to defer/restructure the debt, the debtor may, under certain conditions, be freed from his/her liabilities if the property is the debtor's principal residence. In this case, the lender is obliged to agree a lease on the property with the debtor, and the debtor may remain in the house as a tenant for a period of two years, with the possibility of prolongation, paying an annual rent of 3 % of the outstanding debt. The legislation also establishes rent subsidies in such cases from the Spanish government. However, from their analysis of the legal systems in 17 EU Member States, the authors of the study are aware and acknowledge that the current legislation in place in the other EU Member States would not allow *datio in solutum*.

As regards the legal position in the United States, the authors have found examples of *datio in solutum* in some US states, where it is known as a “non-recourse mortgage”. Here, the arrangement whereby handing the keys to the mortgaged property over to the bank is sufficient to free the consumer from the debt is included in the contract and costed in. The decision whether to take out this type of loan is a matter for the consumer him/herself. The authors of the study regard this type of debt cancellation for consumers in financial difficulty as a desirable alternative, particularly if inappropriate lending by the credit institution has helped to cause the problem of over-

<sup>1</sup> Real decreto legislativo 325/2002 of 3 March 2012

<sup>2</sup> Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal bankruptcy, *datio in solutum* of mortgages, and restrictions on debt collection abusive practices, London Economics, December 2012

indebtedness. The consultants also call for the relevant decisions to be made by an administrative board, not by the courts. In all cases, this form of debt cancellation should not be an automatic right. When a credit institution can prove that it has acted lawfully in its lending practices, this form of debt cancellation shall not be possible.

During the European Parliament's deliberations on the Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property (Mortgage Credit Directive), the Spanish rapporteur regarded it as important to include this option in the Directive text, on account of the recent developments in Spain. The European Parliament had previously indicated that it had some sympathy for the introduction<sup>3</sup> of *datio in solutum*, too. An important new element was therefore established in Article 28(4) of the Directive, which states that Member States shall not prevent the parties to a credit agreement from expressly agreeing that return or transfer to the creditor of the security or proceeds from the sale of the security is sufficient to repay the credit. This albeit well-concealed compromise offers the opportunity for Member States to introduce *datio in solutum* regulations.

However, this does not mean that every Member State is obliged to introduce this model to limit consumers' liability to the amount of the mortgaged property. Indeed, in view of the likely im-

pacts on the real estate and financial services industries, this approach is far from advisable.

Nonetheless, with the adoption of this provision, the EU has, for the first time, initiated a debate which has hitherto taken place, at most, at the national level.

The Court of Justice of the European Union (ECJ) is currently dealing with the issue of *datio in solutum* as well. The proceedings in question concern a request for a preliminary ruling from the Juzgado de Primera Instancia de Palma de Mallorca (Spain)<sup>4</sup>. The Spanish court wishes to determine whether Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts can be utilised to limit the liability of mortgage borrowers solely to the amount of the mortgaged property and preclude personal liability. In this specific case, the credit institution itself had acquired the mortgaged property at compulsory auction at 50 % of the sum at which the property was originally valued by this same creditor for lending purposes. The creditor had applied for enforcement in respect of the outstanding amount in order to make up the total amount of the debt, although the sum at which the property was originally valued and the actual value of the property were higher than the total amount owed. Particularly with regard to the second and third questions set forth in the request for a preliminary ruling, the Court must now

decide whether, in such a case, Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts precludes enforcement in respect of the outstanding amount from personal assets. In doing so, it will implicitly adopt a position on *datio in solutum*. If the Court holds that enforcement in respect of the outstanding amount in order to make up the total amount of the debt from personal assets, as in this case, is precluded by EU law, the outcome of the proceedings may well have implications for other Member States as well.

The European Commission itself has not yet commented officially on this issue – hardly surprising, given that the current Commission's term of office expires in autumn 2014. Internally, however, preliminary discussions are already under way about possibly extending the consumer protection regulations that apply prior to the conclusion of a loan agreement to existing contracts and enforcement action as well. Before doing so, however, it is essential to look more closely, as a matter of urgency, at the US experience with this model for limiting liability. It is not only that European banking supervision law, requiring long-term and valuable collateral, but the overall stability of the deposit-taking financial institutions that would be massively jeopardised if the legislation pertaining to existing contracts were to erode enforcement by precluding recourse to the borrower's personal assets. The negative incentives created by these restrictions would also have massive and adverse impacts on the national

<sup>3</sup> European Parliament report of 30 April 2013 on social housing in the European Union (2012/2293 (INI)), no. 12

<sup>4</sup> Court of Justice of the European Union, Case C-280/13

real estate market concerned. In many EU Member States, various procedures for the discharge of residual debt already exist within the framework of private bankruptcy/insolvency proceedings.

It should also be borne in mind, should *datio in solutum* be introduced, that the credit institutions would restrict lending solely to those properties whose value is reliably predicted to increase. Mortgage lending values would also fall dramatically as borrowing would have to be predicated on very substantial down payments (= a high percentage of borrowers' own funds). In principle, the Bausparkassen are in favour of an appropriate share of own funds in the financing of home ownership. However, the new lending value following the introduction of *datio in solutum* would be very much lower than the lending limits currently applicable to, and utilised by, the Bausparkassen.

The EFBS therefore warns about the likely impacts of introducing *datio in solutum* on the stability of the financial markets and consumers, and calls for these ideas to be dropped.

# Long term housing finance in the EU

Professor Michael Voigtländer, Cologne Institute for Economic Research

## Stability from long-term financing – the German example

The financial crisis triggered a house price crash in numerous countries. After the bankruptcy of Lehman Brothers and the subsequent crisis in the interbank market, house prices fell by 9 per cent in the United Kingdom in just two years, with falls of 11 per cent in Spain and a staggering 38 per cent in Ireland. There were only a few countries where price falls were moderate; examples are France and Italy. Germany stands out, however, since prices here have remained stable. As a consequence, there has been a surge of interest in Germany and its stable housing market, not only from investors looking for safe havens but also from politicians, central banks and policy advisors keen to identify ways of avoiding future crises. As explained in the following sections, one of the main reasons for this stability can be found in Germany's system of real estate finance, which makes an important contribution to boosting the markets' resilience to financial turmoil. Admittedly, the resilience to recent shocks can also be attributed to a shift in price cycle effects compared with other countries as a consequence of reunification, as well as to economic stagnation in the 2000s, both of which have prevented the development of a speculative bubble. Nonetheless, in a long-term comparison, Germany has by far the lowest house price volatility of all the OECD countries and prices generally respond very weakly to changes

in interest rates (Henger/Voigtländer, 2011). As Figure 1 shows, the standard deviation of average house price increases in Germany averages just 0.7 percentage points, compared with 2.2 percentage points for Spain and 2.4 percentage points for the United Kingdom.

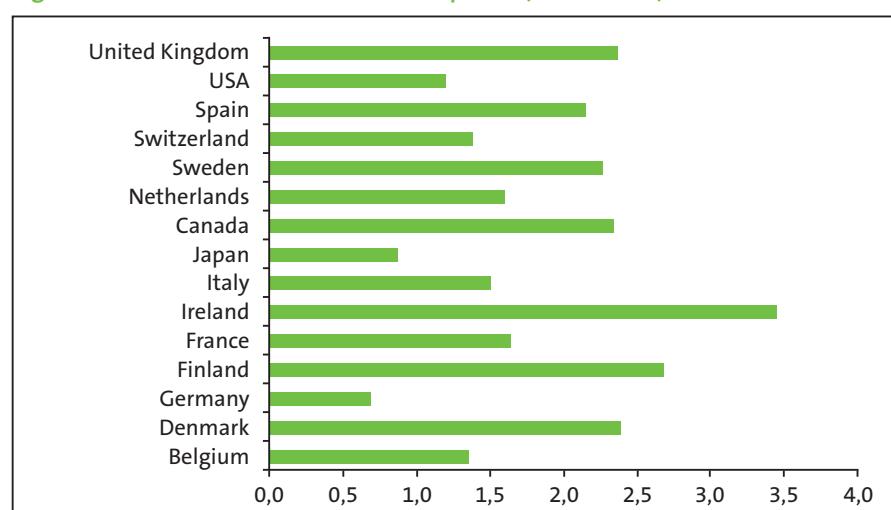
The following sections explain how the interplay between real estate finance and the rental market can dampen market volatility. The paper begins with a short review of the German system of housing finance, and then discusses the *consequences of financing practices*. Finally, the role of the rental market is appraised. The paper ends with brief conclusions.

## Housing finance in Germany

Housing finance systems can be differentiated according to the period of fixation of the interest rate that is customarily applicable, the average down payment (i.e. own funds) made by households, and the method used to assess lending value.

In Germany, fixed-rate mortgages predominate. More than 70 per cent of all new mortgages have interest rates which are fixed for more than five years. If all currently outstanding mortgages in Germany are considered, the figure is even higher. Short-term and variable-rate loans are mainly used for bridging purposes (i.e. interim financing) and are generally repaid very quickly by customers. This consistent use of long-term loans sets Germa-

**Figure 1: Standard deviation of house prices (1990-2010)**



Sources: OECD, Cologne Institute for Economic Research

ny apart from many other countries. In Spain, the United Kingdom and Ireland, for example, variable-rate loans predominate. The majority of mortgages in France and the Netherlands are also based on long-term fixed rates, but they do not dominate the market to the same extent as in Germany.

Another specific feature of the German market is the method used to appraise the value of properties for lending purposes. While in most countries, bank lending depends on the market value, i.e. the purchase price, of the property (collateral), German banks generally align lending to the mortgage lending value. The mortgage lending value is assessed by appraisers and reflects the minimum price of a property, i.e. the price below which it will not fall even in a typical downswing. As a rule of thumb, the mortgage lending value is around 20 per cent lower than the market value. Alignment with the mortgage lending value is mandatory only for financial institutions licensed to issue covered bonds, but in practice, many other banks align their lending to the mortgage lending value as well, partly because this is encouraged by banking supervisory authorities.

Debt ratios in the German market are typically very low. A study commissioned by the European Central Bank (2009) reported an average debt ratio for Germany of 70 per cent, compared with 91 per cent in the United Kingdom and 101 per cent in the Netherlands. The average debt ratio for Europe is 78 per cent. Due to its requirements for substantial down payments, the

German system has often attracted criticism from international observers, on the grounds that this appears to squeeze low-income households out of the property market. A fact which is often overlooked, however, is that German banks can accept smaller down payments and – like their counterparts abroad – could even offer 120 per cent loans, for example. In contrast to other countries, however, there is very little demand for this type of loan in Germany. Furthermore, the Bauspar system offers incentives for customers to start saving money and accumulating own funds for a property purchase at an early stage. Many young employed persons start to build up funds under a Bauspar contract before the age of 20, and the prospect of an – albeit modest – subsidy from the state encourages households to comply with their savings commitment. Under the Bauspar schemes, households not only accumulate their own funds for a down payment; they also qualify for an additional subordinated loan, which they can use to top up the “classic” finance provided by their bank.

### Impacts of financing on the housing market

The following section considers the impacts of the German system of housing finance on the domestic real estate market. Comparisons will be drawn with the United Kingdom, whose system is, in many ways, the antithesis of Germany's.

### Monetary stimuli and the real estate market

Monetary stimuli, such as a cut in key interest rates, generally lead to reductions in mortgage interest rates, as banks are in competition with each other and pass on the interest rate cuts to households. Lower mortgage lending, in turn, spur housing demand, driving up prices due to the impossibility of increasing the housing stock in the short term. This applies both to Germany and to the United Kingdom. A key difference, however, is that in Germany, interest rate changes only affect new customers and the small percentage of existing customers who are in the process of taking out new loans. All the other customers, who have long-term fixed-rate mortgages, are unaffected. In the United Kingdom, by contrast, variable-rate mortgages predominate, which means that almost all borrowers will be affected by a change in interest rates. As housing is a consumption good, housing demand increases when households receive extra scope for consumption. As a result, the impact of a change in interest rates on the housing market is much greater in the United Kingdom than in Germany as many more households are affected. According to an empirical study by Jäger and Voigtländer (2006), house prices in the United Kingdom increase by 7.5 per cent within two years if interest rates fall by 1 percentage point. By contrast, German house prices increase by only 0.2 percentage points. The same applies in reverse, i.e. interest rate rises lead to corresponding reductions in house prices. The

commitment to fixed-rate mortgages is thus an important factor explaining the stability in the German market.

### Procyclical lending

In many countries, house price rises trigger a further expansion of lending. This is because real estate is an important form of collateral in the economy, and if the value of the collateral increases, there is more scope for borrowing. In the United Kingdom in particular, a system known as mortgage equity release additionally boosts lending. If house prices surge, British households are often able to take out second loans. These loans can be used for home improvements, repayment of credit card debt, or a car purchase, for example. In 2003, housing equity withdrawal peaked at a value of GBP 15.5 billion. The linking of mortgage lending to the market value of the properties and the opportunity for equity release have a procyclical effect on the housing market. Upswings are reinforced, creating a risk that prices will become decoupled from properties' true value and heightening the risk of a speculative bubble (Voigtländer, 2013). Conversely, downswings are reinforced because when house prices drop, banks adopt highly restrictive lending policies. In Germany, by contrast, lending is much more stable as mortgage lending values are less volatile. Furthermore, releasing equity is a much more difficult process in Germany. Homeowners can take out a new mortgage up to the original value of the first. However, adjusting mort-

gages to recent price increases is not common, and supervisory authorities are demanding a ban on this practice.

### Over-indebtedness (negative equity)

A typical feature of a downturn in the housing market is that an increasing number of households find themselves in a state of over-indebtedness, or "negative equity", which means that the value of their property is less than the outstanding balance on the loan. As the downturn is often accompanied by recession in the wider economy, more and more people lose their jobs and the number of forced sales in the housing market increases, worsening the downward spiral. Households' over-indebtedness also impedes economic recovery as consumer spending is constrained for prolonged periods. What's more, banks record substantial losses from defaults, adversely affecting their scope for lending. This is the typical scenario in real estate crises in the United Kingdom, as became apparent in the aftermath of the financial market crisis. In Germany, by contrast, banks and households are in a much stronger position because there is generally enough equity to cushion any losses. Of course, losses in the housing market can be troublesome in Germany as well, but here, they only affect individual homeowners: due to the substantial equity in properties, the negative feedback loop is not transmitted to the real economy via the housing market. A further factor in the avoidance of excessive debt relates to the selection of borrowers. Customers

with low creditworthiness or a history of defaulting are not granted loans as a rule. Furthermore, due to their long-term contractual relations with their customers, banks are generally able to make a fairly accurate assessment of their circumstances. In the case of Bauspar contracts in particular, the savings period lasts for approximately seven years – plenty of time for the bank to determine the customer's reliability. As a consequence, the level of risk in lending is substantially reduced.

### Role of the rental market

Germany's low home ownership rate – just 43 percent – has often been criticised by international observers. It is assumed, for example, that prudential lending is to blame for blocking home ownership. For instance, a study by London Economics (2005) on behalf of the European Commission urged Germany to introduce a subprime mortgage market at long last. In light of the financial crisis and more recent information, judgements on Germany's housing market should be revised. *It is not that the lending model is blocking home ownership. The reverse seems to apply: a sophisticated rental market leads to a prudential lending system.* In countries such as the United Kingdom and Spain, households experience difficulties finding a rental home of appropriate quality, with the result that young people often have no option but to buy a home, which is almost impossible without adequate financing. The banks accommodate this customer segment by offering mortgages with

higher risk premiums to non-prime borrowers, who tend to be on low incomes and have limited funds for down payments. Furthermore, these borrowers generally take out variable-rate mortgages as these are initially cheaper and households have to remain flexible as they will not stay in the first property for long. The situation is very different in Germany, where households are able to rent homes and build up capital until they qualify for a mortgage on favourable terms. As surveys by the Association of German Pfandbrief Banks show (Hofer, 2012), households with a net income of less than EUR 2,700 typically finance with a higher share of own funds than households in the EUR 2,700-4,800 income bracket. However, the rental market is not only an option for low-income households, as is evident from the fact that a third of people with a net income of more than EUR 3,000 live in rental properties. Furthermore, as the decision in favour of home ownership is generally postponed until households have gained a high degree of certainty about their future location, the overwhelming majority of households opt in favour of fixed-rate mortgages.

Germany's specific financing culture (Voigtländer, 2009). Besides covered bonds for the favourable refinancing of long-term loans, the Bauspar system is an important element of this financing culture, encouraging young households to start accumulating own funds for house purchases at an early stage.

It would be difficult to directly replicate this system in other countries. Nonetheless, the important role of a sophisticated rental market in avoiding excessive borrowing by households with low creditworthiness is self-evident. The establishment of viable alternatives to home ownership is a key prerequisite in developing more robust financing systems that pose fewer risks to the economy as a whole.

## References

- European Central Bank, 2009, Housing Finance in the Euro Area, Occasional Paper Series, No. 101, Frankfurt am Main
- Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2011, Immobilienfinanzierung nach der Finanzmarktkrise – Zusammenhänge, Internationale Unterschiede und Regulierungsgefahren, IW-Analysen, Nr. 73, Köln
- Hofer, Thomas, 2012, Strukturen der Eigenheimfinanzierung 2012. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin
- Jäger, Manfred/Voigtländer, Michael, 2006, Immobilienfinanzierung – Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung, IW-Analyse, Nr. 22, Wiesbaden
- London Economics, 2005, The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets. Report for European Commission, DG-Internal Market and Services, London
- Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low?, in: Housing Studies, Volume 24, Issue 3, pp. 355-372
- Voigtländer, Michael, 2013, The Stability of the German Housing Market, in: Journal of Housing and the Built Environment (Online First)

## Conclusion

Germany has one of the most stable housing markets in the world. The main reason for this stability can be found in the existence of a sophisticated rental market and prudential lending. This system has evolved as a result not of regulations but of early liberalisation of the rental market and

# World Congress in Vienna

In June 2013, more than 160 delegates from 40 countries on five continents met in the Austrian capital Vienna to discuss, from an international perspective, the most urgent issues facing housing finance providers in the wake of the major financial crisis. The two-day congress on “Sound housing finance around the world” was organised by the European Federation of Building Societies (EFBS) and the International Union for Housing Finance (IUHF).

Dr Michael Spindelegger, the then Vice Chancellor and Minister for European and International Affairs of the Federal Republic of Austria, gave a keynote speech on affordable housing. His proposals – which were based on the Austrian experience – were highly relevant in the international context as well, and included support for institutional investors’ engagement in housing investment, the provision of sufficient building land, optimisation and reduction of building regulations, curbs on housing market speculation, and forecasting of housing needs, which are influenced by megatrends (e.g. demography). “Affordable housing” was also the topic of the opening speech by Dr Michael Ludwig, Vienna’s Executive City Councillor for Housing, Housing Construction and Urban Renewal, which had many overlaps with the speech by Dr Spindelegger but clearly focused on the activities undertaken by the City of Vienna.

The first session explored the highly topical issue of “House price bubbles – detection and prevention”, with pres-

entations by Emile J. Brinkmann, Chief Economist at the Mortgage Bankers Association in the USA, Masahiro Kobayashi, Chief Economist in the Global Market Survey and Research Department at the Japan Housing Finance Agency (JHF), and Dr Matthias Holzhey, an economist with UBS in Switzerland. In his presentation, Emile J. Brinkmann provided a critical analysis of the causes of the US real estate crisis and made a number of recommendations on ways of avoiding another disaster. In his view, lenders must be able to build local economic factors into their credit models and be willing to tighten credit requirements if they see a local overheating of the market. Furthermore, regulators must resist political pressure from interest groups whose income is derived from short-term real estate transactions rather than long-term real estate performance – although this, admittedly, is likely to be a difficult task.

In his presentation, Masahiro Kobayashi compared the Japanese and US mortgage crises. In his view, despite a number of parallels, the United States could well be spared the long-lasting malaise in the Japanese market as the US central bank had intervened much more quickly and aggressively than its Japanese counterpart. As a preventive measure, he recommended that the central banks should also take account of asset price trends and, if necessary, pursue proactive approaches using appropriate policy tools.

In his presentation, Dr Holzhey introduced the UBS Swiss Real Estate Bub-

ble Index, which can be used to quantify the risk of a bubble in the Swiss property market. The Index itself comprises six sub-indices and is already being used by the Swiss financial sector for proactive prevention of crises in the real estate market.

During the second session, Natalia Koltsova, Deputy CEO of the Russian Agency for Housing Mortgage Lending (AHML), Dr Jorge Yarza Garrido, President of UNIAPRAVI, and Harshil Mehta, CEO of Aadhar Housing Finance in India, explained the problems affecting underserved markets and the solutions that can be applied to facilitate access to housing loans. The AHML, which mainly functions as a mortgage liquidity facility, is attempting to achieve this objective with its various programmes. Support is provided for property acquisition, property modernisation and the rental sector, with a focus on specific target groups, including low-income families. According to Natalia Koltsova, there is a substantial shortage of housing in Russia, regarding quantity and quality.

In his speech, Dr Yarza Garrido identified the main challenge facing Latin America during the present decade, namely to provide housing for a total of 50 million new households, mainly in the middle and large cities. He pointed out that this massive challenge can only be mastered through a comprehensive and coordinated approach to housing sector planning and development. An efficient and inclusive system of housing finance is an important building block in supporting the

demand side, but urban planning, social issues and effective coordination of public and private interests must also be considered.

In India, a large percentage of the population has no access to conventional financial services. Harshil Mehta showed how an individualised approach and innovative schemes which are tailored to the circumstances of this customer group are enabling these people to access financial services and thus improve the quality of their housing. He also pointed out that this customer segment is the largest untapped market in India in terms of customer numbers and the value of the potential business.

In the third session, Filipe F. Pontual, Executive Director of the Association of Mortgage and Building Saving Institutes of Brazil (ABECIP), and Dr Josef Schmidinger, Chairman of the Board of Directors, S-Bausparkasse, Austria, showed how the management of a company, that pays attention to the needs of markets can help to satisfy customer needs. In his lecture, Filipe F. Pontual showed that in Brazil, the volume of housing finance grew by more than 17 times in just eight years. This dramatic increase is due in no small part to more favourable economic conditions, but there are other contributory factors as well: the financial service providers have also improved their product portfolios, adopted a customised approach to client requirements with a stronger focus on service, and rationalised red tape, and are utilising new technologies (a “vir-

tual environment”) to improve process management and customer relations.

In his presentation, Dr Schmidinger explained that the Austrian housing finance model rests on various pillars and described the significant role played by the Bausparkassen in this context. The Bausparkassen are the most important source of financing for homebuyers in Austria and play a key role in enabling customers to build up own equity. The Bauspar system has an outstanding reputation and is regarded by customers as safe, attractive and convenient. The Bausparkassen support the close relationship with customers; 60 per cent of the Austrian population are Bauspar savers and 75 % of Bauspar savers conclude a new contract after the old one expires, thanks to a holistic strategic marketing concept that focuses on the customer.

In the fourth session, Lynda Blackwell from the United Kingdom’s Financial Conduct Authority, Sven A. Blomberg, CEO of the Danish bank BRFkredit, Colin Chimutsa, Chairman of the African Union for Housing Finance, and Dr Mieczysław Groszek, Vice President of the Polish Banks Association, focused on the new regulatory measures drafted in response to the crisis. Lynda Blackwell explained that rules which ensure that borrowers can actually afford the loans they take out are more effective than bans on specific products or product features. In her presentation, she also called for an increased focus on facilitating competition in the market and a more interventionist approach to regulation.

In his presentation, Sven A. Blomberg emphasised that the large number of planned new regulatory schemes poses a major challenge to credit institutions, not least because of the substantial increase in the own equity requirement. The fact that clear preference is given to certain types of investment (e.g. government bonds) over others could also have significant impacts on a credit institution’s portfolio and product diversity. Although Mr Blomberg agreed that consumer protection is extremely important, he made it clear that new rules must genuinely be in the interests of the consumer – but this is often not the case. Summing up, he said that the new rules are likely to lead to consolidation in the finance sector and could thus have a negative impact on competition.

Colin Chimutsa underlined the particular challenges facing developing markets as a result of Basel III, due to the goal conflict which arises, namely stability vs. access to appropriate financial services for disadvantaged social groups. He explained that the cost pressures could result in decreased market and product diversity as lenders are forced to consolidate. Overall, he voiced concern that the new regulations could result in even fewer inclusive financial services being available for low-income and disadvantaged groups. Although regulatory reform is essential for stability, it must be tailored to the specific country context.

In his presentation, Dr Groszek described the risks related to the Polish

mortgage portfolio and the measures envisaged for their mitigation. The housing finance market in Poland has experienced very strong growth over the past decade and some Polish credit institutions have geared their business models heavily towards real estate financing. A further critical aspect is the lack of reliable information about customers' creditworthiness. Furthermore, collateral values often cannot be precisely determined, the credit institutions' risk and portfolio management is often not sufficiently professional, and the refinancing structure of long-term mortgage loans is unsatisfactory. For that reason, besides Basel III, other efforts are under way to increase stability in Poland's mortgage market: as well as developing programmes to overcome the information gap, improved verification and monitoring of collateral value and limitation of the maximum level of the LtV ratio are being considered.

In the fifth session, Chee Leong Chung, President/Chief Executive Officer of the National Mortgage Corporation Cagamas in Malaysia, Professor Carlos José Garcia from ILADES University Alberto Hurtado in Santiago de Chile, and Klaus Oskar Schmidt, a member of the Board of Directors of Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, looked more closely at the topic of the congress, namely building sustainable housing finance systems. In his presentation, Chee Leong Chung emphasised that a strong and effective role for financial supervision, comprising a comprehensive and robust regulatory and supervisory framework, is a key element

of stability. In addition, calibration of government participation and – in Malaysia's case – the development of an efficient secondary mortgage market are key building blocks in creating a strong and stable financing system.

