



Auf Sand gebaut?

Lage ist alles - das gilt für Immobilien mehr denn je.

Während Spanien als frischgebackener Europameister im Fußball definitiv ganz vorne mitspielt, ist das Land in einem anderen Bereich abstiegsgefährdet. Oder, um genauer zu sein: einsturzgefährdet. Es ist der spanische Immobilienmarkt, der zu Boden geht. Das Jahr 2007 und die aus den USA hereinschwappende Sorge um die Subprime-Krise beendeten den nun mehr als zehn Jahre andauernden wundersamen Boom auf dem Wohnungsmarkt.

In diesem Jahr weitet sich der Abschwung zur Krise aus, wie nicht nur hier in Spanien im Wirtschaftsteil der Tageszeitungen zu lesen ist. Im ersten Quartal 2008 nahm der Baubeginn von Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 60 Prozent ab. Das Volumen neu vergebener Immobilienkredite sank um 40 Prozent. Ein Grund für den heftigen Abschwung: Es ist üblich, Kredite mit flexiblen Zinsen zu vergeben. Die Zinserhöhungen der EZB schlagen also direkt durch und vielen Spaniern fällt es zunehmend schwer, die Forderungen zu bedienen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Banken leichtfertig Kredite vergeben haben. Nach den langen Boomjahren wogen sich die Institute in falscher Sicherheit und haben Kredite mit Finanzierungen bis 100 Prozent und extrem langen Darlehenslaufzeiten vergeben. Viele Marktbeobachter führen zudem an, dass der Wert von Immobilien in Gutachten teilweise höher angegeben wurde als der Kaufpreis war – ganz optimistisch wurde der erhoffte Wertzuwachs vorweggenommen. Nun platzt die Blase aus Beton. Der Internationale Währungsfonds geht in einer Studie davon aus, dass die spanischen Immobilienwerte noch um bis zu 20 Prozent fallen könnten.

Die Frage der Fragen für Investoren im Bereich Real Estate – nicht nur in Spanien, sondern in ganz Europa ist: den Preisverfall nutzen oder abwarten? Bei Wohnimmobilien sieht es europaweit durchwachsen aus. Auch in Großbritannien, Irland und den baltischen Staaten haben Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den vergangenen Monaten teils massiv an Wert verloren.

Ein anderes Bild zeigt sich bei den europäischen Gewerbe-Immobilien. Den finanziellen Schaden aus der US-Subprime Krise tragen die europäischen Banken, die sich an dem riskanten Geschäft in den USA beteiligt haben. Der gewerbliche europäische Immobilienmarkt war nur punktuell betroffen. Die meisten Kennziffern – Leerstandsrate, Renditen und Preise – sind relativ stabil geblieben, die Mieten steigen sogar leicht. Somit liegt der Hauptschaden dieser Krise im Vertrauensverlust der Investoren. Insgesamt wird sich die Stimmung in diesem Markt wieder beruhigen. In Zukunft wird es weiterhin strategische Käufe durch Pensionsfonds und andere institutionellen Anlegern geben. Kreditfinanzierte Spekulationsgeschäfte wird es als Lehre aus der Krise bis auf weiteres bestimmt nicht geben.

Die Investition in gewerbliche Immobilien in Europa bietet stabile Renditen, aber angesichts der wirtschaftlichen Gesamtsituation nicht allzu viel Hoffnung auf zukünftige Wertsteigerung. Der Blick nach Asien und Südamerika oder auch der mutige antizyklische Einstieg in den US-Markt erscheinen deutlich interessanter. Und was Wohnimmobilien angeht: Den Kauf einer spanischen Ferienwohnung kann man getrost noch ein wenig verschieben.

Die **Bankerbiker** - das sind Julia und Stefan Meinhold. Die beiden Finanzprofis reisen mit dem Tandem um die Welt. Vom Drahtesel aus haben sie die Trends an den Kapitalmärkten immer im Blick.

