



## Nicht auf Sand gebaut

Mexikos Häusermarkt lockt - trotz der US-Immobilien-Krise

Der mexikanische Felsenspringer starrt in die tosende Brandung weit unter sich, hält inne, bekreuzigt sich und setzt zum Sprung an. Die Zuschauer halten den Atem an.

Ähnlich wie den mutigen Felsenspringern von Acapulco geht es auch Investoren, die sich mit dem mexikanischen Immobilienmarkt befassen. Fast täglich neue Hiobsbotschaften vom US-Immobilienmarkt haben das Meer in Unruhe versetzt. Die Frage ist: Soll ich überhaupt investieren und, wenn ja, soll ich warten bis sich die Wogen wieder geglättet haben?

Der Sprung selbst ist auf jeden Fall in Erwägung zu ziehen, denn die mexikanische Immobilienwirtschaft ist im Aufschwung. Landesweit fehlen der Regierung zufolge sechs Millionen Wohnungen, was bei einer Bevölkerung von gut 100 Millionen signifikant ist. Präsident Felipe Calderón hat ein nationales Wohnungsbauprogramm angestoßen, welches auf staatlicher Hilfe bei der Kreditvergabe basiert. 2010 sollen eine Million Kredite mehr in den Büchern mexikanischer Banken stehen. Lukrative Aufträge für die Bauindustrie sind gesichert, und auch das Geschäft mit bestehenden Immobilien boomt aufgrund der hohen Nachfrage.

Aber ist das Timing zum Sprung gut? Wie wirkt sich die Kreditkrise beim nördlichen Nachbarn USA auf den Immobilienmarkt in Mexiko aus? Während die mexikanische Wirtschaft aufgrund ihres hohen Exportanteils in die USA wahrscheinlich einen Dämpfer erhält, sieht es am Immobilienmarkt anders aus. Denn zwischen den von faulen Krediten gebeutelten USA und Mexiko gibt es einen großen Unterschied: Beim nördlichen Nachbarn sind fast 70 Prozent aller Häuser kreditfinanziert, im Land des Sombreros nur ein Bruchteil davon. Zudem ist die Kreditvergabe hier vergleichsweise restriktiv. Die hohe Nachfrage nach Krediten hat den Banken mehr Spielraum gegeben, Kredite nur bei guter Bonität zu vergeben. Als Resultat liegt die Ausfallquote in Mexiko unter vier Prozent. Zum Vergleich: In den USA liegt sie zwei Prozentpunkte höher – mit steigender Tendenz.

Positiv ist auch, dass die heutigen Kredite vor dem Hintergrund der Subprime-Krise in den USA vergeben werden. Das spricht für die Nachhaltigkeit des weiterhin hohen Kreditwachstums. Mexiko hat also kein Kreditproblem, sondern profitiert sogar zum Teil von den Nöten der USA. Clark McKinley, der Sprecher von CaLPERS, dem größten US-amerikanischen Pensionsfonds, hat 300 Millionen US-Dollar in Mexiko investiert, weil es "hier mehr zu holen gibt" als daheim. Die Nachfrage nach mexikanischen Immobilien wird auch von der wachsenden Anzahl der US-Babyboomer befeuert. Viele suchen ein günstiges Domizil oder ein Ferienhaus unter der Sonne und finden in Mexiko immer noch Schnäppchen. Wenn die Gefahr einer weltweiten Rezession gebannt ist, wird auch die Nachfrage aus der Industrie wieder anziehen. Die Bewertung der Immobilienaktien ist im Zuge der US-Kreditkrise im Moment günstig.

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](http://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](http://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.