In his presentation, Dr Garcia agreed that strong and appropriate macro prudential policies and supervision make an important contribution to stability. He also expressed the view that stability in the mortgage market and finance system is based primarily on efficient economic institutions that facilitate economic growth and participation by broad sections of the population. And finally, it is also important for the government and regulators to promote the development of a robust and efficient financial market infrastructure.

Klaus Oskar Schmidt drew attention to the remarkable stability of the German real estate and housing finance markets – a study has shown that Germany has by far the narrowest fluctuation range since 1970 within OECD – and explained that this rests on several pillars. A good balance between property and rent, the existence of diverse refinancing mechanisms which are independent of each other, and financing practices that are geared to the long term all help to safeguard stability. In particular, cautious, low-risk lending practices play a key role. German borrowers also contribute a relatively high proportion of own funds to finance a property purchase. The Bausparkassen play an important role in this context, firstly because they encourage the ac-

cumulation of equity capital and, secondly, because, as institutions which are subject to special laws and close supervision, they contribute significantly to stability in the German system.

In the final session, in which Dr Spindelberger gave his keynote speech, Dr Peter Williams from the Cambridge Centre for Housing and Planning Research ventured a glimpse into the future of housing finance – from a British perspective. Dr Williams made it clear that change in housing markets is a normal process. As an example, he pointed out that the British housing market has evolved over approximately 100 years from an almost entirely rental-based market to one in which home ownership predominates. Now, however, the trend is shifting again, mainly because affordable housing is in short supply and the high level of volatility in the market is deterring potential purchasers. However, the British example also shows that more stringent regulations and swift intervention by the regulator are important in curbing market distortions. He therefore anticipated that a general move to greater conservatism and more restrained lending would again become the norm, not only in the United Kingdom. The question, then, is whether and how governments can help threshold households to lift themselves out of the rental market and into home ownership. Another question which has yet to be fully resolved concerns the optimum mix of mortgage credit refinancing as deposit financed lending, securitised lending and covered bonds all have certain advantages and disadvantages.

During the two-day conference, delegates also had the opportunity to engage in many interesting discussions and exchange ideas. All in all, the participants were extremely satisfied with the organisation of the event, the presentations and the opportunities for networking. For the two organisers, the EFBS and the IUHF, too, the very positive response to the congress was extremely gratifying.

## 5 ECJ-Report 2013

# Cases before the Court of Justice of the European Union

### 1. Actions

#### Enhanced cooperation in the area of financial transaction tax

*Case C-209/13: Action brought on 18 April 2013 – United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland v Council of the European Union*

The United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland claims that the Court should annul Council Decision 2013/52/EU of 22 January 2013 authorising enhanced cooperation in the area of financial transaction tax. The Council had argued for the establishment of an enhanced cooperation after the proposal for a Directive on a common system of financial transaction tax failed to get the required support, due to opposition from several Member States.

According to the applicant, the Decision to introduce a financial transaction tax through enhanced cooperation could have extraterritorial effects on Non-Participating States such as the United Kingdom. The applicant therefore takes the view that it is contrary to Article 327 of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU), which states that any enhanced cooperation must respect the competences, rights and obligations of those Member States which do not participate in it. Moreover, in the applicant's view, there is no justification for the adoption of the tax in customary international law. Furthermore, implementation will probably cause costs to be incurred by the Non-Participating States.

Inheritance and gift tax applied to immoveable property situated in Germany if the donor or the deceased person was resident in another Member State  
*Case C-211/13: Action brought on 19 April 2013 – European Commission v Federal Republic of Germany*

In this action, brought by the European Commission against the Federal Republic of Germany, the applicant claims that Germany has failed to fulfil its obligations under Article 63 TFEU (free movement of capital) in that it has adopted provisions under which a lower tax-free allowance is granted when inheritance and gift tax are applied to immoveable property situated in Germany if the donor or the deceased person and the acquiring party (limited tax liability) were resident in another Member State at the time of the inheritance or gift, whereas a considerably higher tax-free allowance is granted if at least one of the parties concerned was resident in Germany at that time. Inheritances and gifts between spouses, between parents and children and between certain relatives are particularly affected.

#### Capital requirements

*Case C-507/13: Action brought on 20 September 2013 – United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland v European Parliament, Council of the European Union*

The United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland is seeking the annulment of a number of provisions of certain legislative acts of the European

Parliament and the Council of the European Union as the EU legislature, pursuant to Article 263 TFEU, in particular those articles of Directive 2013/36/EU (the CRD IV Directive) and Regulation (EU) No 575/2013 (the CR Regulation) which set a limit on the variable remuneration that can be paid to certain 'material risk takers'. By virtue of the Acts, the European Banking Authority (EBA) is assigned the task of determining the criteria by which 'material risk takers' are identified in any particular institution. Moreover, the CR Regulation requires institutions to publish certain details of those individuals' salaries. In the United Kingdom's view, Article 75 and Article 114 TFEU do not provide an adequate Treaty legal base for these provisions. Furthermore, the contested provisions fail to comply with the principle of subsidiarity and have been brought into effect in a manner which infringes the principle of legal certainty. The assignment to the EBA of the task of determining the criteria by which the persons affected by variable remuneration are identified is ultra vires, and the identified salary disclosure requirements offend principles of data protection and privacy.

### 2. Reference for a preliminary ruling

#### Right of cancellation relating to life assurance

*Case C-459/12 lodged on 11 October 2012: Werner Krieger v ERGO Lebensversicherung AG, and Case C-529/12 lodged on 22 November 2012: Andrea Lange v ERGO Lebensversicherung AG*

The first indent of Article 15(1) of Council Directive 90/619/EEC of 8 November 1990 on the coordination of laws, regulations and administrative provisions relating to direct life assurance, laying down provisions to facilitate the effective exercise of freedom to provide services and amending Directive 79/267/EEC (Second Life Assurance Directive), having regard to Article 31(1) of Council Directive 92/96/EEC of 10 November 1992 on the coordination of laws, regulations and administrative provisions relating to direct life assurance and amending Directives 79/267/EEC and 90/619/EEC (Third Life Assurance Directive), states that a policy-holder who concludes an individual life assurance contract shall have a period of between 14 and 30 days from the time when he was informed that the contract had been concluded within which to cancel the contract. The Court of Justice is requested to consider whether this is to be interpreted as precluding a national provision under which a right of cancellation lapses one year at the latest after payment of the first premium even if the policy-holder has not been informed about the right of cancellation.

**Unfair terms in consumer contracts – lien – sale of immoveable property**  
*Case C-482/12 lodged on 29 October 2012: Peter Macinský, Eva Macinská v Getfin s.r.o., Financreal s.r.o.*

The Court is requested to consider whether Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts is to be interpreted as precluding legislation of a Member

State which enables a creditor to enforce the fulfilment of unfair contract terms, as in this particular case, by enforcing a lien by the sale of immoveable property despite the objections of the consumer without an assessment by a court or other independent tribunal.

**Penalties in the event of the lender's failure to fulfil obligations relating to credit agreements for consumers**  
*Case C-565/12 lodged on 6 December 2012: LCL Le Crédit Lyonnais SA v Fesih Kalhan*

Article 23 of Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers lays down a requirement for effective, proportionate and dissuasive penalties in the case of infringements of the national provisions adopted pursuant to this Directive. The Court is requested to consider the compliance, with this provision, of French legislation that allows the creditor, which has been penalised by forfeiture of its entitlement to interest, to benefit, after the imposition of the penalty, from interest payable by operation of law at a statutory rate, that is increased by five percentage points two months after a court decision has become enforceable, on the sums that remain payable by the consumer.

**Validity of terms that unilaterally vary the rate of interest in credit agreements**  
*Case C-77/13 lodged on 14 February 2013: CA Consumer Finance v Francine Crouan, née Weber, Tual Crouan*

The Court is requested to determine whether Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts precludes an interpretation of French national law which validates terms that unilaterally vary the rate of interest in credit agreements, leaving the reasons for the variation in the rate and the methods for calculating that rate to the discretion of the lender, where there are no valid reasons specified in the agreement, if those terms are consistent with wording established by legislation and the lender has, in implementing the agreement, satisfied the statutory requirements relating to the information which must be provided to the borrower.

**Spanish mortgage enforcement process – judicial review of a clause for acceleration of the loan**  
*Case C-116/13 lodged on 11 March 2013: Banco de Valencia SA v Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume*

The Court is requested to determine whether the Spanish mortgage enforcement process complies with Article 7 of Council Directive 93/13/EEC on unfair terms in consumer contracts. This requires Member States to ensure that adequate and effective means exist to prevent the continued use of unfair terms in contracts concluded with consumers. Spanish law does accept the order enforcement even without judicial review of the clause for acceleration of the loan by the bank. This applies even if the clause is considered unfair in itself and is indispensable for

making the means of enforcement available to the professional lender.

The Court is also requested to determine whether a contractual clause which enables the lending financial institution unilaterally to cancel the loan agreement because of the borrower's failure to pay four monthly mortgage instalments can be regarded as unfair in the light of Council Directive 93/13/EEC on unfair terms in consumer contracts.

**Unfair nature of contractual terms – total cost of the credit as defined in the Directive on credit agreements for consumers and in respect of credit agreements secured by a mortgage**

*Case C-143/13 lodged on 20 March 2013: Bogdan Matei, Ioana Ofelia Matei v SC Volksbank România SA*

The Court is requested to provide an interpretation of the concepts of ‚subject-matter‘ and/or of ‚price‘ referred to in Article 4(2) of Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. Article 4 specifies the circumstances that must be referred to in assessing the unfairness of a contractual term. Under Article 4(2), however, assessment of the unfair nature of the terms shall relate neither to the definition of the main subject-matter of the contract nor to the adequacy of the price and remuneration as against the services or goods supplies in exchange. The Court is requested to decide whether the concepts of ‚subject-matter‘ and/or of ‚price‘ can be interpreted as meaning that such terms also cover the annual percentage rate of such a credit agree-

ment secured by a mortgage, which is in particular made up of: the interest rate, whether fixed or variable; bank charges; and other costs included and defined in the credit agreement. In this context, the Court should consider that Article 3(g) of Directive 2008/48/EC defines the ‚total cost of the credit to the consumer‘ as meaning all the costs, including interest, commissions, taxes and any other kind of fees which the consumer is required to pay in connection with the credit agreement.

**Change in the valuation of a mortgaged property**

*Case C-280/13 lodged on 22 May 2013: Barclays Bank, S.A. v Sara Sánchez García and Alejandro Chacón Barrera*

Spanish legislation on mortgages provides that the mortgagee may request an increase of the security where the valuation of a mortgaged property decreases by 20 %, but does not provide that the consumer may request, following a valuation involving the parties concerned, revision of the sum at which the property was valued. The Court is requested to determine, inter alia, whether this complies with Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts.

Furthermore, Spanish procedural rules on mortgage enforcement provide that the creditor seeking enforcement may be awarded the mortgaged property at 50 % (respectively 60 %) of the sum at which the property was valued. Here too, the Court is requested to determine whether this complies with the Directive.

In this context, the Court is also requested to consider whether an application by the creditor for enforcement in respect of the outstanding amount in order to make up the total amount of the debt, despite the fact that the sum at which the property awarded was valued and/or the actual value of the property awarded is higher than the total amount owed, is compatible with EU law.

**Proof to the court of fulfilment of pre-contractual obligations pursuant to the Directive on credit agreements for consumers**

*Case C-298/13 lodged on 30 May 2013: Facet SA, BNP Paribas Personal Finance SA v Saïda Bouchelaghem, Nathalie Cousin, Clémentine Benoni, Hili Aziz, Mohamed Zouhir, Jean Morel, Jalid Anissa, Marine Bourreau, Anthony Cartier, Patrick Rousselière, Karine Lenfant*

The Court is requested to consider whether Directive 2008/48/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumers is to be interpreted as meaning that the creditor is deemed to have performed its pre-contractual obligations under the national law transposing the Directive if the creditor produces to the court only the credit agreement drawn up pursuant to Article 10 of the Directive, to the exclusion of any document showing compliance with the creditor's pre-contractual obligations.

Furthermore, under the national legislation, proof of the performance of the creditor's obligations in relation

to the consumer, as laid down by the national law transposing the Directive, is not established without the production by the creditor to the court of the documents showing the information obtained to assess the consumer's creditworthiness. The Court is also requested to determine whether the creditor's failure to check the consumer's creditworthiness constitutes a misleading commercial practice within the meaning of Directive 2005/29/EC of the European Parliament and of the Council of 11 May 2005 concerning unfair business-to-consumer commercial practices in the internal market.

The Court is also requested to determine whether non-compliance with the obligation to check the consumer's creditworthiness does not permit the creditor to recover the outstanding amounts from the consumer which may still be due under the credit agreement.

#### **Recalculation of default interest in mortgage loan agreements**

*Case C-482/13 lodged on 10 September 2013: Unicaja Banco, S.A. v José Hidalgo Rueda and Others; Case C-483/13 lodged on 10 September 2013: Unicaja Banco SA v Steluta Grigore; Case C-484/13 lodged on 10 September 2013: Caixabank SA v Manuel María Rueda Ledesma, Rosario Mesa Mesa; Case C-485/13 lodged on 10 September 2013: Caixabank SA v José Labella Crespo and Others; Case C-486/13 lodged on 10 September 2013: Caixabank SA v Antonio Galán Rodríguez; Case C-487/13 lodged on 10 September 2013: Caixabank SA v Alberto Galán Luna, Domingo Galán Luna*

The Court is requested to determine whether, under Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts, a national court, when it finds there to be an unfair default interest clause in mortgage loans, must declare the clause void and not binding or, on the contrary, must refer the matter back for recalculation of the interest. The Court is also requested to determine whether national provisions which impose an obligation to maintain the stipulation in force but with recalculation of the interest are a clear limitation on the protection of consumer interests. In this context, the Court is also requested to determine whether such a provision contravenes Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts, because it does not permit clauses tainted by unfairness to be declared not binding on the consumer.

#### **3. Judgments/Orders**

##### **Staying of mortgage enforcement proceedings**

*Case C-415/11: Judgment of the Court of Justice of 14 March 2013. Reference for a preliminary ruling: Mohamed Aziz v Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)*

In these proceedings, the Court held that Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts must be interpreted as precluding legislation of a Member State which does not provide in mortgage enforcement proceedings

for grounds of objection based on the unfairness of a contractual term on which the right to seek enforcement is based. The Directive also precludes legislation which does not allow the court adequate opportunity to assess whether such a term is unfair.

The applicant concluded with the defendant, before a notary, a loan agreement secured by a mortgage. A clause in the agreement stated that default interest was automatically applicable to sums not paid when due, without the need for any notice. The agreement also conferred the right to call in the totality of the loan. When payment of the instalments stopped, the defendant instituted enforcement proceedings against the applicant. The applicant, in turn, applied for a declaration seeking the annulment of the relevant clause of the mortgage loan agreement, on the ground that it was unfair and, accordingly, of the enforcement proceedings. His application was based on the argument that it is extremely difficult for a Spanish court to ensure effective protection of the consumer in those mortgage enforcement proceedings as the possibilities of alleging that one of the clauses of the loan agreement was unfair would be very limited, those possibilities being deferred to later declaratory proceedings which lack suspensory effect.

Under the Spanish procedural rules on mortgage enforcement, the possibilities of alleging that one of the clauses of the loan agreement is unfair are very limited, those possibilities being deferred to later declaratory proceed-

ings, with no staying of mortgage enforcement proceedings. The Court therefore held that such legislation of a Member State is precluded by Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. The Court drew attention to the absence of harmonisation of the national mechanisms for enforcement, but held that the rules must not make it in practice impossible or excessively difficult to exercise the rights conferred on consumers by European Union law (principle of effectiveness). The Court therefore held that the Spanish legislation always curtails the effective protection of the consumer in those mortgage enforcement proceedings which take place before the conclusion of the corresponding declaratory proceedings. In such cases, the national provisions mean that the customer merely has a right to claim compensation in the declaratory proceedings, and can no longer reclaim his original property.

#### **Financial intelligence units as central national units under the Third Money Laundering Directive**

*Case C-212/11: Judgment of the Court of Justice of 25 April 2013. Reference for a preliminary ruling: Jyske Bank Gibraltar Ltd. v Administración del Estado*

On 25 April 2013, the Court reached its judgment in the case brought by Jyske Bank Gibraltar Ltd. against Administración del Estado. In its judgment, the Court held that EU law does not preclude national legislation under which it is a direct and mandatory requirement that the information in respect of the fight against money

laundering which must be provided by credit institutions operating in its territory without a permanent establishment be forwarded by them directly to the competent national authorities of that State. Spanish legislation requires credit institutions carrying out activities in Spain to communicate the information required for the purpose of combating money laundering and terrorist financing directly to the Spanish financial intelligence unit (FIU). Directive 2005/60/EC on the prevention of the use of the financial system for the purpose of money laundering and terrorist financing (Third Money Laundering Directive), on the other hand, merely states that information must be forwarded to the FIU of the Member State in whose territory the institution forwarding the information is situated. The Court declared that the Directive does not expressly preclude the possibility of requiring credit institutions carrying out activities in Spain to forward the required information in respect of the fight against money laundering and terrorist financing directly to the Spanish FIU. Furthermore, the Spanish legislation complies with the freedom to provide services. The Court considers that the additional requirement to communicate information constitutes a restriction on that freedom, in so far as it gives rise to difficulties and additional costs. However, that restriction on the freedom to provide services can be justified by overriding reasons in the public interest, such as the fight against money laundering. The Court also notes that the mechanism for cooperation between financial intelligence units suffers from certain

deficiencies, as the authorities may refuse to divulge information to others.

#### **Energy performance of buildings**

*Case C-345/12: Judgment of the Court of Justice of 13 June 2013. Failure of a Member State to fulfil obligations: European Commission v Italian Republic*

In its judgment of 13 June 2013, the Court held that the Italian Republic has failed to fulfil its obligations under Article 7(1) and (2) and Article 10 of Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings by failing to lay down an obligation to present, when buildings are bought or rented out, an energy performance certificate.

Under Article 7 of Directive 2002/91/EC, Member States must ensure that, when buildings are constructed, sold or rented out, an energy performance certificate is made available to the prospective buyer or tenant. Italy did not establish adequate provisions to this effect in its transposition of the Directive. Instead, Italian legislation merely requires a clause to be included in a purchase contract or tenancy agreement stating that the prospective buyer/tenant confirms that he has received information about the energy performance of the property in question. The Court noted in this context that no such arrangement was envisaged in the Directive and is therefore precluded by its provisions.

## 6 Chronological Account of the year 2013

### January

#### 1 January 2013

##### Council Presidency

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

#### 10 January 2013

##### Data protection

The draft report on the European Commission's proposal for a General Data Protection Regulation was presented in the European Parliament's Committee on Civil Liberties, Justice and Home Affairs (LIBE).

#### 16 January 2013

##### Credit rating agencies

The European Parliament voted at its plenary session in favour of the amendments to the Commission's proposals for a Regulation and a Directive on credit rating agencies.

#### 22 January 2013

##### Financial transaction tax

The Council adopted a decision authorising the enhanced cooperation in the area of financial transaction tax requested by the following Member States: Austria, Belgium, Estonia, France, Germany, Greece, Italy, Portugal, Slovakia, Slovenia and Spain.

#### 28 January 2013

##### FATCA

The Internal Revenue Service (IRS) final regulations for the Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) were published in the US Federal Register and came into effect.

### February

#### 5 February 2013

##### Anti-Money Laundering Directive

The European Commission published its proposal for a fourth Anti-Money Laundering Directive.

#### 7 February 2013

##### Network and information security

The European Commission published a proposal for a Directive concerning measures to ensure a high common level of network and information security across the Union.

#### 14 February 2013

##### Financial transaction tax

The European Commission tabled a proposal for a Directive implementing enhanced cooperation in the area of financial transaction tax.

#### 28 February 2013

##### CRD IV/CRR

The European Parliament, Commission and Council agreed on amendments to the Commission's proposals for a Regulation on prudential requirements for credit institutions and investment firms (CRR) and a Directive on access to the activity of credit institutions and the prudential supervision of credit institutions and investment firms (CRD IV).

### March

#### 6 March 2013

##### Consumer Credit Directive

The European Commission's Directorate General for Health and Consum-

ers commissioned an in-depth review of Member States' implementation of the Directive on credit agreements for consumers (Consumer Credit Directive).

#### 11 March 2013

##### Crisis management

The European Banking Authority (EBA) launched a consultation on Draft Regulatory Technical Standard (RTS) on the content of recovery plans.

#### 12 March 2013

##### Alternative dispute resolution (ADR)

The European Parliament voted at its plenary session in favour of the amendments, agreed with the Council and the Commission, to the Commission's proposals on alternative dispute resolution (ADR) and online dispute resolution for consumer disputes.

#### 14 March 2013

##### Unfair commercial practices

The European Commission adopted a Communication and report on the application of Directive 2005/29/EC on Unfair Commercial Practices.

#### 18 March 2013

##### Report on Consumer Trends

The European Banking Authority (EBA) published its Report on Consumer Trends.

#### 19 March 2013

##### Single Resolution Mechanism

The European Parliament and the Council reached a political agreement on the proposed Single Resolution Mechanism for the Banking Union.

**20 March 2013****Reforming the structure of the EU banking sector**

The draft own-initiative report on reforming the structure of the EU banking sector was considered by the European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON).

**25 March 2013****Consultation on ways to further enhance the coherence of EU financial services legislation**

The European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON) launched a public consultation on ways to further enhance the coherence of EU financial services legislation.

**Green Paper on the long-term financing of the European economy**

The European Commission adopted a Green Paper on the long-term financing of the European economy. The Green Paper mentions the positive role of the Bauspar system in relation to long-term financing.

**April****1 April 2013****Study on means to protect consumers in financial difficulty**

The Study on means to protect consumers in financial difficulty, commissioned by DG Internal Market and Services in 2012, was published.

**10 April 2013****FATCA**

Finance ministers from France, Germany, Italy, Spain and the United Kingdom agreed to develop a pilot project for the multilateral exchange of tax information, modelled on the agreements with the US for the exchange of information under the Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

**16 April 2013****Disclosure of non-financial information**

The European Commission adopted a proposal for a Directive as regards disclosure of non-financial and diversity information by certain large companies and groups.

**22 April 2013****Mortgage credit agreements**

The European Parliament and the Council reached agreement on amendments to the Commission's proposal for a Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property.

**26 April 2013****European System of Financial Supervision**

The European Commission launched a consultation on the European System of Financial Supervision, consisting of the European Banking Authority (EBA), the European Securities and Markets Authority (ESMA), and the European Insurance and Occupational Pensions Authority (EIOPA), along with the European Systemic Risk Board (ESRB). The purpose of the consultation is to inform the Review of the system, also

taking account of the European Central Bank's role as the new supervisory authority for some credit institutions in the euro-area.

**May****8 May 2013****Payment accounts package**

The European Commission published a proposal for a Directive on the comparability of fees related to payment accounts, payment account switching and access to payment accounts with basic features.

**16 May 2013****Banking structural reform**

The Commission launched a consultation on the structural reform of the banking sector in the EU.

**20 May 2013****Crisis management**

The European Banking Authority (EBA) launched a consultation on Draft Regulatory Technical Standard (RTS) related to the assessment process of recovery plans by competent supervisors, and a further consultation on Draft Regulatory Technical Standard on the range of scenarios to be used in those plans.

**21 May 2013****Alternative dispute resolution**

The final texts of the Directive on alternative dispute resolution for consumer disputes and the Regulation on online dispute resolution for consumer disputes were published in the Official Journal.

**22 May 2013****Single Supervisory Mechanism**

The European Parliament voted in favour of the compromise text of a Regulation conferring specific tasks on the European Central Bank concerning policies relating to the prudential supervision of credit institutions in the euro-area.

**23 May 2013****CRD IV/CRR**

The European Banking Authority (EBA) launched two consultations on (i) draft Implementing Technical Standards (ITS) related to supervisory reporting of additional monitoring metrics for liquidity and (ii) draft Regulatory Technical Standards (RTS) on additional collateral outflows.

**Credit rating agencies**

The Regulation amending Regulation (EC) No 1060/2009 on credit rating agencies and the Directive amending Directive 2003/41/EC on the activities and supervision of institutions for occupational retirement provision, Directive 2009/65/EC on the coordination of laws, regulations and administrative provisions relating to undertakings for collective investment in transferable securities (UCITS) and Directive 2011/61/EU on Alternative Investment Funds Managers in respect of over-reliance on credit ratings were published in the Official Journal.

**June****11 June 2013****Collective redress**

The European Commission published a Recommendation on common principles for injunctive and compensatory collective redress mechanisms in the Member States concerning violations of rights granted under Union Law, a Communication "Towards a European Horizontal Framework for Collective Redress" and a proposal for a Directive on certain rules governing actions for damages under national law for infringements of the competition law provisions of the Member States and of the European Union.

**12 June 2013****Exchange of information in the field of taxation**

The European Commission presented a proposal for a Directive to expand the scope of application of Directive 2011/16/EU as regards mandatory automatic exchange of information in the field of taxation of dividends, capital gains, etc.

**13 June 2013****Responsible lending**

The European Banking Authority (EBA) published two Opinions on good practices for (i) responsible mortgage lending and (ii) for the treatment of borrowers in mortgage payment difficulties.

**14 June 2013****EU-US trade agreement – Transatlantic Trade and Investment Partnership (TTIP)**

After the European Parliament, the Council also approved the mandate for formal bilateral trade negotiations with the United States of America.

**17 June 2013****Financial instruments – MiFID II**

The Council and the European Parliament reached agreement on a compromise text on the proposed Markets in Financial Instruments Directive (MiFID).

**18 June 2013****Reforming the structure of the banking sector**

The European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON) adopted the own-initiative report on reforming the structure of the EU banking sector.

**24 June 2013****Key information documents for investment products**

The Member States reached agreement on amendments to the proposal for a Regulation on key information documents for packaged retail investment products (PRIIPs).