www.bankerbiker.de

Rechtliche Hinweise

Inhalte bezogen auf die dargestellten Fonds

Im DWS active werden Fonds der DWS Investment GmbH, der Deutschen Vermögensbildungsgesellschaft mbH (DVG) in Frankfurt am Main und der DWS Investment S.A. in Luxemburg angesprochen, ohne dass jeweils ausdrücklich klargestellt wird, ob es sich um einen Fonds der DWS Investment GmbH, der DVG oder der DWS Investment S.A. handelt. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des vereinfachten bzw. vollständigen Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden, welche die allein verbindliche Grundlage des Kaufs darstellen. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG, der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 178-190, D-60327 Frankfurt am Main, und, sofern es sich um Luxemburger Fonds handelt, bei der DWS Investment S.A., 2, Boulevard Konrad Adenauer, L-1115 Luxembourg. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Die Ausführungen gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage sowie dem aktuellen Stand des Gesetzgebungsverfahrens zur Abgeltungssteuer aus. Durch das endgültige künftige Gesetz zur Abgeltungssteuer und etwaige andere Gesetze oder Gesetzesänderungen kann sich diese Beurteilung jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Investments wieder. Die in dieser Einschätzung zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem vollständigen Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird daher empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerungen der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen.

Diese Mitteilung genügt nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen und unterliegt nicht dem Verbot des Handelns vor der Veröffentlichung von Finanzanalysen (sog. „Frontrunning“).

Wertentwicklungen in der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose künftiger Ergebnisse. Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken.

Die ausgegebenen Anteile dieses/r Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses/r Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden.

Inhalte bezogen auf die dargestellten Zertifikate

Die DWS Investment S.A. ist Anlageberaterin der Emittentin und erbringt mithilfe der DWS Finanz-Service GmbH (zusammen die "Anlageberaterin") Beratungsleistungen im Hinblick auf den Erwerb von Vermögenswerten durch die Emittentin. Die Emittentin ist eine von der DWS unabhängige, in Luxemburg ansässige Verbriefungsgesellschaft. Der ausschließliche Zweck der Emittentin ist es, ein oder mehrere Verbriefungsgeschäfte im Sinne des Verbriefungsgesetzes einzugehen.

Diese Broschüre ist weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes für Zertifikate oder andere Wertpapiere, sondern dient ausschließlich der Produktbeschreibung und Informationszwecken. Allein maßgeblich ist der jeweilige Verkaufsprospekt, dem Sie auch nähere Informationen zu Chancen und Risiken des Produkts entnehmen können. Sie erhalten ihn kostenlos bei der DWS Finanz-Service GmbH, Mainzer Landstr. 178-190, 60612 Frankfurt am Main oder können ihn unter www.DWSGO.de herunterladen. Der Erwerb der Zertifikate kann und sollte ausschließlich auf Basis der im oben genannten Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen erfolgen. DWS GO S.A. und/oder die Anlageberaterin dürfen im Zusammenhang mit dem Vertrieb dieser Zertifikate Makler- oder Rückvergütungen zahlen oder erhalten. Die Absicherungsstrategien des Kontrahenten für seine Risiken aus dem Abschluss des OTC-Vertrages können einen Einfluss auf den Wert der Basiswerte haben. In der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die enthaltenen Informationen dieser Broschüre wurden von uns sorgfältig zusammengestellt und beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Etwa bei der Emittentin oder der Anlageberaterin vorhandene vertrauliche Informationen, die dem Research erstellenden Bereich aufgrund organisatorischer Vorkehrungen (z. B. sogenannte Chinese Walls) nicht zur Verfügung standen, sind nicht Gegenstand dieser Darstellung. Einschätzungen geben unsere Meinung zum Zeitpunkt der Analyse wieder. Zu einer Mitteilung von künftigen Änderungen unserer Einschätzungen sind wir nicht verpflichtet. Unsere Analysen dienen lediglich Informationszwecken und stellen weder Anlageempfehlungen noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Weder die Emittentin noch die Anlageberaterin übernehmen eine Haftung für den Inhalt, gleich aus welchem Rechtsgrund. Diese Informationen richten sich ausschließlich an Anleger in Deutschland, die nicht US-Personen sind. Diese Broschüre stellt keinen Kotierungsprospekt im Sinne von Art. 652 bzw. 1156 OR und kein öffentliches Angebot im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 1 Abs. 2 KMG dar. Zertifikate sind nicht für alle Anlegertypen geeignet und mit einer Anlage in diese Zertifikate können wichtige rechtliche und steuerliche Konsequenzen sowie Anlagerisiken einhergehen. Daher sollte vor einer Anlage professioneller Rat eingeholt werden. Es wird dringend empfohlen, dass Anleger vor einer Anlage den Rat eines Steuer- und/oder Finanzberaters einholen.