**26 June 2013****Crisis management**

The finance ministers of the EU Member States agreed on a general approach on the proposal for a Directive establishing a framework for the recovery and resolution of credit institutions and investment firms.

**Basel III**

The Basel Committee on Banking Supervision published its Revised Basel III Leverage Ratio Framework and Disclosure Requirements for consultation.

**27 June 2013****Interest rate risk**

The European Banking Authority (EBA) launched a consultation on guidelines on technical aspects of the management of interest rate risk.

**CRD IV/CRR**

The Capital Requirements Directive (CRD IV) and Regulation (CRR) implementing the Basel III capital adequacy requirements entered into force.

**July****1 July 2013****Council Presidency**

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

**10 July 2013****Single Resolution Mechanism**

The European Commission adopted a proposal for a Regulation establishing uniform rules and a uniform procedure for the resolution of credit institutions and certain investment firms in the framework of a Single Resolution Mechanism and a Single Bank Resolution Fund.

**19 July 2013****Basel III**

The Basel Committee on Banking Supervision issued for consultation liquidity coverage ratio disclosure

standards, which are intended to apply to internationally active banks on a consolidated basis.

**22 July 2013****Consumer Conditions Scoreboard**

The European Commission published the 9th edition of the Consumer Conditions Scoreboard, which looks at the integration of the EU retail market and at consumer protection in the Member States.

**24 July 2013****Payment Services Directive**

The European Commission adopted a proposal for a revised Payments Services Directive (PSD2) and a proposal for a Regulation on interchange fees for card-based payment transactions.

**26 July 2013****Prudential requirements for credit institutions and investment firms**

The European Banking Authority (EBA) published its final draft Implementing Technical Standards (ITS) on supervisory reporting under the CR Regulation.

**29 July 2013****Financial conglomerates**

The Joint Committee of the three European Supervisory Authorities (EBA, EIOPA and ESMA) published its draft Regulatory Technical Standards (RTS) on the consistent application of the calculation methods described in the Financial Conglomerates Directive (FICOD) covering the assessment of the financial situation of credit institutions, insurance undertakings and investment firms which are part of

a financial conglomerate (capital requirements under CRD IV/CRR).

**August****1 August 2013****CRD IV/CRR**

The European Banking Authority (EBA) launched a consultation on draft Guidelines on retail deposits subject to different outflows for the purpose of liquidity reporting.

**29 August 2013****Shadow banking**

The Financial Stability Board (FSB) published policy recommendations to strengthen the oversight and regulation of the shadow banking system.

**September****4 September 2013****Shadow banking**

The European Commission adopted a Communication on shadow banking in the financial sector and measures to be taken to deal with the risks related to shadow banking.

**10 September 2013****Credit agreements relating to residential property**

The European Parliament voted at its plenary session on the amendments, negotiated with the Council, to the proposal for a Directive on credit agreements relating to residential property.

**Single Supervisory Mechanism**

The European Parliament and the European Central Bank (ECB) reached agreement on an Interinstitutional Agreement on parliamentary oversight over the exercise of the tasks conferred on the ECB within the framework of the Single Supervisory Mechanism.

**12 September 2013****Single Supervisory Mechanism**

The European Parliament voted at its plenary session on the proposal for a Regulation conferring specific tasks on the European Central Bank concerning policies relating to the prudential supervision of credit institutions.

**18 September 2013****Interest rate benchmarks**

The European Commission presented a proposal for a Regulation to impose more stringent controls in respect of interest rate benchmarks such as the London Interbank Offered Rate (LIBOR) and the Euro Interbank Offered Rate (Euribor), primarily in order to prevent manipulation of interest rate benchmarks.

**October****11 October 2013****Improving cross-border consumer protection**

The European Commission launched a consultation on improving cross-border consumer protection.

**21 October 2013****Data protection**

The European Parliament's Committee on Civil Liberties, Justice and Home Affairs (LIBE), as the lead committee, voted on the amendments to the proposal for a General Data Protection Regulation.

**22 October 2013****CRD IV/CRR**

The European Banking Authority (EBA) hosted a workshop on how the proportionality principle should be incorporated into the technical standards for CRD IV/CRR implementation.

**23 October 2013****Regulation on the Single Supervisory Mechanism (SSM Regulation)**

The European Central Bank published a comprehensive assessment of the banking system, prior to assuming its new supervisory tasks.

**24 October 2013****CRD IV/CRR**

The European Banking Authority (EBA) launched a consultation on draft Implementing Technical Standards (ITS) on disclosure for leverage ratio.

**29 October 2013****Single Supervisory Mechanism (SSM)**

The Regulation conferring specific supervision tasks on the European Central Bank was published in the Official Journal. It entered into force on 3 November 2013.

**November****5 November 2013****Long-term financing**

The European Parliament's Committee on Economic and Monetary Affairs (ECON) adopted the own-initiative report on the long-term financing of the European economy.

**6 November 2013****Complaints-handling for the securities and banking sectors**

The European Banking Authority (EBA) and the European Securities and Markets Authority (ESMA) published a joint consultation paper on the draft guidelines for complaints-handling for the securities and banking sectors.

**20 November 2013****Key information documents for investment products**

The European Parliament voted at its plenary session on the amendments to the Commission's proposal for a Regulation on key information documents for investment products.

**Improving the gender balance**

The European Parliament, at its plenary session, proposed various amendments to the Commission's proposal for a Directive on improving the gender balance among non-executive directors of companies listed on stock exchanges.

## December

### 2 December 2013

#### CRD IV/CRR

The European Banking Authority (EBA) published a XBRL taxonomy to be used for remittance of data under the Implementing Technical Standards (ITS) on supervisory reporting published on 26 July 2013. The taxonomy defines a representation for data collection under the reporting requirements related to own funds, financial information, losses stemming from lending collateralised by immovable property, large exposures, leverage ratio and liquidity ratios.

## Audit

The finance ministers of the EU Member States and the European Parliament reached a compromise agreement on the proposal for a Regulation on specific requirements regarding statutory audit of public-interest entities.

### 18 December 2013

#### Single Resolution Mechanism

The Member States agreed on a Council general approach on the proposal for a Regulation establishing a Single Resolution Mechanism and a Single Bank Resolution Fund.

### 10 December 2013

#### Credit agreements relating to residential property

The European Parliament voted at its plenary session on the amendments to the proposal for a Directive on credit agreements relating to residential property.

### 12 December 2013

#### Crisis management

The European Parliament and EU Member States reached agreement on a compromise text for the proposed Directive establishing a framework for the recovery and resolution of credit institutions and investment firms.

### 17 December 2013

#### Deposit guarantee schemes

The European Parliament and Member States reached a political agreement on the text of the Directive on Deposit Guarantee Schemes.

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

## Imprint

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)



# Préface pour le rapport annuel de la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement (FEECL)<sup>1</sup>



MPE Sven Giegold

## Tout vient à point à qui sait attendre

La crise de la dette européenne a souligné l'importance cruciale de la stabilité des marchés immobiliers pour la santé de l'économie. Pendant que le surendettement de l'État grec accaparait l'attention des médias, la crise immobilière dans de nombreux pays de la zone euro est passée relativement inaperçue, souvent assimilée par erreur à une crise de la dette publique. Jusqu'en 2008, l'Irlande, l'Espagne, le Portugal et Chypre ont vu l'endettement des ménages s'embalier. Par rapport aux performances économiques, la dette publique, quant à elle, restait relativement stable. Même en Grèce, de 2000 à 2008, la dette publique a augmenté de 10 % alors que la dette privée enregistrait une hausse qui correspond à 70 % du PIB. Dans tous les pays touchés par la crise, c'est le marché de l'immobilier qui a englouti une grande partie

de la dette des ménages. Les ménages se sont vu octroyer des prêts qu'ils n'étaient pourtant pas en mesure de se permettre. Les promoteurs immobiliers n'ont eu aucun mal à financer leurs chantiers, même sur des marchés déjà en surchauffe. Pendant des années, les banques et d'autres acteurs financiers internationaux ont alimenté une bulle immobilière qui a poussé le taux d'inflation des pays en crise au-delà de la moyenne de la zone euro et qui a privé ces pays de leur compétitivité. La politique déflationniste allemande visant à doper les exportations a aussi fait son œuvre. Au moment de l'éclatement de la bulle du crédit en 2008, les investisseurs ont craint pour la stabilité des pays en crise et ont acculé les banques et les États à la faillite. Il a fallu voler à leur secours et soutenir par la même occasion notre devise.

Il y aurait dû y avoir une intervention radicale de la politique économique dans les pays en crise. Cependant, les municipalités, le secteur de la construction et les partisans des théories économiques naïves animés par les intérêts politiques locaux ont trop souvent formé une coalition de l'immobilisme. Les risques de formation de bulles immobilières ont été évacués des modèles économiques et ignorés de manière très opportuniste par les politiques.

La récente crise de l'euro a donc fait la démonstration des avantages macroéconomiques de marchés immobiliers stables. En Allemagne surtout, le système d'exigences de fonds propres relativement robustes, les taux d'intérêt fixes à long terme et les expertises,

prudentes mais stables, des biens immobiliers ont prouvé leur bien-fondé. En revanche, plusieurs pays d'Europe de l'Est et les pays touchés par la crise de l'euro ont dû payer au prix fort leurs marchés immobiliers volatils.

Il n'appartient pas aux hommes politiques de juger quelle forme de financement il convient de privilégier en particulier. C'est encore moins la tâche de la politique européenne. Mais l'Europe a tout intérêt à disposer de marchés financiers stables et à promouvoir la stabilité macroéconomique dans tous les pays de l'UE.

Dans les réformes des marchés financiers, j'ai milité en faveur du renforcement des modèles d'entreprise durables. La nouvelle directive européenne sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel était nécessaire pour intégrer ce marché important dans le cadre réglementaire de l'UE après avoir tiré les enseignements de la crise. Le Parlement européen a pu empêcher que la directive ne serve de sésame européen à un marché de produits apparemment bon marché à taux variables. Au contraire, il convient précisément de mettre en garde les clients contre les taux d'intérêt variables et les prêts en devises étrangères. Sur l'insistance particulière des Verts contre l'avis de la Commission européenne, le Parlement européen a suivi cette ligne. Nous ne sommes malheureusement pas parvenus à faire adopter des instruments prudentiels macroéconomiques plus sévères, susceptibles de faire office de balancier contracyclique à la

<sup>1</sup> Traduit de l'Allemand

conjонcture immobilière. Les exigences minimales de fonds propres pour les emprunteurs (ratios *loan-to-value*) étaient contraires à la volonté des conservateurs et des libéraux au Parlement européen et n'étaient pas souhaitées par plusieurs pays membres.

Au plus fort de la crise, la protection des dépôts et la stabilisation du système bancaire ont coûté très cher aux contribuables. Les réserves des systèmes de garantie étaient insuffisantes, quand elles étaient disponibles. En Allemagne aussi, les banques privées et les caisses d'épargne n'ont pas été en mesure de payer elles-mêmes leur facture. Il est donc normal qu'on ait pris des précautions sous la forme d'exigences de fonds propres préalables, à la fois pour la garantie des dépôts et pour la résolution des banques. Étant donné qu'il s'agit d'une garantie à part entière, il est crucial, réglementairement parlant, que les cotisations soient proportionnelles au risque encouru. Il serait contre-productif que des établissements financiers présentant un faible profil de risque subventionnent par leurs contributions ceux qui prennent plus de risques. Dans les directives concernant la garantie de dépôts et l'assainissement et la résolution des banques, sur l'insistance des Verts, le Parlement européen a également imposé que les cotisations soient proportionnelles au risque. Le même principe s'applique à la répartition des charges au sein des fonds de garantie existants. Cependant, au stade de la formulation des modalités, on assiste à une levée de boucliers de la part des banques et les acteurs des marchés financiers à risque.

Même les pays membres qui affichent un haut pourcentage de banques « too big to fail » (trop massives pour sombrer) se montrent maintenant particulièrement récalcitrants. Dans ce contexte, il faut que la volonté du législateur soit scrupuleusement respectée lors de la mise en œuvre des deux directives. La Commission européenne et le Parlement européen doivent maintenant se montrer attentifs aux détails au risque de voir les établissements lésés entamer des actions en justice.

Près de cinq ans après la chute de Lehman, les réformes des marchés financiers aux États-Unis et en Europe ont bien avancé. Il en va de même de la réforme de la surveillance bancaire. Or la législation européenne se caractérise par une grande complexité et un rare souci du détail. Des activités similaires sont régies par des lois différentes. Les prêts hypothécaires et les prêts à la consommation sont réglementés par des directives différentes. Des dispositions distinctes définissent les exigences de fonds propres des établissements de crédit. Toutes ces lois s'accompagnent de délais de révision différents, ce qui complique encore l'ajustement de discordances et de lacunes pourtant évitables. Un grand nettoyage s'impose donc pour la prochaine législature. Un code européen des marchés financiers pourrait regrouper, répertorier et simplifier la pléthora de directives, de règlements et d'actes délégués.

La crise de la dette européenne touche précisément les modèles d'entreprise à faibles marges. Aujourd'hui, beaucoup

de petits épargnants et d'acteurs des marchés financiers paient les pots cassés d'une situation dont ils ne sont nullement responsables. Cependant, c'est la BCE et elle seule qui porte la responsabilité des faibles taux d'intérêt. Les taux sont bas, non seulement à court mais aussi à long terme. Cela révèle la profondeur du malaise. Les opérateurs du marché sont trop nombreux à vouloir épargner, et pas assez à investir. Le marché des capitaux prend de plus en plus d'ampleur par rapport à la performance économique. La crise de la dette européenne n'a pas changé la donne. Elle l'aurait même aggravée.

Sans une stratégie de politique économique propice à une utilisation cohérente du capital, on ne sortira pas de la phase des taux bas. La croissance économique ne viendra pas seulement de réformes structurelles dans les pays en crise. Une nouvelle croissance n'est pas non plus souhaitable dans les pays riches si elle ne bride pas la consommation des ressources naturelles. Le temps d'un Green New Deal européen est venu, pour favoriser la transformation écologique de notre économie, dans tous les domaines.

Sven Giegold, député européen

Président des Verts à la Commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen

# Sommaire

Préambule ..... 95

**1** Positions ..... 99

**2** La Fédération en 2013 ..... 103

– Compétences des Comités ..... 103

– Publications de la FEECL ..... 108

**3** Évolutions du secteur immobilier résidentiel en Europe ..... 110

**4** FEECL-Focus ..... 117

– « La dation en paiement » - Limitation de la responsabilité de l'emprunteur au bien immobilier garanti ..... 117

– Le financement à long terme du logement dans l'UE ..... 120

– Congrès mondial à Vienne ..... 125

**5** Rapport de la CJCE 2013 ..... 129

**6** Historique de l'année 2013 ..... 134

Annexe ..... 141

Personnalités responsables de la Fédération ..... 141

Liste des membres ..... 142



# 1 Positions

## Position relative à la transposition de Bâle III en paquet CRD IV/CRR

Dans le cadre des négociations en trilogue, la présidence irlandaise, le Parlement européen et la Commission européenne ont pu dégager un consensus le 28 février 2013 sur le processus législatif visant à transposer Bâle III dans le droit européen. Après publication des textes de loi au Journal officiel de l'Union européenne le 27 juin 2013, le règlement est entré en vigueur le 1er janvier 2014. Les États membres avaient jusqu'au 31 décembre 2013 pour transposer la directive dans leur droit national.

Dans le cadre de la transposition du paquet CRD IV/CRR en norme technique, l'Autorité bancaire européenne (ABE) a procédé à de nombreuses consultations. Dans une prise de position envers l'ABE, la FEECL s'est félicitée de l'instauration de normes européennes en vue d'évaluer l'importance des élargissements et des changements apportés aux modèles internes servant à calculer les exigences de fonds propres pour le risque de crédit, de marché et le risque opérationnel. Dans le même temps, elle a souligné que dans le cadre des modifications apportées à l'approche IRB, il ne fallait pas soumettre les établissements de crédit à un coût qui n'était pas justifié sur le plan du risque. Dans un document de prise de position dans le cadre de la consultation relative au projet de lignes directrices sur les aspects techniques à prendre en compte dans le calcul du risque de taux d'intérêt, la FEECL a demandé qu'en vertu du prin-

cipe de proportionnalité, le choix des méthodes à appliquer et des modalités proprement dites de la gestion du risque de taux échoie aux établissements de crédit. Dans ce contexte, la FEECL a invoqué le modèle d'entreprise particulier, régi par une loi spéciale, des Bausparkassen. Dans le cadre de la consultation sur une norme technique pour préciser les éléments de suivi de la liquidité supplémentaires requis, la FEECL a argué qu'en égard aux spécificités de l'activité du Bausparen, il n'était pas possible de fournir des données sur les entrées et sorties contractuelles pour la notification de l'approche du tableau d'échéances. Par conséquent, la FEECL a demandé une exemption de divulgation des échéances des flux contractuels («Contractual Flow Maturity»). En outre, la FEECL s'est exprimée au sujet d'un document de travail de l'ABE relatif aux dépôts des banques de détail, qui sont soumis à des sorties plus élevées dans le cadre de la déclaration des liquidités. Elle a précisé qu'il fallait que le coût de l'analyse des sorties de liquidités encouru par les établissements de crédit soit proportionnellement plus faible pour les dépôts de détail assortis d'un objectif (par exemple l'épargne) et présentant des taux de sortie bas sur la durée. Dans ce contexte, une enquête à renouveler régulièrement n'est pas non plus utile pour les dépôts du Bausparen.

Le 22 octobre 2013, l'ABE a également organisé un atelier sur l'intégration du principe de proportionnalité dans les normes techniques. La FEECL y a pris part et avait préparé des interventions et un document de prise de position

qu'elle avait soumis au préalable. Dans sa position, elle a plaidé en faveur d'une prise en compte de la proportionnalité dans le domaine du leverage ratio, des liquidités, du choix de l'approche IRB et de la rémunération.

La FEECL a également fait part de ses préoccupations au Comité de Bâle sur le contrôle bancaire concernant le projet d'instauration obligatoire du leverage ratio dans le premier pilier comme minimum requis et sa publication.

## Position relative au redressement et la résolution des banques

Depuis début 2013, la commission saisie au fond du Parlement européen planche sur la rédaction de compromis en vue d'amendements à apporter à la proposition de directive de la Commission établissant un cadre pour le redressement et la résolution des défaillances d'établissements de crédit et d'entreprises d'investissement. La FEECL a critiqué les compromis face aux parlementaires européens, notamment en ce qui concerne l'obligation de créer et de réviser annuellement le plan de redressement pour tous les établissements de crédit de l'UE.

Le 20 mai 2013, les membres de la commission des affaires économiques et monétaires adoptaient à une large majorité le projet de rapport. Le 27 juin 2013, le Conseil adoptait une orientation commune.

Dans les négociations en trilogue qui ont suivi, sous l'impulsion de la pré-

sidence du Conseil lituanienne, un consensus s'est dégagé pour, comme le réclamait la **FEECL**, prendre en compte le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre des dispositions de la directive par les autorités. En sus de la nature de l'activité d'un établissement de crédit, de la structure de son actionnariat et de sa forme juridique, il faut aussi tenir compte, notamment de son profil de risque, de sa taille, de sa mise en réseau et de son appartenance à un système de garantie institutionnelle. Dans le cas particulier de l'élaboration d'un plan de redressement par les établissements de crédit, il faut que des exigences simplifiées soient d'application concernant le contenu et la régularité de la révision, et ce afin de réduire les frais de gestion associés à cette procédure pour certains établissements de crédit. Cela rejoint les revendications de la **FEECL**. Parallèlement, les exigences simplifiées trouveront aussi une application par les instances de redressement dans le cadre de l'élaboration d'un plan de résolution.

Dans l'intervalle, l'ABE a entamé, dans l'optique de la transposition de la directive, la refonte de normes techniques quant à la teneur des plans de redressement (y inclus des scénarios de crise) et pour leur examen. Dans une position transmise à l'ABE, la **FEECL** a insisté sur la nécessité, pour préserver le principe de proportionnalité dans l'examen des scénarios de crise et de la teneur des plans de redressement d'un établissement de crédit, que l'autorité nationale compétente connaisse précisément le modèle d'entreprise.

### Position sur la garantie des dépôts

Après une bonne année de statu quo, les négociations en trilogue ont repris sur le projet de directive relative à la garantie des dépôts, et ce parallèlement aux négociations en trilogue susmentionnées. Elles se sont clôturées le 17 décembre 2013. Préalablement, la **FEECL** s'était impliquée intensément auprès des parlementaires européens compétents, des fonctionnaires de la Commission, des représentants du Conseil et des représentations permanentes des pays « pro Bausparen » pour que l'on considère le modèle du Bausparen comme un modèle d'entreprise à faible risque. Elle avait également souligné que, dans le calcul des cotisations au fonds national de garantie des dépôts, il fallait une approche fondée sur les risques. Le Conseil et le Parlement sont convenus d'intégrer la prise en compte abstraite, défendue par la **FEECL**, des Bausparkassen dans le texte final de la directive, qui prévoit des réductions de cotisations pour les modèles d'entreprise à faible risque et régis par une loi spéciale au niveau national. Les systèmes de garantie institutionnels qui ont fait leurs preuves ont pu aussi être conservés. En outre, dans les considérants, il a pu être précisé que sont exclus du champ d'application de la directive relative aux systèmes de garantie des dépôts, les dépôts pour lesquels il a été convenu contractuellement qu'ils doivent être utilisés pour l'exécution des obligations spécifiques du déposant envers l'établissement de crédit.

### Position relative au mécanisme de surveillance prudentielle

La Commission européenne a présenté le 12 septembre 2012 une proposition de transfert de la surveillance de toutes les banques de la zone euro à la BCE. La **FEECL** est intervenue auprès des ministères nationaux et des représentations permanentes à Bruxelles pour demander que le contrôle par la BCE se cantonne aux établissements de crédit d'importance systémique de la zone euro. Au titre d'établissements de crédit d'importance systémique, il y a lieu de considérer les établissements dont la valeur totale des actifs dépasse 50 milliards d'euros. Au Conseil, les États membres ont cependant convenu que par établissements de crédit d'importance systémique, on entendrait ceux dont l'actif dépasse une valeur totale de 30 milliards d'euros, soit l'équivalent d'au moins 20 % du PIB national. En outre, des établissements de crédit qui ont déjà demandé ou reçu un soutien financier de la FESF ou du MES, seront supervisés par la BCE. La BCE pourra aussi exercer sa surveillance sur les trois grands établissements de crédit dans un État membre participant.

La **FEECL** avait également prôné une clause d'opt-out auprès des personnes compétentes impliquées dans le trilogue. L'intégration de cette clause dans le règlement aurait permis à l'instance prudentielle nationale de désigner à la BCE les établissements de crédit qui sont, d'après son analyse, de moindre importance pour l'économie locale. Leur surveillance serait alors restée du ressort des autorités natio-

nales. Toutefois, cette proposition n'a pas fait l'unanimité dans le cadre de la concrétisation des objectifs généraux dans la perspective de l'Union bancaire. Par conséquent, la FEECL a pris contact avec la BCE pour que, dans le cadre de la « méthodologie » à élaborer, elle qualifie certains établissements de crédit de non importants et qu'elle en retransfère la surveillance aux autorités nationales.

Le 12 septembre 2013, le Parlement européen a adopté le texte du règlement. Les ministres des Finances ont adopté l'accord dans la foulée. Après la publication au Journal officiel, le règlement est entré en vigueur le 3 novembre 2013. La BCE entamera son activité de surveillance le 4 novembre 2014.

### Position relative au mécanisme de résolution unique

Le 10 juillet 2013, la Commission européenne a adopté une proposition de règlement concernant la mise en place d'une autorité et d'un fonds de résolution dans l'UE. Ce projet vise à assurer que la décision relative à la résolution des établissements de crédit de la zone euro revienne à une instance européenne. La résolution en question sera financée par un fonds de résolution européen unique, alimenté graduellement par les cotisations annuelles des établissements de crédit. Le 17 décembre 2013, le Parlement européen adoptait des amendements à la proposition de la Commission. Le 18 décembre 2013, les États membres

adoptaient une position commune et demandaient que les détails de la réglementation du fonds de résolution soient coulés en marge du processus législatif dans un accord intergouvernemental. Dans ce contexte, la FEECL a défendu la position selon laquelle il fallait que, dans le cadre de la proposition de mécanisme de résolution, des exigences allégées et adaptées au risque soient appliquées aux établissements de crédit présentant des modèles d'entreprise à faible risque.

### Position sur la directive concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

Le 22 avril 2013, les négociations en trilogue sur la proposition de directive concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel ont abouti à un compromis. Dans le cadre de nombreuses discussions avec les instances compétentes à la Commission, au Conseil et au Parlement, la FEECL était parvenue à obtenir le maintien des particularités nationales existantes comme les contrats de crédit hypothécaire à long terme et assortis de taux fixes faibles.

La FEECL a pu obtenir que le délai d'au moins sept jours accordé au consommateur pour choisir une offre puisse être fixé dans les États membres selon la situation juridique, soit comme un délai de réflexion précontractuel, soit comme un délai de rétractation post-contractuel. En outre, la directive permet la tenue d'une expertise immobi-

lière par des vérificateurs externe ou interne dans le cadre de la procédure d'intermédiation de crédit.

Conformément aux revendications de la FEECL, elle permet aussi des exceptions à l'interdiction de la vente liée de produits au niveau national comme la liaison à l'ouverture ou à la tenue d'un compte de paiement ou d'épargne. Toutefois, ce principe ne s'applique que lorsque la seule finalité est d'accumuler des ressources aux fins de l'obtention du crédit ou de fournir au prêteur des garanties supplémentaires en cas de défaut de paiement. En outre, la liaison à un crédit hypothécaire ou à un produit de prévoyance-retraite individuel doit être possible quand il vise avant tout à procurer un revenu à l'investisseur pendant sa retraite tout en servant à fournir au prêteur une garantie supplémentaire en cas de défaut de paiement ou à accumuler un capital pour assurer le remboursement d'un crédit ultérieur.

Heureusement, d'autres considérations, telles que l'instauration d'un registre de crédit unique ou l'obligation que l'expertise du bien soit réalisée par des experts immobiliers externes n'ont pas été retenues.

### Position sur le financement à long terme de l'économie européenne

Le 25 mars 2013, la Commission européenne a présenté un Livre vert sur le financement à long terme de l'économie européenne. Il traite notamment des investissements à long terme et

des avantages des produits d'épargne à long terme. Grâce à l'intervention efficace de la FEECL, le Bausparvertrag se voit qualifié, dans le Livre vert, de produit d'épargne à long terme assorti d'objectifs, aux côtés du « Livret A » français et du « Libretti Postali » italien.

#### Position sur la lutte contre le blanchiment des capitaux

Le 5 février 2013, la Commission européenne a publié une proposition de directive relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme. En vue de la refonte de la troisième directive anti-blanchiment de capitaux et de l'adaptation aux exigences du Groupe d'action financière de l'OCDE de 16 février 2012, la FEECL a pris une position qui a été transmise aux instances compétentes du Parlement et du Conseil. La Fédération y a notamment proposé que, dans le cadre de l'approche fondée sur le risque, on intègre, à l'annexe de la directive, les contrats d'épargne à long terme assortis d'un objectif comme un produit à faible risque pour les activités de blanchiment de capitaux. En outre, elle a demandé qu'on fasse passer de 18 à 12 mois le délai imparti pour l'application de mesures de précaution renforcée envers les personnes précédemment exposées sur le plan politique. En ce qui concerne les Bausparkassen qui coopèrent avec des courtiers en immobilier, la FEECL s'est prononcée en faveur de la limitation du droit d'appliquer des mesures de précaution conformément à la direc-

tive anti-blanchiment de capitaux aux agents immobiliers qui sont réellement impliqués dans une transaction financière. Elle a plaidé aussi pour que les courtiers immobiliers qui ne sont que des agents de location soient supprimés du champ d'application.

En sa qualité de membre de l'European Banking Industry Committee (EBIC), la FEECL a également pris part à la préparation d'un document de position sur la proposition de directive. Dans de nombreux pourparlers avec des membres et des représentants du Conseil, elle a fait valoir ses positions, en particulier s'agissant de la prise en considération, à l'annexe 2, des contrats d'épargne à long terme assortis d'un objectif ainsi que les problématiques des agents immobiliers et des agents de location.

Enfin, la FEECL a participé à une consultation du Comité de Bâle pour la surveillance bancaire en vue de la gestion des risques dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux dans les établissements de crédit.

#### Position relative à la protection des données

Dans la procédure en cours relative à une proposition de règlement sur la protection des données, la FEECL s'est déclarée en faveur, auprès du Conseil et au Parlement, de la prise en compte des particularités du traitement des données à caractère personnel des clients dans le secteur des activités de masse des établissements de crédit (et en particulier les Bausparkassen). En

Commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures, les députés ont voté le 21 octobre 2013 en faveur de la suppression d'une disposition stipulant qu'un consentement n'était pas valable pour le traitement de données à caractère personnel lorsqu'il existe un déséquilibre manifeste entre la personne concernée et le responsable du traitement. En outre, la FEECL s'est prononcée contre la possibilité du client de mettre ses données par voie électronique à la disposition d'un autre responsable de traitement (portabilité des données). Dans le texte, il est maintenant prévu que la personne concernée ne peut demander une copie électronique au responsable de traitement que pour les données qu'il a lui-même mises initialement à la disposition dudit responsable. Comme le demandait la FEECL, il a été précisé dans le texte que le responsable du traitement n'est pas un tiers (à savoir un destinataire) à qui les données à traiter ne sont transmises qu'avec l'assentiment du client. La FEECL avait aussi plaidé pour la suppression du délai de 24 heures imparti pour notifier une infraction de la législation sur la protection des données à l'autorité de surveillance.

## 2 La Fédération en 2013

### Compétences des Comités

#### Réunions du Comité juridique en 2013

Les réunions du Comité juridique se sont déroulées le 15 juin 2013 à Vienne et le 14 novembre 2013 à Bruxelles.

Au programme de la session de printemps figuraient les résultats des négociations en trilogue à propos de la proposition de directive de la Commission européenne concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, déposée le 31 mars 2011. Le Comité a salué les améliorations significatives engrangées par rapport aux propositions initiales de la Commission européenne et du rapporteur de la commission chargée des affaires économiques et monétaires (ECON). Elles sont notamment dues aux activités de la Fédération à l'échelon européen. Le Comité s'est aussi félicité du résultat global atteint, qui est applicable au secteur du crédit hypothécaire. Cependant, la réglementation du crédit hypothécaire par l'UE est susceptible d'alourdir nettement la bureaucratie, pour les clients comme pour les établissements. Les avantages concrets de la nouvelle réglementation pour le consommateur sont donc contestables, surtout si l'on se réfère au code de conduite européen du crédit hypothécaire datant de 2001. Plus précisément, le Comité considère que l'essentiel des nouvelles dispositions est à évaluer comme suit :

– **Calcul du taux d'intérêt effectif:** La prise en compte bientôt obligatoire des frais de garantie dans le calcul du taux d'intérêt effectif va semer la

confusion chez les clients et compliquer en particulier la comparaison lors des financements transfrontaliers. Ce n'était pourtant pas dans les intentions initiales du législateur européen. Il faut cependant se féliciter que la durée du crédit, à établir en fonction du calcul du taux d'intérêt effectif, puisse être exprimée non seulement en années ou fractions d'année assimilées (normalisées), mais aussi au jour près. Les États membres où c'était déjà le cas jusqu'ici ne sont donc pas tenus de modifier leur pratique.

– **Devoir d'information pour la publicité:** À contre-courant des revendications de la Fédération, s'agissant de la publication des conditions de crédit, on en est resté aux devoirs d'information élargis contenus dans la proposition de la Commission. À l'avenir, la publicité à la radio et à la télévision en sera nettement compliquée.

– **Dispositions relatives à l'offre groupée et la vente liée de produits:** Celles-ci constituent une nouveauté, d'autant que la vente liée va être totalement interdite. Du point de vue des Bausparkassen européennes, il importe, dans ce contexte, de continuer à autoriser la constitution de capital sur un compte d'épargne dans l'optique du remboursement ultérieur d'un prêt ou de constituer une sûreté supplémentaire pour le prêteur. De cette manière, l'interdiction d'offre liée n'aura pas de répercussions sur les prêts d'épargne-logement et les cré-

dits de préfinancement octroyés par les Bausparkassen.

– **Devoirs d'information:** En ce qui concerne la date pour la remise de la fiche d'information standardisée européenne (FISE), il faut se féliciter que l'on ait conservé la réglementation actuelle au lieu d'opter pour le délai de remise fixe comme l'envisageait la procédure législative. La fiche est donc à remettre « suffisamment longtemps » avant la conclusion du contrat de crédit. On a pu obtenir que les États membres puissent prévoir en guise d'alternative un droit de rétractation au lieu de l'instauration d'un « délai de réflexion » obligatoire avant la conclusion du contrat.

– **Devoir de conseil:** Comme auparavant, la directive ne prévoit pas de devoir de conseil, mais seulement la fourniture d'explications adéquates sur le produit.

– **Évaluation de la solvabilité:** La réglementation, conçue comme une harmonisation finale, laisse au prêteur une flexibilité nettement plus grande que celle prévue dans la proposition initiale de la Commission ou dans les suggestions du rapporteur. Le prêteur n'est nullement tenu de rejeter la demande de crédit à l'issue d'une évaluation de solvabilité négative ni de l'octroyer dans le cas contraire. Il peut accorder le crédit si le respect des obligations découlant du contrat de crédit par l'emprunteur est probable. On a clairement tenu compte des exigences de la pratique du crédit, d'autant que l'expertise des biens immobiliers peut être effectuée

comme auparavant par des experts internes qualifiés et indépendants et non, comme ce fut un temps envisagé par le législateur, par des auditeurs externes.

- **Remboursement anticipé de l'emprunt:** Les dispositions y relatives sont conçues de manière à ce que l'emprunteur soit toujours tenu à un dédommagement contractuel en cas de remboursement anticipé, de manière à ne pas compromettre l'offre de crédits à taux fixe et long terme qui est importante sous l'angle de la stabilité des marchés financiers.
- **Réglementation des intermédiaires de crédit:** En fin de compte, la réglementation relative à l'agrément et la surveillance des intermédiaires de crédit est une nouveauté. Sa teneur s'inspire essentiellement des dispositions déjà en vigueur pour les intermédiaires d'assurance. Notons dans ce contexte que des critères stricts s'appliqueront à l'avenir aux qualifications des intermédiaires.
- **Assouplissement des marchés européens du crédit hypothécaire:** Les propositions déposées par le rapporteur dans le cadre du processus législatif prévoient notamment le transfert de prêts hypothécaires à l'acheteur d'un bien (« portabilité ») ainsi que des règles strictes pour prévenir le surendettement. Elles ont été remplacées par des obligations très générales incomptant aux États membres. Ceux-ci doivent veiller à ce que des procédures d'exécution forcée appropriées soient prises. Ils doivent aussi faire en sorte que les prêteurs prennent

en compte les intérêts de l'emprunteur en cas de prêts non productifs et explorent des pistes pour éviter le recours à l'exécution forcée. Cependant, le texte de la directive se contente de refléter la pratique de crédit déjà en vigueur dans la plupart des États membres.

Dans la suite de sa séance, le Comité a longuement débattu de l'impact qu'aurait, sur les pratiques commerciales de ses établissements membres, la proposition présentée par la Commission européenne en faveur d'un « règlement général sur la protection des données ». Présenté dans le cadre de la réunion, le projet de rapport du rapporteur responsable de la Commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures (LIBE) du Parlement européen comporte, de l'avis du Comité, un certain nombre d'aspects problématiques :

- Le principe selon lequel le consentement de la personne concernée par un traitement de données ne devrait pas constituer un fondement juridique valable lorsqu'il existe un déséquilibre manifeste entre la personne concernée et le responsable du traitement,
- la nécessité d'obtenir le consentement de la personne concernée pour le transfert de données aux entreprises d'évaluation de crédit,
- le soutien du droit à la portabilité des données proposé par la Commission européenne,
- le rejet fondamental du profilage indispensable à la sélection de la clientèle,

- le manque de clarté concernant la recevabilité du traitement des données contractuelles sans le consentement de l'individu.

Toutefois, le Comité s'est félicité de l'avis défavorable du Rapporteur face à la pléthore « d'actes délégués » reçus dans le cadre de la proposition de la Commission. Dans son évaluation préliminaire, la Commission a conclu que la refonte prévue de la loi sur la protection des données touchait dans une plus grande mesure les Bausparkassen qui opèrent en structures composites avec d'autres entreprises que les banques universelles. Cela s'applique également à l'externalisation des activités à des prestataires externes.

La proposition présentée par la Commission européenne concernant la 4e directive sur le blanchiment de capitaux a fait l'objet d'intenses débats. De l'avis du Comité, cette proposition comporte certes des mesures positives. Citons la possibilité pour les États membres de fixer dans une certaine mesure eux-mêmes, en application de l'approche fondée sur le risque, les exigences imposées aux entités soumises à obligations, puisque cette option offre notamment la possibilité de tenir compte des faibles risques systémiques que représentent les produits d'épargne-logement en matière de blanchiment des capitaux. Cependant, le Comité se montre critique à l'égard de l'intention de la Commission de durcir les exigences pour les agents immobiliers par rapport à la directive précédente par l'inclusion des « agents de location ». On aurait pu limiter le

champ d'application de la directive aux courtiers qui sont impliqués dans la transaction financière liée à l'acquisition d'un bien immobilier.

M. Adrian Steiner, de la Direction générale Marché, est compétent pour la directive hypothécaire ainsi que pour la coordination de la protection des consommateurs avec l'Autorité bancaire européenne (ABE). Pour le coup d'envoi de la *séance d'automne*, il a fait le point sur le contexte et la principale teneur de l'étude commandée par la Commission européenne au cabinet de conseil London Economics et intitulée «étude sur les mesures visant à protéger les consommateurs en difficulté financière: insolvabilité personnelle, dation en paiement en cas de crédits garantis par une hypothèque et lutte contre les pratiques abusives en matière de recouvrement de dettes». Dans ce contexte, M. Steiner a souligné que, bien que la Commission n'envisage pas une instauration généralisée de la dation en paiement, elle serait partisane, dans le contexte des problèmes de surendettement rencontrés dans certains États membres, d'un échange avec le secteur financier sur les bonnes pratiques ainsi que sur l'évaluation de la situation actuelle s'agissant de l'absence d'instruments d'apurement des dettes. Dans le débat intense qui a suivi, les membres du Comité ont fait part de leur avis. En tant que secteur, les Bausparkassen présentent un nombre minime de pertes de crédit, et ce en raison de leurs critères de prêt très conservateurs et des ratios de fonds propres élevés des clients. Elles sont donc plutôt réti-

centes à l'instauration de la dation en paiement. À la vue de l'évolution à l'œuvre aux États-Unis, on a formulé la crainte de voir l'instauration de la dation en paiement déstabiliser les marchés financiers. En effet, elle risque d'altérer la culture des emprunteurs en matière de paiement s'ils devaient être confrontés à l'alternative: plutôt que d'assumer une responsabilité personnelle avec la totalité du patrimoine privé, se contenter de remettre les clés de leur maison au prêteur pour se décharger ainsi de toutes leurs obligations. En outre, les établissements de crédit ont déjà réalisé une évaluation poussée de la solvabilité du client conformément au principe du «prêt responsable» en espérant que ce client puisse éventuellement affecter la totalité de son salaire et son patrimoine privé au remboursement du crédit. En cas de suppression de ce facteur et de la limitation de la responsabilité à la valeur du bien, le cadre de crédit à la disposition de l'emprunteur serait inévitablement fort réduit. Qui plus est, une limitation de la responsabilité de l'emprunteur aux biens immobiliers risque de renforcer la volatilité des marchés, car la hausse des prix a tendance à entraîner une augmentation des prêts et inversement. La pratique du crédit indique aussi que d'autres mesures réglementaires ne sont pas nécessaires. En effet, les établissements de crédit n'auraient aucun intérêt à procéder à des ventes forcées. En cas de prêts révoqués pour cause de retard de paiement, ils peuvent, par une concertation appropriée avec les clients, les ramener dans un plan de remboursement correct. Ce n'est qu'en de rares cas qu'on doit

procéder à une vente forcée pour cause de révocation du prêt. Toutefois, cette pratique conviviale est menacée si l'on parvient effectivement à la mise en œuvre de la dation en paiement.

Un autre orateur, M. Roy Nitze, responsable de la lutte contre le blanchiment des capitaux à la Représentation permanente de la République fédérale d'Allemagne, a pris la parole. Il a fait le point sur les négociations en cours au sein du groupe de travail sur la proposition de quatrième directive sur le blanchiment des capitaux, présentée en février 2013 par la Commission européenne. Au cours de la discussion qui a suivi, le Comité a fait valoir que le Conseil devrait, si possible, se fonder sur une série d'avis figurant dans le rapport des commissions du Parlement européen (ECON et LIBE) qui vient de paraître. Cela vaut en particulier pour les recommandations suivantes du rapport :

- l'engagement de la Commission européenne de fournir une liste de personnes politiquement exposées,
- l'engagement des États membres d'établir des registres de bénéficiaires effectifs, lesquelles aideraient les autorités compétentes et les entités soumises à l'obligation de connaître les bénéficiaires effectifs des entreprises,
- le raccourcissement, de 18 à 12 mois, du délai dans lequel des personnes qui ont été politiquement exposées doivent être soumises à une surveillance renforcée.

Au cours de la discussion qui a suivi, on a abordé en particulier la question de l'inclusion des agents immobiliers dans le champ d'application de la directive. Ici, le Comité a de nouveau plaidé pour que les agents immobiliers ne soient considérés comme des entités soumises à obligations au sens de la directive que si ceux-ci (comme c'est le cas en Suède) sont aussi impliqués dans la transaction financière liée à l'acquisition du bien immobilier. Dans ce contexte, le Comité a souligné que les agents immobiliers qui (comme en Allemagne) ne font que mettre l'acheteur et le vendeur en contact, ne sont pas en mesure d'apporter une aide réaliste à la lutte contre le blanchiment des capitaux en identifiant les personnes intéressées. Ils seraient obligés de constituer des «cimetières de données» sans grand intérêt. De l'avis du Comité, une approche directe orientée sur les biens serait plus propice à une lutte efficace contre le blanchiment des capitaux dans le secteur immobilier si l'on obligeait les agents immobiliers à faire usage d'un devoir de diligence renforcé dans le cas de grands biens et d'immobilier de rapport. En outre, dans les dispositions légales au niveau européen, il faut considérer que jusqu'ici, ni le GAFI ni les autorités nationales compétentes n'ont pu identifier des catégories spécifiques de cas dans lesquels il y avait un indice de blanchiment de capitaux reconnaissable pour les entités soumises à obligations. En outre, le législateur européen devrait également tenir compte du fait qu'il existe des produits financiers qui se prêtent peu aux activités de blanchiment des capitaux, dont l'épargne-logement.

Enfin, le Comité a encore fait le point sur le processus législatif relatif à un «règlement général sur la protection des données». Dans ce contexte, on a évoqué le rapport de la commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures (LIBE) du Parlement européen, adopté le 21 octobre 2013. Le Comité s'est vivement félicité que le rapport ait pris en compte une série de revendications du secteur européen du crédit. Citons l'abandon de la nullité du consentement de la personne concernée pour le transfert de données dans le cas d'un «déséquilibre manifeste» entre le responsable du traitement et la personne concernée. Épinglons encore la réglementation axée sur la pratique de la possibilité de transfert de données aux entreprises d'évaluation de crédit sans le consentement explicite de la personne concernée ou encore la clarification quant à la recevabilité du traitement des données de commande sans consentement renouvelé et notamment la clarification que la publicité pour des produits propres ou étrangers doit, sous certaines conditions, être dans les intérêts légitimes poursuivis par le responsable du traitement. Le Comité s'est aussi félicité qu'on ait limité le droit (qui devait être initialement très étendu) à la «portabilité des données», c'est-à-dire la limitation de la remise aux données à celles que la personne concernée a mises personnellement à disposition. Le Comité a toutefois regretté les devoirs d'information de la personne concernée à l'aide de pictogrammes par le responsable du traitement, ajoutés dans le cadre des consultations LIBE, car cela a des conséquences néga-

tives sur le processus de conclusion de contrats d'épargne-logement et sur la constitution de demandes d'épargne-logement.

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

L'assemblée annuelle, qui s'est tenue début juin 2013 à Vienne, a été l'occasion de s'entretenir des évolutions qui animent le marché du Bausparen en Europe. Globalement, une tendance positive se dessine sur le marché de la construction à neuf. On a cependant aussi évoqué la situation dans certains pays membres de la FEECL, où les difficultés financières des pouvoirs publics se sont traduites par des économies dans la promotion de la construction résidentielle. Cette situation a ébranlé les établissements concernés, mais aussi les consommateurs. Il est d'autant plus important d'informer les clients de l'importance de l'épargne pour l'acquisition de la propriété du logement. On a aussi fustigé la politique des taux d'intérêt bas menée par la BCE, jugée contre-productive pour l'épargne.

Les tendances européennes à l'œuvre dans le secteur de la construction des différents Etats membres de l'UE étaient à l'ordre du jour de la réunion d'automne. Dans ce contexte, on a abordé les dernières tendances et évolutions à l'aune des données présentées par l'IFO-Institut de Munich. On a notamment parlé des progrès réalisés dans le secteur de la construction de 1993 jusqu'à un tournant en 2007,

crise financière oblige. Il convient de noter dans ce contexte que le passage à l'euro en 2002 avait donné un coup de fouet à la construction résidentielle dans toute l'Europe. Cependant, après une phase de surchauffe en 2007, ce boom immobilier a fait place à un repli généralisé. Les causes ne sont pas seulement démographiques. Elles sont surtout sociales et économiques. La forte hausse des salaires, une inflation galopante, des prêts laxistes et la croissance exponentielle des demandes de crédit sont autant de facteurs qui ont incité le secteur immobilier à ne plus se calquer sur les besoins. Les disparités nationales en matière de construction résidentielle appellent des réformes différentes. Il faut davantage prendre en compte les facteurs qui influencent la construction résidentielle, à savoir les prix de l'immobilier, les conditions de financement, les incitants fiscaux ou les effets démographiques. Certains pays ont déjà mis en place des programmes spéciaux qui prévoient de nouvelles mesures en faveur de la construction résidentielle.

Sur le thème „Un financement abordable du logement“, on a examiné à titre d'exemple la politique menée par certains États membres en matière de logement. En Roumanie, on n'observe à ce stade qu'une évolution modérée du parc de logements. Le pays présente aussi de grandes disparités en termes d'équipement de base des ménages par rapport à l'UE. Le besoin de rénovation y est très élevé. Cependant, le faible taux de croissance économique actuel n'est pas propice à l'octroi de prêts. Les subventions publiques à

la construction résidentielle se poursuivent. Citons la construction de logements sociaux ou encore la création d'un parc de logements pour la jeune génération. Le potentiel en présence est pourtant loin d'être épuisé.

En Slovaquie, le parc de logements est privatisé à 92 % et le besoin de rénovations est aussi énorme. À l'avenir, des mesures de promotion du logement y seront mises en œuvre de manière socialement plus ciblée. En outre, il faut une réforme de la loi encourageant l'accès à la propriété du logement.

La discussion relative à la situation de l'immobilier résidentiel en Pologne a également mis en lumière la diversité du financement du logement dans l'UE. La structure du secteur bancaire polonais est jusqu'ici dominée principalement par les banques universelles et les banques hypothécaires. Cependant, les premiers changements se font jour en raison de la demande de logements abordables. Dans ce contexte, les efforts en vue d'instaurer le Bausparen en Pologne comptent. Le prix des appartements y a fortement augmenté depuis 2007, notamment en raison d'investissements, étrangers pour la plupart, dans les grandes villes.

## Publications de la FEECL

La présentation, le 25 mars 2013, du Livre vert sur le financement à long terme a été particulièrement bien accueillie par la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement. Dans cette publication, la Commission européenne imprime un changement de cap particulièrement positif après avoir prôné, dans une quantité d'études, une consommation à court terme financée par le crédit. Aujourd'hui, elle constate explicitement que les produits d'épargne à long terme ont la capacité de renforcer durablement l'économie européenne. En outre, les règles en vigueur, à la fois dans le droit prudentiel et dans la législation fiscale, seront adaptées pour créer de nouveaux incitants. La mention du contrat du Bausparen dans le Livre vert souligne pour la première fois l'importance de son rôle pour un financement stable de l'immobilier résidentiel.

Le 22 avril 2013, un consensus de fonds a pu se dégager dans les négociations en trilogue sur la proposition de directive concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. La Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement a également salué cette avancée. Elle s'est félicitée qu'on ait pris largement en compte les spécificités nationales qui ont aussi fait leurs preuves au plus fort de la crise financière, qui a éprouvé les consommateurs et les établissements de crédit. Étant donné que la proposition de directive ne prévoit une harmonisation exhaustive que sur très peu de points, les États membres peuvent instaurer et maintenir des

normes de protection des consommateurs très étendues. Il est essentiel de pouvoir continuer à proposer des contrats de crédit hypothécaire à long terme à des taux d'intérêt fixes peu élevés. Dans un avis, la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement a souligné que le Parlement européen et le Conseil étaient parvenus à élaborer une directive qui, dans les grandes lignes, ne portait pas atteinte ni aux techniques de financement existantes, ni aux différents contrats de crédit proposés dans les États membres.

Les 5 et 6 juin 2013 s'est tenu à Vienne le deuxième congrès commun de la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement et de l'International Union for Housing Finance sur le thème « Un financement immobilier solide dans le monde entier ». Cette manifestation a été l'occasion de débattre, notamment de questions relatives à la crise financière et immobilière, par exemple la prévention de la formation de bulles immobilières et la constitution de systèmes de financement durables. Plus de 170 participants venus de plus de 40 pays sur les cinq continents ont montré un vif intérêt pour ce sujet. La Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement a rappelé à cet égard la crise des prêts hypothécaires aux États-Unis. Les prêteurs y avaient octroyé en masse des crédits à des consommateurs à faible revenu, qui en réalité ne pouvaient pas se les permettre. Des pratiques de financement douteuses ont aussi eu cours au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne, au Portugal,

au Danemark et aux Pays-Bas. De telles crises ont relativement épargné l'Autriche, l'Allemagne et la France, qui prônent des systèmes non pas axés sur l'endettement, mais fondés par l'apport de fonds propres. Ce modèle du Bausparen est non seulement répandu dans sept pays européens et en Chine, mais il fait aussi l'objet d'un intérêt croissant en Russie, en Pologne, aux Pays-Bas, au Nigeria, au Vietnam et au Chili. Dans les pays émergents et en développement, le Bausparen pourrait être une approche pour garantir des logements abordables grâce à des instruments de financement durables.

La Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement a critiqué, en la qualifiant de prématuree, la proposition de règlement publiée le 11 juillet 2013 par la Commission européenne et relative à un mécanisme de résolution unique. Dans un premier temps, il convient d'examiner les diverses mesures législatives déjà instaurées et leur impact. Citons la réalisation de la surveillance prudentielle centralisée par l'UE, qui doit se cantonner aux établissements à haut risque systémique.

Lors de la conférence semestrielle de la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement, qui a eu lieu à Bruxelles les 14 et 15 novembre 2013, le Bureau a été élu. Le bureau en exercice a été confirmé dans ses fonctions. Mag. Herbert Pfeiffer, président du directoire de Bausparkasse Prvá Stavebná Sporitel'ča, a.s. (République slovaque) a été réélu président de la Fédération. Les membres ont

désigné au premier poste de vice-président Dr Hartwig Hamm, directeur général de l'association fédérale «Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen» (Allemagne) et secrétaire général de la International Union for Housing Finance. Mag. Ernst Karner, membre du directoire de la s-Bausparkasse et président du directoire de s-Wohnbaubank AG (Autriche), a été désigné second vice-président par les membres. Il succède à Vojtěch Lukáš, Stavební sporitelna České sporitelny, a.s, (République tchèque), qui s'était engagé pendant de nombreuses années pour la FEECL.

Le 18 décembre 2013, la Fédération européenne d'épargne et de crédit pour le logement s'est prononcée en faveur de la refonte de la directive relative aux systèmes de garantie des dépôts. Elle s'est félicitée que les contributions à la garantie des dépôts soient calculées proportionnellement au risque. Les États membres peuvent en outre prévoir des réductions de contributions pour les modèles commerciaux à faible risque, réglementés par une loi spéciale. Préalablement, la Fédération avait à plusieurs reprises et publiquement plaidé en faveur d'une prise en compte adéquate, dans le processus législatif, de la diversité du paysage bancaire européen et des spécificités telles que le modèle commercial à faible risque des Bausparkassen.

La mission de relations publiques a aussi comporté des opérations conjointes avec le Comité européen de l'industrie bancaire (EBIC) et des partenariats avec l'Intergroupe parlemen-

taire URBAN et divers organismes tels que le groupe d'experts sur les impositions efficace des paiements d'intérêts et le réseau FIN-NET.

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 résidentiel en Europe

En 2013, les volumes de construction ont encore reculé dans les 19 pays européens étudiés par les experts d'Euroconstruct. Les investissements consentis dans l'installation de nouveaux chantiers et la poursuite de chantiers en cours ont accusé un repli de 3 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance baissière s'est néanmoins ralentie, même si le tassement du volume de construction en 2012 s'était encore accentué à la baisse. Les analystes d'Euroconstruct restent confiants et sont d'avis que cette tendance sera enrayer en 2014, qui devrait voir le volume de construction enregistrer une croissance de 1 %. Pour 2015, une nouvelle légère hausse de 1,9 % est aussi évoquée.

En Europe occidentale, le volume de construction a reculé de 2,7 % en 2013 par rapport à l'année précédente. Une fois encore, c'est en Espagne que la baisse a été la plus marquée (-23,0 %), suivie du Portugal, où les investissements ont accusé un repli de 16,5 %. En Irlande, le tassement a été plus limité et n'est plus que de 3,5 %. En 2012, les investissements avaient chuté de 16,8 % dans ce pays. En 2013, les investissements ont aussi accusé un recul aux Pays-Bas (-5 %), en Italie (-3,3 %), en Finlande (-2,7 %), au Royaume-Uni (-1,1 %) et en Suède (-0,4 %). Dans tous les autres pays, la tendance baissière s'est toutefois ralentie. Après avoir connu un marché de la construction florissant ces dernières années, la France et la Belgique ont vu pour la première fois leur volume de construction se contracter (respectivement -2,8 % et -1,3 %). En revanche, la dynamique

### Volume de construction en Europe par pays

(Variation en termes réels par rapport à l'année précédente, en %)

Pays	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgique	-2,1	0,3	4,3	0,5	-1,3
Danemark	-12,1	-7,7	2,5	-1,3	2,4
Allemagne	-2,3	2,5	5,2	-1,2	0,3
Finlande	-10,5	6,4	2,3	-3,7	-2,7
France	-7,4	-5,9	4,3	0,3	-2,8
Grande-Bretagne	-12,3	7,6	2,3	-7,8	-1,1
Irlande	-33,6	-25,2	-19,1	-16,8	-3,5
Italie	-8,3	-5,9	-2,6	-6,3	-3,3
Pays-Bas	-6,2	-10,2	3,0	-7,2	-5,0
Norvège	-1,6	-0,1	5,1	5,5	3,7
Autriche	-7,1	-2,7	4,4	2,5	0,5
Portugal	-9,8	-6,2	-10,0	-15,5	-16,5
Suède	-5,4	5,3	1,9	-2,4	-0,4
Suisse	3,5	2,8	2,3	2,6	2,8
Espagne	22,4	-17,6	-20,1	-31,8	-23,0
Tot. Europe occidentale	-9,2	-3,4	0,0	-9,0	-2,7
Pologne	4,9	4,6	11,8	0,0	-8,9
Slovaquie	-12,9	-3,6	-2,8	-13,8	-7,8
République tchèque	-1,3	-6,8	-3,9	-7,7	-8,2
Hongrie	-9,3	-9,1	-10,2	-4,3	1,3
Tot. Europe de l'Est	0,3	-0,9	4,2	-3,2	-7,7

1) Estimation

Sources: Euroconstruct, ifo Institut

baissière s'est interrompue en Norvège (+3,7 %), en Suisse (+2,8 %) et en Autriche (+0,5 %). Des signes positifs de revirement s'annoncent au Danemark (+2,4 %) et en Allemagne (+0,3 %). En Europe de l'Est, l'ensemble des investissements a encore accusé une baisse sévère (-7,7 %). Alors que la Pologne (-8,9 %), la République tchèque (-8,2 %) et la République slovaque (-7,8 %) ont connu un recul marqué, les investissements ont pour la première fois repris en Hongrie (+1,3 %).

### Tendance baissière freinée dans la construction résidentielle européenne

En 2013, la tendance à la baisse s'est confirmée dans le secteur de la construction résidentielle. Les investissements dans la construction à neuf et la rénovation de logements ont baissé globalement de 2,2 %. Entre-temps, la dynamique s'est quelque peu ralentie. Dans certains pays européens, on a aussi pu observer un revirement de la tendance. La part de la construction résidentielle dans le volume de construction total s'est réduite, passant de 48 % en 2012 à 45 % en 2013.

En Europe occidentale, le volume de construction résidentiel a accusé une baisse de 1,9 %. Ce nouveau recul est imputable au net ralentissement du marché de la construction résidentielle en Espagne (-19,2 %), Portugal (-13,2 %) et Irlande (-8,5 %). Aux Pays-Bas (-5,7 %) et en France (-3,9 %), les investissements ont aussi connu un fléchissement significatif. De même, la Finlande (-2,7 %), l'Italie (-2,4 %) et la Belgique (-1,7 %) ont encore accusé une baisse des budgets consacrés à la construction résidentielle. Cependant, les pays membres où ce secteur s'est contracté ont été moins nombreux. En Suède (+2,5 %), au Danemark (+2,4 %) et au Royaume-Uni (+0,8 %), les investissements ont repris, après les revers de l'année 2012. En Norvège (+2,6 %), en Autriche (+2,0 %) et en Allemagne (+1,0 %), la croissance s'est poursuivie, quoique la dynamique positive se soit ralentie dans ces trois États membres. La Suisse (+2,4 %) a été le seul pays à

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

Pays	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgique	-2,4	0,6	5,7	-3,6	-1,7
Danemark	-11,9	-6,4	7,1	-3,5	2,4
Allemagne	-2,0	4,2	6,2	1,2	1,0
Finlande	-10,5	22,4	4,9	-3,5	-2,7
France	-7,3	-5,3	6,3	-0,4	-3,9
Grande-Bretagne	-15,2	12,9	2,2	-5,1	0,8
Irlande	-45,9	-20,0	-7,3	-18,3	-8,5
Italie	-9,7	-4,1	-1,6	-6,3	-2,4
Pays-Bas	-9,9	-15,0	5,6	-7,6	-5,7
Norvège	-7,6	0,8	10,6	6,7	2,6
Autriche	-2,7	0,6	2,3	3,9	2,0
Portugal	-20,8	-12,1	-8,5	-16,6	-13,2
Suède	-13,0	10,0	1,2	-8,8	2,5
Suisse	4,8	7,6	2,0	1,4	2,4
Espagne	-35,8	-17,8	-15,1	-30,5	-19,2
Tot. Europe occidentale	-12,6	-1,8	2,1	-4,3	-1,9
Pologne	-2,5	-0,6	9,3	5,3	-7,7
Slovaquie	-25,2	-6,8	-12,0	-7,1	-5,2
République tchèque	-11,0	-10,5	1,4	-19,2	-15,3
Hongrie	-7,9	-16,0	-21,0	0,0	-11,0
Tot. Europe de l'Est	-7,2	-5,6	2,1	-1,8	-9,4

1) Estimation

Sources : Euroconstruct, ifo Institut

enregistrer une croissance plus forte du volume de construction résidentielle par rapport à l'année précédente. En revanche, tous les pays d'Europe de l'Est ont été témoins d'une contraction des investissements, qui ont globalement concédé 9,4 %. La République tchèque (-15,3 %) et la Hongrie (-11,0 %) sont lanterne rouge. En Pologne (-7,7 %) et en République slovaque (-5,2 %), le volume de construction a encore nettement régressé.

### Parachèvements toujours à la traîne, nets écarts entre les États membres

Dans les 19 pays européens analysés par les experts d'Euroconstruct, le nombre de logements achevés a baissé de 72.900 unités, soit 5 %, pour atteindre 1,37 million. Le recul, quoique moins marqué que l'année précédente, a concerné un plus large éventail de pays : la Norvège, la Suisse, l'Allemagne et la Belgique ont été les seuls pays où l'on a construit plus de logements que l'année précédente. Dans tous les autres, le nombre de logements achevés a baissé. Pour 2014, les analystes tablent sur un nouveau repli de 1,5 %. Beaucoup de pays européens devraient connaître un revirement après une phase de correction prolongée. Pour l'année suivante, on postule même une croissance de 3 %. Les travaux de rénovation jouent un rôle toujours plus important dans les investissements consentis dans la construction résidentielle. Leur part dans les investissements globaux se chiffre actuellement à 62 %.

En chiffres, la plupart des achèvements se sont concentrés en France (345.000), Allemagne (205.000) et Pologne (150.000). En Allemagne, on a construit quelque 30.000 unités d'habitation en plus par rapport à l'année précédente, ce qui représente une augmentation de 16,1 %. La Norvège est le seul pays à avoir enregistré une progression plus nette des réalisations, de l'ordre 18 % (à 33.000 logements); en Suisse (+16,8 %), la hausse a été plus forte qu'en Allemagne. Dans tous les

### Construction résidentielle en Europe par pays (Nombre de réalisations<sup>1)</sup> pour 1000 logements)

Pays	2009	2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgique	47	43	46	42	44
Danemark	17	9	12	15	10
Allemagne	137	140	161	177	205
Finlande	22	24	32	31	29
France	357	316	336	360	345
Grande-Bretagne	142	126	135	136	126
Irlande	18	9	7	5	5
Italie	244	190	159	134	123
Pays-Bas	83	56	58	52	50
Norvège	22	18	21	26	31
Autriche	45	40	38	40	40
Portugal	60	43	31	28	20
Suède	23	21	28	27	24
Suisse	40	43	46	42	49
Espagne	387	257	167	120	72
Tot. Europe occidentale	1.644	1.335	1.276	1.235	1.171
Pologne	160	136	131	152	150
Slovaquie	19	17	17	15	15
République tchèque	39	37	29	29	26
Hongrie	32	21	13	11	8
Tot. Europe de l'Est	249	210	187	208	199
Total Europe	1.893	1.545	1.463	1.442	1.370

1) Construction de nouveaux immeubles résidentiels

2) Estimation

Sources : Euroconstruct, ifo Institut

autres États membres, le marché de la construction s'est tassé par rapport à 2012. En pourcentage et en valeur absolue, c'est en Espagne que le recul de la construction de logements a été le plus net (-40,5 % à 71.500 réalisations). Au Danemark, on a construit près d'un tiers de logements en moins (-31 %). En Hongrie, la tendance baissière s'est accélérée. Dans ce pays, on a achevé 24,5 % de logements en moins par

rapport à l'année précédente. En 2012 déjà, le marché de la construction avait accusé un repli de 16,5 %.

### Premiers signes de normalisation des prix de l'immobilier dans les pays en crise

Les tendances qui ont animé le marché de l'immobilier en Europe n'ont pas été sans conséquence sur l'évolution des prix. Dans les pays de la zone euro, les prix de l'immobilier neuf et existant ont baissé de 2,6 % au premier semestre 2013 par rapport au semestre correspondant en 2012. C'est ce qui ressort des statistiques correspondantes de la BCE.

En Europe, l'évolution n'a pas été homogène. Les prix ont encore nettement cédé du terrain en Espagne (-13,2 %), en Grèce (-11,7 %) ainsi qu'aux Pays-Bas (-8,4 %), alors que d'autres pays ont enregistré des hausses de prix qui ont en partie dépassé le taux d'inflation des prix à la consommation. C'est en Estonie que la hausse de prix a été de nouveau la plus forte (avec 9,9 %). En Autriche (+4,9 %), au Luxembourg (+4,6 %) et en Allemagne (+3,3 %), les taux d'enchérissement des logements ont été supérieurs à la hausse des prix générale.

À l'heure actuelle, force est de constater que les États les plus touchés par la crise immobilière se trouvent dans le creux de la vague, alors que la hausse de prix se poursuit dans les autres pays.

### Des taux d'épargne influencés par le cycle des faibles taux

C'est en France que les ménages ont consacré la majeure partie de leur revenu disponible à l'épargne (15,4 %). Dans le peloton de tête des bons épargnans, on trouve aussi le Luxembourg (14,3 %) et la Suisse (13,4 %). Le Portugal a enregistré un taux d'épargne à deux chiffres (12,5 %). Dans ce pays, ce taux a même légèrement progressé par rapport à l'année précédente. Au Danemark, la tendance à la désépargne s'est confirmée : le taux d'épargne y est négatif à -1,1 %. Dans ce pays, les ménages vivent donc au-dessus de leurs moyens. Les Danois dépensent plus pour acquérir des biens matériels ou ont davantage recours à l'endettement. En Allemagne, le taux d'épargne de 9,9 % est inférieur à celui de l'année précédente. La croissance la plus nette de l'épargne est à inscrire à l'actif de l'Espagne, où le taux d'épargne a progressé de 2,6 %, passant de 4,4 % à 7,0 %. Néanmoins, dans ce pays, ce n'est pas tant la capacité d'épargne accrue qui retient l'attention que la désaffection pour les investissements immobiliers résidentiels, qui sont prioritairement financés par voie d'emprunt. Le recul le plus marqué du taux d'épargne revient à la Pologne (-1,6 % à 1,0 %).

En Europe, l'épargne est actuellement stable. À l'exception du Portugal et de l'Espagne, le taux d'épargne est surtout resté très bas dans les pays touchés par la crise immobilière récente. Il est également intéressant de noter que dans les États membres où le marché immo-

### Comparaison par pays du taux d'épargne des ménages (en % du revenu disponible)

Pays	de 1999 à 2008	2009	Moyenne annuelle			
			2010	2011	2012	2013 <sup>1)</sup>
Belgique <sup>2)</sup>	11,6	13,3	10,1	8,8	9,6	9,8
Danemark <sup>2)</sup>	-0,2	0,2	-1,0	-0,6	-0,7	-1,1
Allemagne	10,2	10,9	10,9	10,4	10,3	9,9
Finlande	1,0	4,2	3,3	1,1	1,1	1,9
France	10,0	16,4	15,9	16,2	15,7	15,4
Grèce	0,0	-	-	-	-	-
Grande-Bretagne <sup>2)</sup>	4,4	6,6	6,6	6,0	6,8	5,8
Irlande	3,2	9,8	7,0	5,4	5,2	5,0
Italie	9,4	7,1	5,3	4,3	3,6	4,3
Pays-Bas	7,2	5,6	3,4	5,0	4,1	4,4
Norvège	5,5	6,6	6,1	7,8	8,5	8,7
Autriche	9,2	11,2	9,1	7,4	7,4	8,2
Portugal <sup>2)</sup>	9,3	10,9	10,2	10,0	12,2	12,5
Suède	7,5	11,0	8,3	10,0	12,1	12,2
Suisse	9,6	11,4	11,3	12,7	13,6	13,4
Espagne <sup>2)</sup>	11,4	17,8	13,1	11,0	4,4	7,0
Pologne	8,4	6,8	5,9	3,5	2,6	1,0
Slovaquie	4,3	1,6	5,7	4,8	3,0	2,5
République tchèque	3,6	6,8	6,8	4,9	5,9	4,4
Hongrie	6,4	4,8	5,4	5,1	1,9	2,4
Japon	4,7	2,4	2,1	2,9	0,8	0,8
Canada	3,8	4,9	4,8	3,5	5,0	5,0
USA	3,3	4,7	5,1	4,2	5,6	4,5

1) Estimation

2) Epargne brute

Sources : perspectives économiques OCDE, Deutsche Bundesbank

bilier présente des distorsions (notamment les Pays-Bas, le Danemark et la Pologne), le taux d'épargne a en partie nettement baissé depuis les années 2000. La question est de savoir si, en raison de la persistance des faibles

taux, l'envie et l'utilité de l'épargne ne sont pas remises en question et si l'on n'assiste pas à l'avènement d'une nouvelle culture de l'épargne.

### Des taux à court terme dans la zone euro à leur niveau plancher

Durant la période couverte par le rapport, la Banque centrale européenne (BCE) a poursuivi une politique d'assouplissement monétaire et a abaissé en deux temps son principal taux de refinancement (ou taux directeur) de 50 points de base à 0,25 %. Actuellement, la BCE considère que l'objectif de stabilité des prix n'est pas en danger et s'emploie dès lors à influencer positivement la ligne générale de l'économie. Comme toujours, c'est dans les États périphériques que l'endettement des pouvoirs publics et des ménages est problématique, mais les grands pays du cœur de zone euro ne sont pas non plus épargnés. Les taux faibles sont une bulle d'oxygène, mais ils ont aussi le potentiel de retarder des réformes structurelles dans les pays en crise. Les impulsions purement monétaires de la BCE ne peuvent certainement pas déclencher un essor. Cette mesure a maintenu les taux à court terme dans la zone euro sous le niveau de l'année précédente. Le taux Euribor à trois mois s'est établi en moyenne à 0,2 % sur l'année 2013, soit 0,4 % sous sa valeur en 2012. Au Danemark (0,2 %) et en République tchèque (0,4 %), les taux se sont établis respectivement au même niveau que la zone euro et en dessous de celui-ci. C'est en Pologne que la baisse des taux a été la plus marquée (3,0 %), mais elle n'a été que de 1,9 % par rapport à l'année précédente.

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

Pays	de 1999 à 2008	2009	Moyenne annuelle			
			2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgique	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Danemark	3,5	2,5	1,2	1,1	0,6	0,2
Allemagne	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Finlande	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
France	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Grèce	4,0	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Grande-Bretagne	5,0	1,2	0,7	0,9	0,8	0,5
Irlande	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Italie	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Pays-Bas	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Norvège	5,0	2,5	2,5	2,9	2,2	1,8
Autriche	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Portugal	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Suède	3,3	0,9	0,9	2,5	2,0	1,2
Suisse	1,7	0,4	0,2	0,1	0,1	0,0
Espagne	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Zone euro	3,4	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
Pologne	9,0	4,3	3,9	4,6	4,9	3,0
Slovaquie	6,3	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2
République tchèque	3,7	2,2	1,3	1,2	1,0	0,4
Hongrie	9,4	8,5	5,4	6,0	6,9	4,2
Japon	0,2	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2
Canada	3,8	0,8	0,8	1,2	1,2	1,2
USA	3,7	0,9	0,5	0,4	0,4	0,3

1) Dans la plupart des pays, taux d'intérêt à trois mois

2) Estimation

Source : perspectives économiques OCDE

La politique de la BCE ainsi que le premier train de réformes visant à sortir la zone euro de l'ornière ont entraîné, en 2013, une baisse des taux d'intérêt à long terme, en particulier dans les pays de la zone euro les plus touchés par la crise. Les emprunts d'État grecs à 10 ans ont donné un rendement de 9,8 % après avoir payé, en 2012, un taux d'intérêt moyen de 22,5 %. Le rendement a chuté au Portugal (6,4 %), l'Espagne (4,7 %) et l'Irlande (3,9 %). En revanche, le refinancement des pouvoirs publics, notamment en Suède (+0,5 % à 2,1 %), ainsi qu'en Slovénie (+0,2 % à 6,0 %) et au Danemark (+0,4 % à 1,8 %) est devenu plus cher. Comme l'année précédente, c'est la Suisse qui a pu bénéficier des conditions les plus abordables pour emprunter de l'argent sur les marchés des capitaux. Dans la Confédération helvétique, l'emprunt d'État à 10 ans a rapporté 0,8 %.

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

Pays	de 1999 à 2008	Moyenne annuelle				
		2009	2010	2011	2012	2013 <sup>2)</sup>
Belgique	4,4	3,8	3,3	4,2	3,0	2,4
Danemark	4,1	3,6	2,9	2,8	1,4	1,8
Allemagne	4,3	3,2	2,7	2,6	1,5	1,6
Finlande	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	1,9
France	4,4	3,6	3,1	3,3	2,5	2,2
Grèce	4,7	5,2	9,1	15,7	22,5	9,8
Grande-Bretagne	4,8	3,6	3,6	3,1	1,9	2,4
Irlande	4,5	5,2	6,0	9,6	6,0	3,9
Italie	4,6	4,3	4,0	5,4	5,5	4,4
Pays-Bas	4,4	3,7	3,0	3,0	1,9	2,0
Norvège	5,1	4,0	3,5	3,1	2,1	2,6
Autriche	4,5	3,9	3,2	3,3	2,4	2,0
Portugal	4,5	4,2	5,4	10,2	10,5	6,4
Suède	4,5	3,2	2,9	2,6	1,6	2,1
Suisse	2,9	2,2	1,6	1,5	0,6	0,8
Espagne	4,4	4,0	4,2	5,4	5,8	4,7
Zone euro	4,4	3,8	3,5	4,2	3,7	2,9
Pologne	8,5	-	6,1	5,7	5,2	4,5
Slovaquie	6,8	4,7	3,9	4,4	4,6	3,1
République tchèque	5,0	4,8	3,9	3,7	2,8	2,1
Hongrie	7,7	9,1	7,3	7,6	7,9	5,8
Japon	1,5	1,3	1,1	1,1	0,8	0,7
Canada	4,8	3,2	3,2	2,8	1,9	2,2
USA	4,7	3,3	3,2	2,8	1,8	2,3

1) Dans la plupart des pays, taux d'intérêt des emprunts d'État à 5 à 10 ans

2) Estimation

Source : perspectives économiques OCDE

## 4 FEECL-Focus

### La dation en paiement

#### Limitation de la responsabilité de l'emprunteur au bien immobilier garanti

Même si ou précisément parce que la directive relative aux contrats de crédit immobilier a été négociée au Parlement et au Conseil européens au cours de l'année 2013, l'Union européenne a discuté d'un nouvel aspect visant à réglementer la protection du débiteur dans le cadre d'un contrat de crédit hypothécaire, la « dation en paiement ». Par dation en paiement, on entend la limitation de la responsabilité d'un emprunteur hypothécaire au bien immobilier garanti en cas de difficultés de paiement ainsi que l'exclusion de la responsabilité sur le patrimoine personnel. Aux États-Unis, ces contrats de crédit sont proposés sous l'appellation « non-recourse mortgage » ; ils permettent aux souscripteurs de prêts en difficultés de paiement de « céder » leur bien immobilier à la banque et de se libérer ainsi de toute dette. Depuis mars 2012, après un report ou un rééchelonnement infructueux de leur dette, les emprunteurs hypothécaires espagnols peuvent aussi, sous certaines conditions,<sup>1</sup> se libérer de toute autre obligation financière. Des réglementations similaires sont en cours de négociation au Parlement hongrois. Quant au Portugal et à la Russie, ils ont également adopté ce type de dispositions.

À l'origine du débat européen actuel, la publication d'une étude coman-

dée à la Commission européenne par le comité consultatif des représentants de différents utilisateurs de services financiers (majoritairement des associations nationales de protection des consommateurs). En 2011, ce comité avait demandé la réalisation d'une étude portant sur le thème de la prévention du surendettement des consommateurs, une tâche pour laquelle la Commission européenne avait fait appel au cabinet de conseil London Economics.

En décembre 2012, le comité consultatif des utilisateurs de services financiers de la Commission européenne avait publié cette étude relative à la protection des consommateurs en difficultés de paiement.<sup>2</sup>

Dans cette vaste étude de 250 pages, les consultants du cabinet London Economics analysent les réglementations relatives aux procédures de rétablissement personnel dans les législations nationales autrichienne, belge, tchèque, danoise, estonienne, française, allemande, grecque, hongroise, irlandaise, italienne, néerlandaise, polonaise, roumaine, slovaque, espagnole, suédoise et britannique sur l'insolvabilité. Un des chapitres de cette analyse traite du thème de la dation en paiement et donne, à ce sujet, des recommandations concrètes aux législateurs européens. L'objectif est ainsi d'éviter que le consomma-

teur ne connaisse des difficultés financières à court terme. Les consultants se penchent, à ce propos, sur les nouvelles dispositions adoptées en Espagne et sur la législation en vigueur dans les États américains de l'Arizona et de la Californie.

Ainsi, en vertu des nouvelles directives espagnoles du 9 mars 2012, si le bien immobilier concerné est son seul domicile, l'emprunteur hypothécaire peut, après un report ou un rééchelonnement infructueux de sa dette, se libérer de ses obligations financières sous certaines conditions. Dans ce cas, l'organisme de crédit est tenu de conclure, avec le débiteur, un contrat de location portant sur le bien immobilier concerné pour une durée de deux ans (avec possibilité de prolongation). Dans ce contexte, le loyer annuel doit correspondre à trois pour cent des dettes impayées. De plus, dans ce cas, l'État espagnol octroie une allocation logement. Cependant, à la lumière de leur analyse des systèmes législatifs de 17 États membres de l'UE, les auteurs de l'étude sont conscients et savent que les dispositions légales actuelles des autres États membres de l'UE ne permettent pas l'instauration d'une dation en paiement.

En ce qui concerne la situation juridique des États-Unis, l'auteur a découvert que la dation en paiement existait dans plusieurs États américains sous l'appellation « Non-recourse mortgage ». Il en ressort que la possibilité de déresponsabilisation par la cession du bien immobilier garanti est déjà prise en compte dans le calcul du taux

<sup>1</sup> Real decreto legislativo 325/6/2002 du 3 mars 2012

<sup>2</sup> Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal Bankruptcy, datio in solutum of mortgages and restrictions of debt collection abusive practice, London Economics, décembre 2012

d'intérêt et que le consommateur peut choisir de recourir ou non à un tel emprunt. Les auteurs de l'étude voient ce type de désendettement des consommateurs comme une alternative alléchante, en particulier si l'organisme de prêt est, par son octroi peu scrupuleux de crédits, à l'origine même des situations de surendettement. En outre, les consultants demandent que les décisions de ce type ne soient pas prises par des tribunaux, mais par un appareil administratif. Dans tous les cas, il ne faut pas que cet instrument de désendettement devienne un droit automatique. Il ne doit pas s'appliquer si l'organisme de crédit peut prouver qu'il a agi conformément à la loi dans son activité d'octroi de crédits.

Dans le cadre des négociations portant sur la proposition de directive concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel menées au sein du Parlement européen, le correspondant espagnol a, en raison des évolutions actuelles de la situation en Espagne, insisté sur l'intégration de cette possibilité dans le texte de la directive. Le Parlement européen avait déjà laissé entendre au préalable qu'il était lui aussi favorable à l'instauration<sup>3</sup> de la dation en paiement. Par conséquent, l'article 28 § 4 de ladite directive a intégré un nouvel aspect tout à fait essentiel. La directive stipule que les États membres ne peuvent empêcher les parties au

contrat de prêt de convenir que la restitution de la sûreté ou la remise des revenus issus de la vente de la sûreté est suffisante pour rembourser le prêt. Ce compromis, réglé de façon très implicite, recèle la possibilité, pour les États membres, de réglementer la dation en paiement.

Cependant, cela ne signifie pas que chaque État membre doit nécessairement instaurer la possibilité de limiter la responsabilité au bien immobilier hypothéqué, une approche qu'il convient également de déconseiller avec insistance en raison de ses répercussions sur les secteurs immobilier et financier.

Toutefois, l'UE réussit ainsi à lancer un débat qui n'a été jusqu'à présent mené qu'à l'échelle nationale, tout au plus.

Même la Cour de justice de l'Union européenne s'intéresse actuellement à la thématique de la dation en paiement. Dans le cadre de la procédure préjudiciale du tribunal de première instance de Palma de Majorque<sup>4</sup>, le tribunal espagnol a tenté d'invoquer la directive concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, afin de limiter la responsabilité exclusivement à l'hypothèque et d'exclure la responsabilité personnelle de l'emprunteur. Dans ce cas concret, l'établissement de crédit avait acquis le bien immobilier à 50 % de la valeur qu'il avait, en sa qualité de prêteur, fixée dans le cadre de l'estimation de la valeur hypothéicable réalisée au

moment de l'octroi du crédit. Pour ce qui est du solde restant dû, il avait demandé l'exécution forcée, bien que la valeur d'estimation et la valeur réelle du bien immobilier dépassent le montant de la dette. La Cour de justice de l'Union européenne doit maintenant statuer, en particulier dans le cadre de la deuxième et de la troisième question préjudiciale, si, dans un tel cas, la saisie du patrimoine personnel constitue une infraction à la directive sur les clauses abusives (93/13/CEE) ; implicitement, elle se prononcera également sur la dation en paiement. Si la Cour de justice de l'Union européenne constate que la pratique de saisie du patrimoine personnel décrite dans le cas présent est incompatible avec le droit de l'UE, l'issue de la procédure judiciaire pourrait également avoir des répercussions pour les autres États membres.

La Commission européenne elle-même ne s'est pas encore exprimée officiellement sur cette thématique, ce qui, dans le cadre du mandat de la Commission actuelle, qui se termine à l'automne 2014, n'est guère surprenant. Toutefois, des réflexions préalables sont déjà menées en interne ; elles ont pour vocation d'étendre la protection des consommateurs avant la souscription d'un contrat de crédit, déjà réglementée, aux contrats en cours et à l'exécution forcée. Cependant, au préalable, l'expérience dont font état les États-Unis avec ce type de limitation de responsabilité doit être étudiée plus en profondeur. Si, au sens de la loi, la saisie du patrimoine personnel de l'emprunteur ne devait plus s'appliquer aux contrats en cours, aussi bien

<sup>3</sup> Rapport du Parlement européen du 30 avril 2013 sur le logement social dans l'Union européenne (2012/2293 (INI)), point 12

<sup>4</sup> Affaire CJCE C-280/13

le droit prudentiel européen, qui demande des garanties durables et légitimes, que la stabilité globale des établissements de dépôt s'en trouveraient lourdement menacés. Les mauvais signaux qu'entraîneraient de telles limitations auraient également d'importantes répercussions sur le marché de l'immobilier national. Dans de nombreux États de l'UE, il existe déjà, dans le cadre des procédures d'insolvabilité privée actuelles, différentes procédures de redressement personnel.

En outre, il faut également savoir qu'en cas d'instauration de la dation en paiement, les établissements de crédit limiteront l'octroi de crédits aux biens immobiliers pour lesquels on peut escompter une plus-value quoi qu'il arrive. Les valeurs hypothécables connaîtront une baisse draconienne, de telle sorte que l'emprunt ne sera possible qu'avec un apport en fonds propres assez important. En principe, les Bausparkassen prennent en compte une part raisonnable de fonds propres dans le cadre du financement d'un logement occupé par son propriétaire. Cependant, après instauration de la dation en paiement, la nouvelle valeur hypothécable sera bien inférieure aux quotités d'emprunt que les Bausparkassen doivent déjà appliquer aujourd'hui.

La FEECL met donc en garde contre les répercussions que l'introduction de la „dation en paiement“ peut avoir sur la stabilité du marché financier et sur les consommateurs et exige que l'on renonce à ce genre de considérations.

# Le financement à long terme du logement dans l'UE

Professeur Michael Voigtländer, Institut de l'économie allemande (IW Köln)

## Atteindre la stabilité par le financement à long terme – L'exemple de l'Allemagne

La crise financière a entraîné un effondrement des prix de l'immobilier dans de nombreux pays. Après la faillite de Lehman Brothers et la crise du marché interbancaire qui en a résulté, les prix de l'immobilier ont baissé de 9 % au Royaume-Uni, de 11 % en Espagne et même de 38 % en Irlande en l'espace de deux ans. Seuls quelques pays, comme la France ou l'Italie, ont connu une baisse plus modérée. Cependant, avec des prix qui sont restés parfaitement stables, seule l'Allemagne a réussi à tirer son épingle du jeu. Depuis lors, l'intérêt suscité par l'Allemagne et la stabilité de son marché immobilier résidentiel a considérablement augmenté, non seulement du côté des investisseurs, qui sont en quête de placements sûrs, mais également du côté du monde politique, des banques centrales et des conseillers politiques, qui cherchent des moyens d'éviter d'autres crises à l'avenir. Comme expliqué plus loin, le financement immobilier constitue un facteur déterminant qui contribue considérablement à l'apaisement des marchés. Bien évidemment, la résistance aux chocs dont fait preuve l'Allemagne aujourd'hui est également attribuable au déplacement global de son cycle de prix par rapport à la situation internationale, un phénomène dû à la réunification du pays, ainsi qu'à la stagnation économique qu'elle a connue dans les années 2000, une

situation qui a empêché la formation d'une bulle spéculative. Cependant, on constate que même sur le long terme l'Allemagne présente la volatilité la plus faible de toute l'OCDE et que ses prix ne réagissent que très peu aux variations des taux d'intérêt (Henger/Voigtländer, 2011). Comme le montre la figure 1, alors qu'en Allemagne les prix ne fluctuent que de 0,7 point en moyenne par rapport au taux de croissance moyen des prix du logement, les valeurs correspondantes en Espagne et au Royaume-Uni sont respectivement de 2,2 et 2,4 points.

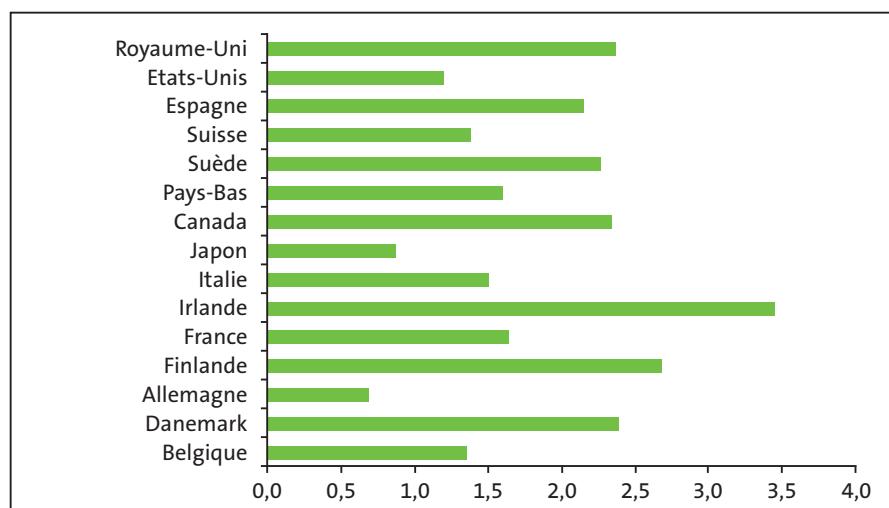
Ci-après, nous vous expliquerons pourquoi l'interaction entre le financement immobilier et le marché du logement locatif est source d'apaisement pour le marché. Mais d'abord, nous vous proposons une brève présentation du

système de financement immobilier allemand ainsi qu'une description des conséquences des habitudes de financement en Allemagne. Par la suite, nous nous pencherons également sur l'importance du rôle que joue le marché du logement locatif. Enfin, l'article se terminera par une conclusion.

## Financement du logement en Allemagne

Les systèmes de financement du logement se distinguent par leurs modalités de fixation des taux d'intérêt, le montant moyen des fonds propres investis par les ménages et le choix de la méthode d'estimation des biens immobiliers au moment de leur hypothèque.

Figure 1 : Écart type des prix du logement (1990-2010)



Source : OCDE, IW Köln

En Allemagne, les ménages optent majoritairement pour des prêts hypothécaires à taux fixe. Plus de 70 % des prêts hypothécaires se caractérisent par un taux d'intérêt fixe à 5 ans et plus. Si l'on jette un œil à la situation actuelle, on constate que le nombre de crédits immobiliers à taux fixe connaît une hausse considérable; les prêts à court terme et à taux variable servent principalement au financement intermédiaire et sont généralement remboursés rapidement par les clients. Le recours à des prêts à long terme qui en résulte différencie clairement l'Allemagne de nombreux autres pays. Effectivement, en Espagne, au Royaume-Uni ou en Irlande, les prêts à taux variable sont prédominants. Dans les pays comme la France ou les Pays-Bas, l'offre de prêts à taux fixe est certes majoritaire, mais leur prévalence est loin d'égaler celle observée en Allemagne.

L'Allemagne se démarque également dans son estimation des biens immobiliers en cas d'hypothèque. À l'échelle internationale, la corrélation à la valeur marchande constitue la norme; le prix d'achat du bien immobilier constitue le point de départ de l'hypothèque. En Allemagne, par contre, c'est la valeur hypothécaire qui sert généralement de point de repère. La valeur hypothécaire repose sur une expertise et est calculée de telle sorte que, même en cas de fléchissement typique du marché, on ne puisse jamais descendre en dessous. En principe, la valeur hypothécaire doit être inférieure de 20 % à la valeur marchande. La valeur hypothécaire n'est contraignante que pour les

établissements qui émettent des obligations foncières. Cependant, beaucoup d'autres banques se réfèrent également à la valeur hypothécaire, notamment parce qu'elle suppose un contrôle bancaire.

Enfin, en Allemagne, le ratio d'endettement est également très faible. D'après une étude de la Banque centrale européenne (2009), alors que le ratio d'endettement est de 91 % au Royaume-Uni et de 101 % aux Pays-Bas, il est seulement de 70 % en Allemagne. La moyenne européenne de ce ratio tourne autour de 78 %. C'est précisément en raison de ses exigences élevées en matière d'apport personnel que le système allemand est souvent sous les feux de la critique internationale; ce système exclut apparemment les ménages les plus vulnérables du marché des propriétaires. Toutefois, on oublie souvent que les banques allemandes peuvent également accepter des apports personnels plus faibles et, tout comme ailleurs, proposer des prêts de 120 %, par exemple. Cependant, contrairement à ce qui est observé dans les autres pays, ces types de prêts ne jouissent pas d'une grande popularité en Allemagne. De plus, via le système du Bausparen, les Allemands sont encouragés très tôt à se constituer un capital personnel pour l'acquisition d'une propriété. Bon nombre de jeunes salariés commencent à épargner dans le cadre d'un Bauspar contrat bien avant leur 20e anniversaire, et la perspective d'une allocation de l'État – aussi faible soit-elle – permet également aux ménages de remplir, en principe, les exigences

d'épargne en vigueur. Grâce au Bausparen, les ménages peuvent non seulement se constituer un capital personnel, mais également bénéficier d'un prêt supplémentaire de rang inférieur, ceux-ci pouvant être utilisés pour compléter un financement bancaire classique.

### Effets du financement sur le marché de l'immobilier

Nous allons maintenant discuter des répercussions du système de financement allemand sur le marché de l'immobilier local. Nous avons également décidé de nous pencher, à titre de comparaison, sur la situation au Royaume-Uni, dont le système de financement immobilier diffère à de nombreux égards du système allemand.

### Politique monétaire et marché de l'immobilier

Comme les banques sont en situation de concurrence et répercutent les baisses des taux d'intérêt sur les ménages, la mise en place de mesures de stimulation monétaire, par exemple une baisse des taux directeurs, entraîne généralement une réduction des taux d'intérêt applicables aux prêts hypothécaires. La baisse de ces taux entraîne à son tour une augmentation de la demande de biens immobiliers, ce qui aboutit, en cas d'offre non extensible à court terme, à une hausse des prix. Cela vaut aussi bien pour l'Allemagne que pour le Royaume-Uni. Il existe toutefois une différence fonda-

mentale entre les deux systèmes. En Allemagne, seuls les nouveaux clients et une petite partie des clients existants qui viennent d'obtenir un nouveau prêt sont concernés par les variations des taux d'intérêt. Tous les autres clients, à savoir les détenteurs de prêts à taux fixe à long terme, ne sont pas concernés. Au Royaume-Uni, en revanche, en raison de la prédominance des prêts à taux variable, presque tous les emprunteurs sont concernés par la variation des taux d'intérêt. Comme le logement constitue un bien de consommation et qu'en cas d'augmentation de leurs revenus les ménages tendent à accroître leur demande en logements, les répercussions d'une variation des taux d'intérêt sur le marché du logement sont substantiellement plus importantes au Royaume-Uni qu'en Allemagne, le nombre de ménages concernés y étant beaucoup plus élevé. Une étude empirique réalisée par Jäger et Voigtländer (2006) montre qu'au Royaume-Uni une diminution d'un point des taux d'intérêt entraîne une hausse des prix de 7,5 % en l'espace de deux ans, une augmentation qui, dans les mêmes circonstances, ne s'élève qu'à 0,2 % en Allemagne. L'inverse est tout aussi vrai; ainsi, une hausse des taux d'intérêt entraîne une diminution proportionnelle des prix. La prédominance des taux d'intérêt fixes est donc un élément constitutif de la stabilité du marché allemand.

### Octroi de crédits procyclique

Dans de nombreux pays, les hausses des prix de l'immobilier résidentiel

entraînent une intensification de l'octroi de crédits. Après tout, les biens immobiliers résidentiels constituent une garantie d'emprunt importante dans l'économie nationale. D'ailleurs, plus la valeur des garanties est grande, plus l'emprunt pourra être important. Au Royaume-Uni, précisément, l'octroi de crédits est renforcé par la Mortgage Equity Release. En principe, les ménages britanniques ont la possibilité de souscrire un deuxième emprunt hypothécaire en cas de hausse des prix de l'immobilier, un emprunt qui leur permet de financer des modernisations, des dettes de carte de crédit ou encore une voiture. En 2003, les emprunts de ce type ont totalisé 15,5 milliards de livres. La corrélation de l'hypothèque à la valeur marchande ainsi que la possibilité de prélèvement de fonds propres agissent de manière procyclique sur le marché de l'immobilier. Les sursauts sont ainsi intensifiés, tout comme le risque de dissociation des prix et des valeurs fondamentales et le risque de formation d'une bulle spéculative (Voigtländer, 2013). Inversement, les ralentissements se renforcent lorsque, par la suite, en raison de la chute des valeurs, les banques se montrent particulièrement restrictives dans l'octroi de crédits. En Allemagne, par contre, comme les valeurs hypothécaires des biens immobiliers sont également moins volatiles, l'octroi de crédits est clairement plus stable. En outre, le prélèvement de fonds propres y est fondamentalement difficile. Certes, un relèvement de la ligne de crédit jusqu'au montant initial est possible, mais une hausse de la somme initiale du crédit est, en raison de l'interdiction

de reprise de dépréciation revendiquée par le principe de surveillance, inhabituelle.

### Phénomènes de surendettement

Ce phénomène, qui conduit de plus en plus de ménages au surendettement, la valeur de leurs biens immobiliers étant inférieure à la valeur de leur encours de dette, est caractéristique d'une récession sur le marché de l'immobilier. Comme tout ralentissement s'accompagne souvent d'une récession économique, de plus en plus de personnes perdent leur travail, et les exécutions forcées, qui ne font qu'intensifier la spirale récessionniste, se multiplient sur le marché du logement. Le surendettement des ménages, qui entraîne une restriction de la consommation à long terme, complique également le redressement économique. En outre, les banques enregistrent des pertes considérables liées aux déf掌ances de crédit, des pertes qui altèrent grandement les possibilités d'octroi de crédits. Ceci est la manifestation typique d'une crise immobilière au Royaume-Uni, une situation que l'on a par exemple pu observer à la suite de la crise financière. Leurs fonds propres étant généralement suffisants pour amortir les pertes, les banques et les ménages allemands, quant à eux, sont beaucoup plus robustes. Naturellement, même en Allemagne, les pertes enregistrées sur le marché de l'immobilier sont accablantes pour les propriétaires. Cependant, comme elles ne touchent précisément que les propriétaires, et ce en raison de leur dota-

tion élevée en fonds propres, les répercussions négatives qu'elles entraînent n'ont pas d'impact sur l'économie générale. Pour éviter les phénomènes de surendettement excessif, il est également primordial de bien sélectionner les clients emprunteurs. En général, les clients peu solvables et faisant état d'antécédents de défaillances de crédit ne se voient pas accorder de prêts. De plus, en raison de relations contractuelles de longue date, les banques parviennent souvent à bien cerner le profil de leurs clients. Dans le cadre de Bauspar contrats, on peut déterminer si les clients sont fiables ou non durant la période d'épargne, qui s'étend sur approximativement 7 ans. Ainsi, les risques qui pèsent sur les opérations de financement sont significativement réduits.

### Rôle du marché du logement locatif

Le faible taux de propriété foncière allemand, qui ne s'élève qu'à 43 %, fait souvent l'objet de critiques sur le plan international. Ainsi, on soupçonne par exemple que les restrictions appliquées au financement bancaire empêchent les ménages d'accéder à la propriété du logement. Pas plus tard qu'en 2005, une étude parue dans le London Economics (2005) et commandée par la Commission européenne invitait l'Allemagne à enfin mettre en œuvre un marché de crédits immobiliers à risque. À la lumière de la crise financière et des nouvelles connaissances dont nous disposons, le point de vue porté sur le marché du logement allemand doit être fondamenta-

lement revu. *Ce n'est pas le marché du financement qui entrave l'accès à la propriété du logement, mais le marché du logement locatif, bien développé, qui permet une plus grande prudence en matière d'octroi de crédits.* Le problème dans les pays comme le Royaume-Uni ou l'Espagne, c'est que les ménages trouvent rarement des logements locatifs attrayants. Ainsi, même les jeunes sont souvent obligés d'acheter un logement, ce qui est presque impossible sans financements adéquats. À ce segment de clientèle, qui dispose d'un faible capital personnel et de faibles revenus, les banques proposent des prêts pour lesquels elles réclament, en raison des circonstances, des primes de risque très élevées. De plus, elles proposent en premier lieu des prêts à taux variable, car ils sont plus avantageux dans un premier temps et permettent aux ménages de rester flexibles – ils ne restent en général pas longtemps dans leur premier logement. La situation est totalement différente en Allemagne. Ici, les ménages peuvent d'abord louer un logement et prendre le temps de se constituer un capital qui leur permettra de répondre aux conditions d'octroi d'un prêt avantageux. Comme le montrent les résultats de l'enquête menée par l'Association allemande des banques émettrices d'obligations hypothécaires (Hofer, 2012), les ménages bénéficiant d'un revenu net inférieur à 2 700 euros disposent d'un taux de fonds propres plus élevé que les ménages bénéficiant d'un revenu situé entre 2 700 et 4 800 euros. Les ménages les plus vulnérables ne sont donc pas les seuls à opter pour le marché du logement locatif; d'ailleurs, un

tiers des personnes bénéficiant d'un revenu net supérieur à 3 000 euros louent un logement. En outre, comme les ménages n'acquièrent une propriété que lorsqu'ils sont certains de rester sur les lieux, ils optent majoritairement pour un financement par crédit à taux fixe.

### Conclusion

L'Allemagne possède l'un des marchés de l'immobilier les plus stables au monde, une situation essentiellement attribuable au bon fonctionnement du marché du logement locatif et à la grande prudence qui s'applique à l'octroi de crédits. Cette configuration n'est pas due à la sévérité du cadre régulateur, mais s'est développée grâce à la libéralisation précoce du marché du logement locatif et à la culture de financement toute particulière qui caractérise l'Allemagne (Voigtländer, 2009). À côté des obligations hypothécaires, qui permettent en particulier le refinancement avantageux de prêts à long terme, le système du Bausparen constitue également un élément important de la culture de financement allemande, car il incite les jeunes ménages à se constituer très tôt un capital personnel.

La transposition immédiate d'un tel système dans les autres pays n'est que difficilement réalisable. Cependant, il apparaît clairement que l'existence d'un marché du logement locatif performant est primordiale pour empêcher les ménages les plus vulnérables de recourir à des emprunts excessifs.

Ce n'est que par le développement de vraies alternatives à la propriété du logement que des systèmes de financement plus solides et comportant moins de risques pour l'économie générale peuvent voir le jour.

### Bibliographie

- Banque centrale européenne, 2009,  
Housing finance in the euro area,  
Occasional paper series/, Nr. No. 101,  
Frankfurt am Main
- Henger, Ralph/Voigtländer, Michael,  
2011, Immobilienfinanzierung nach der  
Finanzmarktkrise – Zusammenhänge,  
Internationale Unterschiede und Regu-  
lierungsgefahren, IW-Analysen, Nr. 73,  
Köln
- Hofer, Thomas, 2012, Struktur der  
Eigenheimfinanzierung 2012. Ergebnisse  
einer Erhebung unter den Mitgliedsinsti-  
tuten des Verbandes deutscher Pfand-  
briefbanken e.V., Berlin
- Jäger, Manfred/Voigtländer, Michael,  
2006, Immobilienfinanzierung – Hypo-  
thekenmärkte und ihre gesamtwirts-  
chaftliche Bedeutung, IW-Analyse,  
Nr. 22, Wiesbaden
- London Economics, 2005, The Costs and  
Benefits of Integration of EU Mortgage  
Markets. Report for European Commis-  
sion, DG-Internal Market and Services,  
London
- Voigtländer, Michael, 2009, Why is the  
German Homeownership Rate so low?,  
in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 355-  
372
- Voigtländer, Michael, 2013, The Stability  
of the German Housing Market, in: Jour-  
nal of Housing and the Built Environ-  
ment (Online First)

# Congrès mondial à Vienne

En 2013, plus de 160 délégués issus de 40 pays et de 5 continents se sont réunis dans la capitale autrichienne de Vienne pour débattre, d'un point de vue international et sous le thème «Un financement immobilier solide dans le monde entier», de la question extrêmement importante des investisseurs immobiliers. La Fédération Européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement a organisé ce congrès de deux jours conjointement avec l'International Union for Housing Finance (IUHF).

À cette occasion, Michael Spindellegger, ancien ministre des Affaires étrangères et vice-chancelier autrichien, a prononcé une allocution sur le thème du „Logement abordable“. À la lumière de l'expérience autrichienne, ses propositions ont été considérées comme extrêmement actuelles, même dans un contexte international: soutien des investisseurs institutionnels aux investissements immobiliers, mise à disposition de terrains constructibles en suffisance, optimisation et réduction des prescriptions en matière de construction, enrangement des spéculations sur le marché du logement et anticipation des besoins en logements influencés par les mégatendances (par exemple, la démographie). Le «Logement abordable» était également le thème du discours d'ouverture tenu par Michael Ludwig, conseiller municipal viennois pour le logement, l'habitat et la rénovation urbaine. Sur le fond, ce discours rejoignait beaucoup le discours de M. Spindellegger, tout en mettant cependant clairement l'accent sur les activités de la ville de Vienne.

Le premier cycle de conférences portait sur le thème très actuel «Identifier et empêcher les bulles immobilières», un thème abordé par Emile J. Brinkmann, économiste en chef de la US Mortgage Bankers Association, Masahiro Kobayashi, économiste en chef du Département Global Markets de la Japan Housing Finance Agency, et Matthias Holzhey, économiste auprès de la banque suisse UBS. Durant son intervention, Emile J. Brinkmann a, d'une part, porté un regard critique sur les causes de la crise immobilière américaine et, d'autre part, donné des conseils sur les moyens d'éviter une nouvelle catastrophe. Selon lui, les prêteurs doivent également inclure les facteurs locaux dans leur modèle de risque et, en cas de surchauffe locale du marché, durcir les conditions de crédit dans ce secteur. De plus, les régulateurs ne doivent pas céder à la pression des groupes d'intérêt, qui profitent des opérations à court terme sur le marché de l'immobilier – une entreprise assez difficile, concède-t-il.

Durant sa présentation, M. Kobayashi a comparé la crise hypothécaire japonaise à la crise hypothécaire américaine. Bien qu'il ait constaté l'existence de quelques parallèles, il a estimé que les États-Unis ne s'enliseraient pas dans la crise comme le Japon, car la Réserve fédérale des États-Unis était intervenue beaucoup plus rapidement et agressivement que la banque centrale japonaise ne l'avait fait. Masahiro Kobayashi a recommandé, comme mesure préventive, que les banques centrales prennent également en considération l'évolution des biens pa-

trimoniaux et agissent de façon proactive, avec les instruments appropriés, en cas de besoin.

Matthias Holzhey, quant à lui, a présenté le UBS Swiss Real Estate Bubble Index, qui permet de quantifier le risque de bulle sur le marché immobilier suisse. Cet indice se compose lui-même de six sous-indices; on l'utilise déjà dans le secteur financier suisse pour prévenir les crises immobilières de façon proactive.

Lors du deuxième cycle de conférences, Natalia Koltsova, directrice générale adjointe de la Russian Agency For Housing Mortgage Lending (AHML), Jorge Yarza Garrido, président de la UNIA-PRAVI, et Harshil Metha, PDG de Aadhar Housing Finance, la filiale indienne de DHFL, ont exposé les problèmes auxquels les marchés peu développés ont été confrontés jusqu'à présent ainsi que les solutions à privilégier pour faciliter l'accès aux prêts à la construction. L'AHML, qui fait essentiellement office de facilité de trésorerie pour les prêteurs, cherche à atteindre cet objectif par la mise en place de divers programmes. Ce qui est encouragé, c'est l'acquisition de biens immobiliers et leur modernisation ainsi que la construction de logements locatifs. Ces mesures prennent essentiellement en compte certains groupes cibles ainsi que les ménages à faibles revenus. Selon Natalia Koltsova, il existe une pénurie considérable de logements en Russie, d'un point de vue tant quantitatif que qualitatif.

Dans son discours, Jorge Yarza Garido a évoqué le plus grand pari auquel l'Amérique latine devrait faire face durant la prochaine décennie: créer des logements pour 50 millions de nouveaux ménages – en particulier dans les agglomérations urbaines. Il a ensuite indiqué que la seule façon de relever cet énorme défi était d'étudier l'évolution du logement dans sa globalité. Selon lui, la mise en place d'un financement immobilier performant et inclusif est certes un élément important dans le soutien de la demande, mais le développement urbain, les questions sociales et l'association efficace des intérêts publics et privés doivent également être pris en considération.

En Inde, une grande partie de la population est exclue des services financiers normaux. Harshil Metha a démontré qu'avec la mise en place d'approches personnalisées, innovantes et adaptées au quotidien de ce groupe de clients, ces personnes pourraient également bénéficier de services financiers, qui leur permettraient d'améliorer la qualité de leur habitat. Il a également fait remarquer qu'on pourrait ainsi conquérir un segment de clientèle qui, d'un point de vue tant quantitatif que qualitatif, représente le plus grand potentiel de marché en Inde.

Lors du troisième cycle de conférences, Filipe F. Pontual, secrétaire général de la fédération brésilienne des caisses d'épargne et organismes de crédit foncier, et Josef Schmidinger, président du conseil d'administration de la Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

AG, ont montré que l'adoption d'une gestion d'entreprise axée sur le marché pouvait contribuer à satisfaire les besoins des clients. Lors de son intervention, M. Pontual a montré qu'au Brésil le volume des financements immobiliers avait augmenté d'un facteur 17 en l'espace de seulement huit ans. Certes, cette spectaculaire augmentation est en grande partie due à l'amélioration de la situation socioéconomique du pays, mais, en améliorant leur portefeuille de produits, en individualisant leur approche client, en renforçant leur sens du service, en optimisant leurs processus administratifs et en exploitant de nouvelles possibilités techniques, les prestataires de services financiers ont également contribué à l'amélioration de la gestion des processus et du contact avec la clientèle.

Durant sa présentation, M. Schmidinger a défini les piliers sur lesquels repose le modèle de financement immobilier autrichien et s'est attardé sur le rôle déterminant que jouent les Bausparkassen dans ce modèle. Selon lui, les Bausparkassen sont les principales sources de financement qui se présentent aux acheteurs de biens immobiliers autrichiens; elles apportent une aide particulièrement précieuse en matière de constitution d'un apport personnel. Comme les clients la considèrent comme sûre, rentable et adaptée à leurs besoins, le Bausparen jouit d'une excellente réputation. Les Bausparkassen soutiennent activement la fidélisation de leur clientèle par la mise en place d'une stratégie marketing intégrée et axée sur le client; 60 % des Autrichiens ont une épargne-logement

et 75 % comptent souscrire un nouveau contrat à l'expiration de leur ancien contrat.

Lors de la quatrième session de conférences, Lynda Blackwell, membre de la Financial Conduct Authority britannique, Sven A. Blomberg, président du conseil d'administration de la banque danoise BRFkredit, Colin Chimutsa, président de l'African Union for Housing Finance, et Mieczyslaw Groszek, vice-président de la Fédération bancaire polonaise, se sont penchés sur les nouvelles mesures de régulation adoptées pour répondre à la crise. Lynda Blackwell a expliqué que la mise en place de règles garantissant la solvabilité des emprunteurs était plus efficace que la mise en place d'une interdiction sur certains produits ou caractéristiques de produit. Durant son intervention, elle s'est également positionnée en faveur d'une plus grande concurrence entre les investisseurs immobiliers et s'est prononcée pour une approche régulatrice interventionniste.

Lors de sa présentation, Sven A. Blomberg a souligné que les multiples nouveaux projets de régulation envisagés représentaient un défi considérable pour les organismes de crédit, et ce notamment parce que les besoins en apports personnels connaissent une nette augmentation. Selon lui, le fait que certaines classes d'actifs (par exemple, les emprunts d'État) soient clairement privilégiées par rapport à d'autres classes peut également avoir des répercussions considérables sur la diversité des produits et le portefeuille d'un organisme de crédit. Même si

M. Blomberg a déclaré que la protection des consommateurs était une bonne chose, il a également ajouté que l'adoption de nouvelles règles devait se faire dans le plus pur intérêt des consommateurs, ce qui n'est malheureusement souvent pas le cas. Pour conclure, il a affirmé que les nouvelles règles risquaient d'entraîner une consolidation au sein du secteur financier et, par conséquent, d'avoir un impact négatif sur l'environnement concurrentiel.

Colin Chimutsa s'est penché sur les défis particuliers auxquels la réforme Bâle III confronte les marchés en plein développement, car il existe un conflit d'objectifs entre stabilité et accès à des services financiers appropriés pour les couches de population les plus défavorisées. Il a indiqué que la pression sur les coûts qui règne du côté des prêteurs pouvait conduire à des consolidations et à une perte de diversité, tant au niveau du marché qu'au niveau des produits. Dans l'ensemble, M. Chimutsa craignait qu'en raison des nouvelles directives l'offre de services financiers à destination des couches de population les plus pauvres et les plus défavorisées ne s'amenuise encore. Il a certes admis que la mise en place d'une réforme axée sur la stabilité était importante, mais il a souligné qu'elle devait être adaptée au contexte du pays en question.

Lors de son intervention, Mieczysław Groszek a décrit les risques qui régnent sur le marché du crédit hypothécaire polonais ainsi que les mesures envisagées pour les enrayer.

Ces dernières années, le marché du financement immobilier polonais a connu une forte augmentation, et la plupart des organismes de crédit polonais ont concentré leur modèle d'activité sur le financement immobilier de manière très ciblée. De plus, on ne sait pas grand-chose sur la solvabilité des clients, la valeur des garanties est souvent assez floue, la gestion des risques et du portefeuille de l'organisme de crédit manque généralement de professionnalisme et l'infrastructure de refinancement des crédits immobiliers n'est pas satisfaisante. C'est pourquoi, en plus de Bâle III, la Pologne cherche également d'autres solutions pour accroître la stabilité du marché du crédit hypothécaire. À côté de l'instauration de programmes destinés à réduire le déficit d'informations, la discussion s'axe également autour d'une amélioration du contrôle et de l'évaluation des garanties de crédit ainsi qu'autour d'une délimitation de la quotité de financement maximale.

Toujours placé sous le thème des „Fondements d'un financement immobilier plus solide“, le cinquième cycle de conférences a réuni Chee Leong Chung, président du conseil d'administration de l'organisme de crédit hypothécaire malaisien Cagamas, Carlos José Garcia, professeur à la Universidad Alberto Hurtado à Santiago du Chili, et Klaus Oskar Schmidt, membre du conseil d'administration de la Bausparkasse Schwäbisch Hall. Lors de son intervention, Chee Leong Chung a souligné qu'un élément clé de la stabilité résidait dans la mise en place d'une surveillance financière solide et

efficace, qui soit, dans ce sens, pourvue de compétences de régulation et de surveillance étendues. De plus, l'attribution d'un rôle circonspect au gouvernement ainsi que, dans le cas de la Malaisie, l'aménagement d'un marché secondaire du crédit hypothécaire performant sont des éléments indispensables au renforcement du système de financement.

Durant sa présentation, Carlos José Garcia s'est déclaré en faveur de la conception selon laquelle la mise en place d'une solide surveillance financière dotée de droits d'intervention suffisamment étendus constitue une contribution importante à la stabilité. Il a également affiché son soutien à la conception selon laquelle la stabilité du marché du crédit hypothécaire et du système financier repose essentiellement sur l'existence d'institutions économiques performantes, qui encouragent la croissance économique et la participation économique de catégories plus étendues de la population. Enfin, il a ajouté qu'il était primordial que le gouvernement et les régulateurs encouragent l'avènement d'une infrastructure financière robuste et performante.

Klaus Oskar Schmidt a évoqué l'extraordinaire stabilité du secteur de l'immobilier et du marché du crédit hypothécaire allemand – une étude a démontré que la volatilité des prix allemands de l'immobilier était de loin la plus basse de toute l'OCDE depuis 1970. Cette stabilité repose selon lui sur plusieurs piliers, à savoir sur un équilibre entre propriété et location, sur l'existence

de différents instruments de refinancement indépendants ainsi que sur une pratique de financement axée sur le long terme. Dans ce cas-ci, l'adoption d'une pratique d'octroi de crédits prudente et axée sur la sécurité joue un rôle particulièrement essentiel. À titre de comparaison, les emprunteurs allemands participent également au financement d'un bien immobilier avec un apport personnel relativement important. Les Bausparkassen jouent ici un rôle déterminant; d'une part, elles encouragent la constitution d'un apport personnel et d'autre part, en tant qu'organismes étroitement surveillés et régis par une législation spéciale, elles contribuent fondamentalement à la stabilité du système allemand.

Lors de la dernière session de conférences, durant laquelle M. Spindellegger a également prononcé son allocution, Peter Williams, membre du Cambridge Center for Housing and Planning Research, a tenté de donner un aperçu de l'avenir du financement immobilier – d'un point de vue britannique. M. Williams a souligné que la mutation qui touchait les marchés du logement était un processus tout à fait normal. À ce sujet, il a montré qu'en l'espace de cent ans le marché du logement britannique était passé d'un marché presque exclusivement composé de locataires à un marché dominé par les propriétaires. Cependant, comme l'offre de logements abordables, en particulier, est trop faible et que la volatilité élevée du marché refroidit les acheteurs potentiels, la tendance est actuellement en train de s'inverser. Toutefois, l'exemple bri-

tannique montre également que l'instauration d'une régulation plus sévère et la rapidité d'intervention du régulateur sont primordiales pour apaiser les turbulences qui agitent le marché. Peter Williams a donc supposé que la Grande-Bretagne ne serait pas la seule à réinstaurer des normes d'octroi de crédits plus conservatrices et mesurées. La question est alors de savoir si et de quelle façon les gouvernements aideront les ménages vivant sous un certain seuil à devenir propriétaires en cas d'explosion des loyers. Les apports, les obligations foncières et les titrisations présentant chacun des avantages et des inconvénients, la question de l'équilibre parfait entre crédit hypothécaire et refinancement reste également encore à élucider.

Durant ces deux jours de conférences, les délégués ont également pu confronter leurs opinions et se lancer dans des discussions très intéressantes. Dans l'ensemble, les participants se sont montrés extrêmement satisfaits du déroulement de la manifestation, des interventions qui l'ont ponctuée et des possibilités de réseautage qui en ont découlé. Les deux organisateurs, à savoir la Fédération Européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement (FEECL) et la International Union for Housing Finance (IUHF), peuvent également être ravis du franc succès qu'a remporté le congrès.

# 5 Rapport de la CJCE 2013

## Procédures devant la Cour européenne

### 1. Recours

#### Coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières

*Affaire C-209/13 Recours introduit le 18 avril 2013: Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord/Conseil de l'Union européenne*

Le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord réclame l'invalidation de la décision du Conseil 2013/52/EU du 22 janvier 2013 mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières. Le Conseil s'était prononcé en faveur d'une coopération renforcée après que la proposition de directive établissant une taxe sur les transactions financières dans l'ensemble de l'UE s'était heurtée à la résistance de quelques États membres.

Selon la partie requérante, la décision d'instauration de la taxe sur les transactions financières dans le cadre de la coopération renforcée a un effet extra-territorial sur les États membres non participants, comme le Royaume-Uni. La partie requérante considère dès lors qu'elle constitue une violation de l'article 327 du TFUE, qui prescrit la prise en considération des compétences, des droits et des obligations des États membres non concernés par la coopération. En outre, l'instauration d'une telle taxe ne peut se justifier du point de vue du droit coutumier international. Par ailleurs, la mise en œuvre de cette directive dans les États membres participants est susceptible d'entraîner des coûts pour les États membres non participants.

ner des coûts pour les États membres non participants.

**Droits de succession et de donation en rapport avec un bien immobilier sis en Allemagne lorsque le donateur ou le de cuius réside dans un autre État membre**

*Affaire C-211/13 Recours introduit le 19 avril 2013: Commission des Communautés européennes/République fédérale d'Allemagne*

La Commission européenne constate que la République fédérale d'Allemagne a manqué aux obligations qui lui incombent en matière de libre circulation des capitaux (article 63 TFUE). En matière d'impôts sur les successions et les donations relatifs à un bien immobilier sis en Allemagne, l'Allemagne octroie un abattement limité lorsque le donateur/de cuius et l'acquéreur résident dans un autre État membre, alors qu'un abattement bien supérieur est octroyé, lorsqu'au moins un des deux intéressés réside en Allemagne. Sont concernées les successions et les donations entre époux, entre parents et enfants, ainsi qu'entre certains parents.

**Dispositions relatives aux fonds propres**

*Affaire C-507/13 Recours introduit le 20 septembre 2013: Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord/Parlement européen, Conseil de l'Union européenne*

Le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord vise l'annulation des dispositions de certains actes lé-

gislatifs du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne, au titre de l'article 263 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE). Le recours en annulation concerne le plafonnement de la rémunération variable de certains « preneurs de risques importants » en vertu de la directive 2013/36/UE (CRD IV) et du règlement 575/2013 (CRR). Le législateur de l'Union européenne a confié à l'Autorité bancaire européenne (ABE) la mission de définir les critères permettant de recenser les « preneurs de risques importants » dans les établissements de crédit. Le règlement CRR stipule également l'obligation de divulguer les détails de leurs émoluments. Le Royaume-Uni soutient que les dispositions ne se fondent pas juridiquement sur les articles 75 et 144 TFUE. Elles sont aussi contraires au principe de subsidiarité et au principe de sécurité juridique. Les pouvoirs conférés à l'ABE en vue de déterminer la rémunération variable des personnes concernées débordent de ses compétences. L'obligation de divulgation des détails des émoluments est au mépris des principes de droit de l'Union européenne sur la protection des données et de la vie privée.

### 2. Demandes de décision préjudicielle

**Droit de renonciation et d'opposition à un contrat d'assurance-vie**

*Affaire C-459/12 Question préjudicielle posée le 11 octobre 2012: Werner Krieger/ERGO Lebensversicherung AG et*

*Affaire C-529/12 Question préjudiciale posée le 22 novembre 2012 : Andrea Lange/ERGO Lebensversicherung AG*

L'article 15, paragraphe 1, premier alinéa, de la deuxième directive 90/619/CEE du Conseil, du 8 novembre 1990, portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant l'assurance directe (assurance vie), compte tenu de l'article 31, paragraphe 1, de la troisième directive 92/96/CEE, du 10 novembre 1992, portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant l'assurance directe, ne reconnaît au preneur d'assurance un droit de renonciation que durant un délai allant de 14 à 30 jours à compter de la signature du contrat. La CJCE se penche sur la question de savoir si une loi nationale est contraire à ce principe quand elle ne reconnaît au preneur d'assurance un droit de renonciation ou d'opposition que durant un an, au plus, à compter du versement de la première prime d'assurance, même lorsque ce dernier n'a pas été informé de son droit de renonciation ou d'opposition.

**Clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs – Sûreté immobilière – Vente de biens immobiliers**

*Affaire C-482/12 Question préjudiciale posée le 29 octobre 2012 : Peter Macinský, Eva Macinská/Getfin s.r.o., Financreal s.r.o.*

La CJCE doit trancher la question de savoir si la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant

les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, doit être interprétée en ce sens qu'elle s'oppose à une disposition légale d'un État membre, qui permet au créancier d'obtenir l'application de clauses abusives. Dans l'affaire en espèce, ce dernier a exécuté une sûreté immobilière au moyen de la vente de l'immeuble en dépit de la volonté du consommateur, sans que les objections de ce dernier soient examinées par la justice.

**Sanctions en cas de manquements du prêteur dans le cadre de contrats de crédit aux consommateurs**

*Affaire C-565/12 Question préjudiciale posée le 6 décembre 2012 : LCL Le Crédit Lyonnais SA/Fesih Kalhan*

L'article 23 de la directive 2008/48/CE du Parlement et du Conseil du 23 avril 2008 relative aux contrats de crédit aux consommateurs définit le régime de sanctions applicables en cas de violation des dispositions nationales transposant ladite directive. Les sanctions doivent être effectives, proportionnées et dissuasives. La CJCE examine si une loi française est compatible avec le fait qu'un prêteur, sanctionné de la déchéance de son droit aux intérêts, puisse encore bénéficier d'intérêts exigibles de plein droit à un taux légal majoré de cinq points deux mois après une décision de justice.

**Validité des clauses de variation unilatérale du taux d'intérêt dans les contrats de crédit**

*Affaire C-77/13 Question préjudiciale posée le 14 février 2013 : CA Consumer*

*Finance/Francine Crouan, vs Weber, Tual Crouan*

Une loi française reconnaît comme valides des clauses figurant dans des contrats conclus avec des consommateurs, qui, en l'absence de raisons valables spécifiées au contrat à propos de la variation unilatérale du taux d'intérêt, laissent au prêteur le droit unilatéral d'apprecier l'opportunité d'une variation du taux et d'une adaptation des modalités de son calcul ainsi que de procéder à une variation du taux d'intérêt. La seule condition est que les clauses soient adaptées en fonction d'une formule énoncée dans le règlement et que l'emprunteur en ait été informé conformément aux exigences légales. La CJCR est appelée à se prononcer sur la compatibilité de cette loi avec la directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

**Procédure d'exécution d'hypothèque en Espagne – contrôle judiciaire d'une clause relative au remboursement anticipé du prêt**

*Affaire C-116/13 Question préjudiciale posée le 11 mars 2013 : Banco de Valencia SA/Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume*

La CJCE examine si la procédure d'exécution hypothécaire espagnole respecte l'article 7 de la directive 93/13/CE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs. Cet article stipule que les États membres veillent à ce que des moyens adéquats et efficaces existent afin de faire cesser l'utilisation des

clauses abusives. Or le droit espagnol autorise l'ordre d'exécution forcée par la banque, même sans contrôle judiciaire d'une clause de remboursement anticipé. Ce principe s'applique même si la clause a été jugée abusive et constitue pour la banque la seule possibilité d'exécution forcée.

La CJCE doit aussi clarifier si une clause contractuelle, qui permet à l'organisme financier de résilier unilatéralement le contrat de prêt si l'emprunteur n'a pas payé quatre échéances hypothécaires, est en soi abusive au sens de la directive concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

#### **Clauses abusives – Coûts totaux d'un crédit au sens de la directive sur le crédit à la consommation et dans le cas de crédits hypothécaires**

*Affaire C-116/13 Question préjudiciale posée le 20 mars 2013 : Bogdan Matei, Ioana Ofelia Matei/SC Volksbank România SA*

La CJCE est appelée à préciser les notions d'« objet principal » ou de « prix » au sens de l'article 4, paragraphe 2, de la directive 93/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs. L'article 4 en l'espèce régit les circonstances qui jouent un rôle dans la détermination du caractère abusif d'une clause contractuelle. En vertu du paragraphe 2, l'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur l'adéquation du prix en rapport avec le service ni sur l'objet principal du contrat. Il appartient à présent à la CJCE de

juger si le taux annuel effectif global d'un contrat de crédit garanti par une hypothèque (formé notamment du taux d'intérêt fixe ou variable, des commissions bancaires et des autres frais inclus et définis dans le contrat de crédit) relève de la notion d'« objet principal/prix ». En l'espèce, la CJCE doit tenir compte que, conformément à l'article 3, sous g) de la directive 2008/48/CE, le « coût total du crédit pour le consommateur » inclut tous les coûts dont les intérêts, les commissions, les impôts et les coûts de toute nature que le consommateur est tenu de payer en rapport avec le contrat de crédit.

#### **Modification de la valeur d'estimation d'un bien immobilier**

*Affaire C-280/13 Question préjudiciale posée le 22 mai 2013 : Barclays Bank S.A./Sara Sánchez García et Alejandro Chacón Barrera)*

Une réglementation espagnole prévoit que, bien que le créancier hypothécaire puisse demander une augmentation des garanties lorsque la valeur d'estimation d'un immeuble hypothéqué diminue de 20 %, le consommateur ne peut pas demander, après évaluation contradictoire, la révision de ladite valeur d'estimation. La CJCR est appelée à se prononcer notamment sur la compatibilité de cette loi avec la directive 93/13/CEE du Conseil concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

En outre, le régime procédural espagnol en matière de saisie hypothécaire ouvre au créancier hypothécaire la possibilité de s'attribuer l'immeuble hypo-

théqué à 50 % (ou 60 %) de sa valeur d'estimation. La CJCE est aussi appelée à se prononcer sur la compatibilité de ce principe avec la directive.

Dans ce contexte, il faut aussi noter s'il est compatible avec le droit européen que le créancier demande aussi l'exécution pour le solde restant dû, bien que la valeur d'estimation et la valeur réelle du bien adjugé soient supérieures à la somme totale due.

#### **Preuve à apporter devant le tribunal des obligations précontractuelles dans le cadre du contrat de crédit à la consommation**

*Affaire C-298/13 Question préjudiciale posée le 30 mai 2013 : Facet SA, BNP Paribas Personal Finance SA/ Saïda Bouchelaghem, Nathalie Cousin, Clémentine Benoni, Hili Aziz, Mohamed Zouhir, Jean Morel, Jalid Anissa, Marine Bourreau, Anthony Cartier, Patrick Rousselière, Karine Lenfant*

La CJCE est appelée à établir s'il suffit, au sens de la directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs, que le prêteur ait prouvé l'exécution des obligations précontractuelles qui lui incombent en application du droit national, lorsqu'il transmet uniquement au juge le contrat de crédit établi en application de l'article 10 de la directive, à l'exclusion de toute pièce établissant le respect de ses obligations précontractuelles.

La réglementation nationale prévoit que la preuve de l'exécution des obligations du prêteur, telles que prévues par

le droit interne transposant ladite directive, n'est pas établie lorsque, dans le cadre de la charge de la preuve qui lui incombe, ledit prêteur n'a pas communiqué par écrit au juge les pièces établissant qu'il a effectué une évaluation de la solvabilité de l'emprunteur. En outre, la CJCE doit se prononcer sur la question de savoir si l'inexécution par le prêteur de l'évaluation de la solvabilité du consommateur constitue une pratique commerciale déloyale au sens de la directive 2005/29/CE relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur.

La CJCE doit aussi établir si du fait du non-respect des obligations d'évaluation de la solvabilité, le prêteur n'est pas tenu de renoncer au recouvrement des sommes restant impayées mais restant dues en vertu du contrat de crédit à l'égard de l'emprunteur.

#### **Adaptation des intérêts moratoires pour les prêts hypothécaires**

*Affaire C-482/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013: Unicaja Banco, S.A./José Hidalgo Rueda et consorts; Affaire C-483/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013: Unicaja Banco SA/Steluta Grgore; Affaire C-484/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013: Caixabank SA/Manuel María Rueda Ledesma, Rosario Mesa Mesa; Affaire C-485/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013: Caixabank SA/José Labella Crespo et consorts; Affaire C-486/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013: Caixabank SA/Antonio Galán Rodríguez;*

#### *Affaire C-487/13 Question préjudicelle posée le 10 septembre 2013 : Caixabank SA/Alberto Galán Luna, Domingo Galán Luna*

La CJCE doit établir si, au sens de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, une juridiction nationale, après avoir constaté la nullité d'une clause régissant les intérêts moratoires dans des prêts hypothécaires, doit déclarer la nullité de la clause et son caractère non contraignant ou doit au contraire ordonner le recalcul de cette clause de taux. En outre, la CJCE doit établir si une réglementation nationale qui prévoit le maintien de la clause en l'état mais le recalcul des taux, ne constitue pas une limitation de la protection de l'intérêt du consommateur. Dans ce contexte, il y a lieu d'établir si une telle réglementation est contraire à la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, en ce qu'elle évite de constater la nullité de clauses pouvant être qualifiées d'abusives.

### **3. Arrêts/ordonnances**

#### **Suspension d'une procédure d'exécution hypothécaire**

*Affaire C-415/11 Arrêt de la CJCE du 14 mars 2013 dans la procédure préjudicelle Mohamed Aziz vs Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa)*

Dans cette procédure, la CJCE a disposé qu'une législation nationale enfreint la directive 93/13/CEE du Conseil, du 2 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs quand elle ne prévoit pas dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire des motifs d'opposition tirés du caractère abusif d'une clause contractuelle. Une réglementation n'est pas non plus compatible avec la directive 93/13/CEE lorsqu'elle ne permet pas au juge saisi de la procédure d'apprécié à suffisance le caractère abusif d'une telle clause.

La partie requérante avait souscrit par acte notarié un contrat de prêt avec la partie défenderesse pour lequel une garantie hypothécaire avait été ordonnée. Une clause du contrat stipulait que des intérêts moratoires pouvaient être réclamés, même sans mise en demeure, pour des montants non versés à l'échéance. Il était également précisé que la totalité du prêt était alors exigible. Vu le non-paiement des mensualités, la partie défenderesse a engagé une procédure de saisie hypothécaire contre la partie requérante. Cette dernière a introduit un nouveau recours en justice pour constater le caractère abusif et donc l'invalidité de la clause ainsi que l'annulation de la procédure d'exécution. Elle a motivé son recours en invoquant la limitation claire de la protection en cas de procédure de saisie hypothécaire, étant donné que le caractère abusif n'avait pu être constaté qu'à un stade ultérieur de la procédure judiciaire sans effet suspensif.

Dans le droit espagnol régissant les saisies hypothécaires, le caractère abusif d'une clause contractuelle ne peut pas être invoqué dans un contrat de prêt hypothécaire. Cela ne peut se faire que dans le cadre d'une procédure judiciaire, mais n'entraîne pas la suspension des procédures d'exécution de la saisie hypothécaire. La CJCE a donc estimé qu'une telle réglementation nationale s'opposait à la directive concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs. Cependant, selon la CJCE, les procédures d'exécution n'ont pas été harmonisées au niveau européen, mais la perception des droits accordés aux consommateurs ne doit pas être rendue impossible dans la pratique, voire excessivement compliquée (principe d'efficacité). La CJCE constate dès lors que la réglementation espagnole enfreint toujours la protection des consommateurs quand les saisies immobilières sont exécutées avant la fin de la procédure judiciaire. Dans ces cas, la réglementation a pour conséquence que le consommateur ne peut prétendre qu'à des dommages et intérêts dans la procédure judiciaire, mais ne peut plus récupérer la propriété initiale de son bien.

#### **Cellule de renseignement dans le cadre de la troisième directive concernant le blanchiment de capitaux**

*Affaire C-212/11 Arrêt de la CJCE du 25 avril 2013 dans la procédure préjudicelle : Jyske Bank Gibraltar Ltd vs Administración del Estado*

Le 25 avril 2013, la CJCE a rendu son arrêt dans la procédure Jyske Bank Gibraltar Ltd/Administración del Estado. En vertu de celui-ci, une législation nationale, qui prévoit l'obligation pour les établissements de crédit de communiquer des informations sur d'éventuelles activités de blanchiment de capitaux à la Cellule de renseignement financier (CRF) de l'État membre où elle déploie ses activités mais n'y est pas établi, n'est pas contraire au droit de l'UE. La loi espagnole exige des établissements de crédit opérant en Espagne qu'ils informent la CRF espagnole des activités de blanchiment de capitaux. Cependant, la troisième directive 2005/60/CE Blanchiment de capitaux stipule que la cellule de renseignement compétente est celle du pays où l'établissement de crédit est établi. La CJCE a jugé que la directive n'interdit pas expressément une déclaration d'activité suspecte à la CRF en Espagne. La loi espagnole est également compatible avec la libre prestation de services des établissements de crédit concernés. L'obligation de déclaration supplémentaire engendre néanmoins des coûts administratifs additionnels et des frais plus élevés pour l'établissement de crédit. La CJCE y voit donc une restriction du droit à la libre prestation de services. Cependant, une lutte efficace contre le blanchiment de capitaux s'impose dans l'intérêt public. En outre, le mécanisme d'échange des CRF présente des lacunes, parce que les autorités peuvent refuser de partager les informations.

#### **Performance énergétique**

*Affaire C-345/12 Arrêt de la CJCE du 13 juin 2013 dans la procédure d'infraction : Commission européenne vs République italienne*

Dans son arrêt du 13 juin 2013, la CJCE a statué que la République italienne avait manqué aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 7, paragraphes 1 et 2 ainsi que l'article 10 de la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil, du 16 décembre 2002, concernant la performance énergétique des bâtiments, parce que la loi italienne ne prévoit pas d'obligation de produire un certificat de performance énergétique globale lors de l'achat ou de location d'un bien immobilier.

La directive 2002/91/CE prévoit dans son article 7 la remise de ce certificat à l'acheteur ou au locataire lors de la construction, de la vente ou de la location de bâtiments. L'Italie n'a pas suffisamment satisfait à cette exigence dans le contexte de la transposition de la directive. La législation nationale ne prévoit que l'insertion obligatoire d'une clause dans un contrat d'achat ou de bail, selon laquelle l'acheteur/le locataire reconnaît avoir reçu les informations sur la performance énergétique de l'immeuble concerné. La CJCE a estimé que dans ce contexte, une telle prescription n'était pas prévue dans la directive et était donc contraire aux exigences de la directive.

## 6 Historique de l'année 2013

Janvier	Février	Mars
<p><b>1er janvier 2013</b>  <b>Présidence du Conseil</b>  L'Irlande prend la tête du Conseil de l'Union européenne.</p>	<p><b>5 février 2013</b>  <b>Directive anti-blanchiment</b>  La Commission européenne présente une proposition pour une quatrième directive anti-blanchiment de capitaux.</p>	<p><b>6 mars 2013</b>  <b>Directive sur le crédit à la consommation</b>  La direction générale de la santé et des consommateurs de la Commission européenne commande une étude relative à la mise en oeuvre de la directive sur le crédit à la consommation.</p>
<p><b>10 janvier 2013</b>  <b>Protection des données</b>  Le projet de rapport concernant une proposition de règlement de la Commission européenne relative à la protection des données est publié en commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures du Parlement européen.</p>	<p><b>7 février 2013</b>  <b>Sécurité des réseaux et de l'information</b>  La Commission européenne publie une proposition de directive concernant des mesures destinées à assurer un niveau élevé commun de sécurité des réseaux et de l'information dans l'Union.</p>	<p><b>11 mars 2013</b>  <b>Gestion de la crise</b>  L'Autorité bancaire européenne (ABE) publie un document de consultation sur la teneur des plans de redressement/plans de redressement de groupe.</p>
<p><b>16 janvier 2013</b>  <b>Agences de notation de crédit</b>  En plénière, le Parlement européen adopte les amendements apportés à la proposition de règlement et de directive de la Commission relative aux agences de notation de crédit.</p>	<p><b>14 février 2013</b>  <b>Taxe sur les transactions financières</b>  La Commission européenne publie une proposition de directive mettant en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières.</p>	<p><b>12 mars 2013</b>  <b>Règlement extrajudiciaire des litiges</b>  En plénière, le Parlement européen adopte les amendements convenus avec le Conseil et la Commission et apportés aux propositions de la Commission en vue d'un règlement extrajudiciaire des litiges de consommation et d'un règlement en ligne des litiges.</p>
<p><b>22 janvier 2013</b>  <b>Taxe sur les transactions financières</b>  Le Conseil décide d'instaurer la taxe sur les transactions financières dans les États membres Allemagne, Autriche, Belgique, Estonie, Espagne, France, Grèce, Italie, Portugal, Slovénie et Slovaquie, et ce dans le cadre de la procédure de la coopération renforcée.</p>	<p><b>28 février 2013</b>  <b>CRD IV/CRR</b>  Le Conseil européen, le Parlement européen et la Commission européenne adoptent les amendements communs à la proposition de règlement concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement, d'une part, et à la proposition de directive concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, d'autre part.</p>	<p><b>14 mars 2013</b>  <b>Pratiques commerciales déloyales</b>  La Commission européenne présente un rapport et une communication sur l'application de la directive relative aux pratiques commerciales déloyales (2005/29/CE).</p>
<p><b>28 janvier 2013</b>  <b>FATCA</b>  Les normes IRS d'application de la loi américaine FATCA paraissent au „Federal Register”, le journal officiel des États-Unis, et entrent en vigueur.</p>		<p><b>18 mars 2013</b>  <b>Rapport sur les tendances en matière de consommation</b>  L'Autorité bancaire européenne (ABE) présente un rapport relatif aux ten-</p>

dances de consommation („Consumer Trends Report“).

#### **19 mars 2013**

##### **Mécanisme de contrôle**

Le Parlement européen et le Conseil s'accordent politiquement sur la mise en oeuvre d'un mécanisme de contrôle unique.

#### **20 mars 2013**

##### **Réforme structurelle du secteur bancaire**

Le projet de rapport d'initiative sur la réforme structurelle du secteur bancaire de l'Union européenne est déposé en Commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen.

#### **25 mars 2013**

##### **Consultation sur l'amélioration de la cohérence de la réglementation européenne dans le domaine des services financiers**

La Commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen mène une consultation publique sur les possibilités d'encore améliorer la cohérence de la réglementation de l'Union européenne en matière de services financiers.

##### **Livre vert sur le financement à long terme de l'économie européenne**

La Commission européenne publie le livre vert sur le financement à long terme de l'économie européenne, qui souligne aussi le rôle positif du Bausparen pour le financement à long terme.

#### **Avril**

##### **1er avril 2013**

##### **Étude sur une meilleure protection des consommateurs en difficultés financières**

Le rapport définitif de l'étude commandée en 2012 par la direction générale Marché de la Commission européenne sur les mesures nécessaires pour mieux protéger les consommateurs en difficultés financières est publié.

##### **10 avril 2013**

##### **FATCA**

Les ministères des Finances d'Allemagne, d'Espagne, de France, de Grande-Bretagne et d'Italie s'accordent sur la mise en œuvre d'une procédure pilote visant l'instauration multilatérale de l'échange d'informations dans le domaine fiscal sur le modèle de l'accord-type relatif à l'échange d'informations en vertu des exigences du FATCA.

##### **16 avril 2013**

##### **Divulgation d'informations non financières**

La Commission européenne publie une proposition de directive en ce qui concerne la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité par certaines grandes sociétés et certains groupes.

##### **22 avril 2013**

##### **Contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel**

Le Parlement européen et le Conseil adoptent les amendements apportés à la proposition de directive de la Commission.

#### **26 avril 2013**

##### **Surveillance financière**

La Commission européenne entame une consultation sur le système européen de surveillance financière, constitué de l'Autorité bancaire européenne (ABE), de l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF), de l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (AEAPP) ainsi que du Comité européen du risque systémique (CERS). La consultation a pour vocation de préparer la refonte du système, tout en tenant compte de la désignation de la Banque centrale européenne (BCE) en sa qualité de nouvelle instance de surveillance de quelques établissements de crédit de la zone euro.

#### **Mai**

##### **8 mai 2013**

##### **Paquet Comptes de paiement**

La Commission européenne dépose une proposition de directive sur la comparabilité des frais liés aux comptes de paiement, le changement de compte de paiement et l'accès à un compte de paiement assorti de prestations de base.

##### **16 mai 2013**

##### **Réforme structurelle du secteur bancaire**

La Commission européenne engage une consultation sur la réforme structurelle du secteur bancaire au sein de l'Union européenne.

**20 mai 2013****Gestion de la crise**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) entame une consultation sur un projet de normes techniques de réglementation en vue de l'examen de plans de redressement par les autorités compétentes. Elle lance une autre consultation sur un projet de normes techniques de réglementation en vue d'une sélection de scénarios de crise permettant de tester l'adéquation des plans de redressement des établissements de crédit.

**21 mai 2013****Règlement extrajudiciaire des litiges**

Les textes de loi définitifs relatifs au règlement extrajudiciaire des litiges (directive) et au règlement en ligne des litiges (règlement) sont publiés au Journal officiel.

**22 mai 2013****Mécanisme de contrôle**

Le Parlement européen adopte le texte de compromis sur le transfert de la surveillance bancaire de la zone euro à la BCE.

**23 mai 2013****CRD IV/CRR**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) publie deux consultations, l'une sur la préparation de normes techniques pour l'instauration de paramètres complémentaires pour la surveillance prudentielle des liquidités, l'autre sur les sorties de liquidités complémentaires.

**Agences de notation de crédit**

Le règlement modifiant le règlement (CE) n° 1060/2009 relatif aux agences de notation ainsi que la directive modifiant la directive 2003/41/CE concernant les activités et la surveillance des institutions de retraite professionnelle, la directive 2009/65/CE portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) et la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs en ce qui concerne la dépendance excessive à l'égard des notations de crédit sont publiés au Journal officiel.

**Juin****11 juin 2013****Actions collectives**

La Commission européenne publie une « recommandation relative à des principes communs applicables aux mécanismes de recours collectif en cessation et en réparation dans les États membres en cas de violation de droits conférés par le droit de l'Union » ainsi qu'une communication intitulée « Vers un cadre horizontal européen pour les recours collectifs ». Elle publie aussi une « directive relative à certaines règles régissant les actions en dommages et intérêts en droit interne pour les infractions aux dispositions du droit de la concurrence des États membres et de l'Union européenne ».

**12 juin 2013****Échange de données dans le domaine de la fiscalité**

La Commission européenne dépose la proposition de directive portant extension, à tous les revenus du capital, du champ d'application de la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal.

**13 juin 2013****Crédit responsable**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) publie deux avis : l'un sur des normes générales en matière d'octroi de crédit responsable ; l'autre sur des normes générales de traitement des emprunteurs qui éprouvent des difficultés à rembourser leur prêt hypothécaire.

**14 juin 2013****Accord de libre-échange TTIP**

Après le Parlement européen, c'est au tour du Conseil de s'exprimer en faveur de l'ouverture des négociations entre l'UE et les États-Unis.

**17 juin 2013****Instruments financiers (MiFID II)**

Le Conseil et le Parlement européen adoptent un texte de compromis sur la proposition de directive relative aux instruments financiers.

**18 juin 2013****Restructuration du secteur bancaire**

La commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen adopte son rapport d'initiative concernant la restructuration du secteur bancaire européen.

**24 juin 2013****Documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement.**

Les États membres adoptent les amendements communs à la proposition de règlement sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement.

**26 juin 2013****Gestion de la crise**

Les ministres des Finances des États membres de l'UE adoptent une position commune sur la proposition de directive établissant un cadre pour le redressement et la résolution des défaillances d'établissements de crédit et d'entreprises d'investissement.

**Bâle III**

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire consulte sur une nouvelle mouture du projet de cadre réglementaire Bâle III établissant la ratio de levier financier et sur sa prochaine publication.

**27 juin 2013****Risque de taux**

L'Autorité bancaire européenne publie une consultation sur les aspects techniques de la gestion du risque de taux.

**CRD IV/CRR**

La directive CRD IV et le règlement CRR portant transposition des fonds propres réglementaires Bâle III entrent en vigueur.

**Juillet****1er juillet 2013****Présidence du Conseil**

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

**10 juillet 2013****Mécanisme de résolution unique**

La Commission européenne présente une proposition de règlement instituant des règles uniques et des méthodes de résolution des défaillances des établissements de crédit et de certaines sociétés d'investissement dans le cadre d'un mécanisme de résolution européen et d'un fonds de résolution des défaillances bancaires européennes.

**19 juillet 2013****Bâle III**

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire consulte sur la publication, par les banques multinationales, de ratio de liquidité « Liquidity Coverage Ratio » au niveau consolidé.

**22 juillet 2013****Baromètre européen des consommateurs**

La Commission européenne publie son neuvième baromètre des consommateurs, qui fournit des informations sur l'état actuel de l'intégration du marché intérieur européen dans le commerce de détail ainsi que sur la protection des consommateurs dans les États membres.

**24 juillet 2013****Directive services de paiement**

La Commission européenne publie une proposition de modification de la

directive Services de paiement/PSD II et une proposition de règlement relatif aux commissions d'interchange pour les opérations de paiement liées à une carte.

**26 juillet 2013****Surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) publie la version finale de son projet de normes techniques d'application sur le reporting de supervision en vertu du règlement CRR.

**29 juillet 2013****Conglomérats financiers**

Les instances prudentielles européennes ABE, AEMF et AEAPP consultent sur la refonte des normes techniques d'harmonisation de la procédure de calcul des exigences de fonds propres au niveau consolidé de la part des établissements de crédit, des entreprises d'assurance et des sociétés d'investissement dans le cadre de CRD IV/CRR.

**Août****1er août 2013****CRD IV/CRR**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) entame une consultation sur un projet de lignes directrices permettant aux établissements de crédit d'identifier les dépôts de clients particuliers moins stables pour l'information prudentielle des sorties dans le cadre de la surveillance des liquidités.

**29 août 2013****Système bancaire parallèle**

Le conseil de stabilité financière (CSF) publie une série de recommandations visant à améliorer la surveillance et la réglementation du secteur bancaire parallèle.

**Septembre****4 septembre 2013****Système bancaire parallèle**

La Commission européenne dépose une communication sur les risques du système bancaire parallèle dans le secteur financier et leur gestion.

**10 septembre 2013****Contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel**

En plénière, le Parlement européen adopte les amendements négociés avec le Conseil à la proposition de directive concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

**Mécanisme de contrôle**

Le Parlement européen et la BCE adoptent une convention interinstitutionnelle sur le contrôle parlementaire de la surveillance des banques par la BCE.

**12 septembre 2013****Mécanisme de contrôle**

En plénière, le Parlement européen adopte le texte du règlement confiant à la BCE des missions spécifiques ayant trait aux politiques en matière de contrôle prudentiel des établissements de crédit.

**18 septembre 2013****Taux de référence**

La Commission européenne publie une proposition de règlement visant à réglementer plus sévèrement l'utilisation des taux de référence tels que le LIBOR (London Interbank Offered Rate) et l'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) afin d'éviter en particulier les manipulations de taux.

**Octobre****11 octobre 2013****Amélioration de la protection transfrontalière des consommateurs**

La Commission européenne entame une consultation sur l'amélioration de la protection transfrontalière des consommateurs.

**21 octobre 2013****Protection des données**

La commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures du Parlement européen adopte les amendements à la proposition de règlement général sur la protection des données.

**22 octobre 2013****CRD IV/CRR**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) organise un atelier sur l'intégration du principe de proportionnalité dans les normes techniques en vue de la transition des CRD IV/CRR.

**23 octobre 2013****Règlement instituant un mécanisme de résolution unique**

La BCE publie des détails sur l'évaluation globale des établissements de cré-

dit préalablement à l'exercice du rôle de superviseur par la BCE

**24 octobre 2013****CRD IV/CRR**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) entame une consultation sur un projet de normes techniques d'application pour la publication du ratio d'endettement.

**29 octobre 2013****Mécanisme de contrôle**

Le règlement relatif au transfert de certaines missions en rapport avec la surveillance des établissements de crédit à la Banque centrale européenne est publié au Journal officiel. Il entre en vigueur le 3 novembre 2013.

**Novembre****5 novembre 2013****Financement à long terme**

La commission des affaires économiques et monétaires du Parlement européen adopte son rapport d'initiative concernant le financement à long terme de l'économie européenne.

**6 novembre 2013****Reclamations des clients dans les banques d'investissement et le secteur bancaire**

L'Autorité bancaire européenne (ABE) et l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF) publient une consultation commune sur des lignes directrices pour la gestion des réclamations de clients dans les banques d'investissement et le secteur bancaire.

**20 novembre 2013****Documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement.**

En plénière, le Parlement européen adopte les amendements apportés à la proposition de règlement de la Commission sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement.

**Équilibre entre les sexes dans les postes à responsabilité**

En plénière, le Parlement propose des amendements à la proposition de directive de la Commission européenne relative à une représentation équilibrée hommes-femmes parmi les administrateurs non exécutifs des sociétés cotées en Bourse.

les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

**12 décembre 2013****Gestion de la crise**

Le Parlement européen et les États membres adoptent les amendements communs à la proposition de directive établissant un cadre pour le redressement et la résolution des défaillances d'établissements de crédit et d'entreprises d'investissement.

**17 décembre 2013****Garantie des dépôts**

Le Parlement européen et les États membres adoptent les amendements communs apportés à la proposition de directive concernant les systèmes de garantie des dépôts.

**Décembre****2 décembre 2013****CRD IV/CRR**

L'Autorité bancaire européenne publie un schéma de classification pour l'information prudentielle des fonds propres, des données financières, des pertes sur les opérations de prêts qui sont garantis par des biens immobiliers, des grands risques, du ratio d'endettement et des ratios de liquidité conformément aux normes techniques d'exécution de 26 juillet 2013.

**Contrôleur des comptes**

Les ministres des Finances des États membres et le Parlement européen conviennent d'amendements communs à la proposition de règlement relative aux exigences spécifiques applicables au contrôle légal des comptes des entités d'intérêt public.

**18 décembre 2013****Mécanisme de résolution**

Les États membres adoptent les amendements communs à la proposition de règlement instituant une autorité et un fonds de résolution.

**10 décembre 2013****Contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel**

En plénière, le Parlement européen adopte les amendements apportés à la proposition de directive concernant

## 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 Bausparkassen 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](mailto:info@efbs.org)

# Personalia der Vereinigung – Officers of the Federation – Personnalités responsables de la Fédération



Mag. Herbert Pfeiffer  
(Slowakei, Slovac Republic,  
République Slovaque)  
Präsident  
President  
Président



Dr. Hartwig Hamm  
bis/ until/ jusqu'au 15.11.2013  
(Deutschland, Germany, Allemagne)  
Mag. Ernst Karner  
ab/ since/ depuis 15.11.2013  
(Österreich, Austria, Autriche)  
Zweiter Vizepräsident  
Second Vice-President  
Deuxième Vice-Président



Ing. Vojtěch Lukáš  
bis/ until/ jusqu'au 15.11.2013  
(Tschechische Republik,  
Czech Republic, République  
Tchèque)  
Dr. Hartwig Hamm  
ab/ since/ depuis 15.11.2013  
(Deutschland, Germany, Allemagne)  
Erster Vizepräsident  
First Vice-President  
Premier 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  
Helmut Straubinger  
(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

# Anhang / Appendix / Annexe

Dezember/December/Décembre 2013

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

## 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
- SIGNAL IDUNA Bauspar AG
- Wüstenrot Bausparkasse AG

## Kroatien / Croatia / Croatie

- Prva stambena štedionica d.d.
- Raiffeisen stambena štedionica d.d.
- Wüstenrot stambena štedionica d.d.

## Luxemburg / Luxembourg / Luxembourg

- BHW Bausparkasse AG Niederlassung Luxemburg
- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – Niederlassung Luxemburg
- Oeuvre CGFP d'Epargne-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.

## Slowakische Republik / Slovak Republic / République Slovaque

- Prvá stavebná sporitel'na, a.s.
- Stavebná sporitel'na 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 Ceské sporitelny, a.s.
- Wüstenrot-Stavební Spořitelna, a.s.

## Ungarn / Hungary / Hongrie

- Fundamenta-Lakássza Bausparkasse AG

## Zypern / Cyprus / Chypre

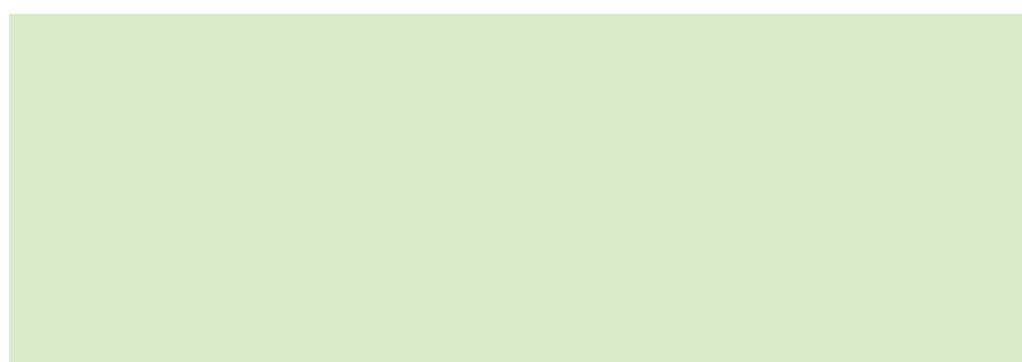
- Housing Finance Corporation

- 
- ordentliches Mitglied / participating member / membre participant
  - korrespondierendes Mitglied / corresponding member / membre correspondant









Rue Jacques de Lalaing 28  
B-1040 Bruxelles  
Tel. 0032 (0)2 – 2310371  
Fax 0032 (0)2 – 2308245  
e-mail: [info@efbs.org](mailto:info@efbs.org)  
[www.efbs.org](http://www.efbs.org)