

# Langfristig ist kaufen besser als mieten

## Autor



Robert M. Almeida, Jr.  
Portfolio Manager und  
Global Investment Strategist

## Im Überblick

- Aktiver Handel und aktives Investieren unterscheiden sich wie Tag und Nacht. Wer aktiv in konjunktursensitive Sektoren investiert, muss Unternehmen finden, die unabhängig von der Wirtschaftslage langfristig Mehrwert schaffen.
- Wir bevorzugen die Zulieferer konjunktursensitiver Branchen gegenüber den Branchen selbst.
- Verantwortliche Kapitalanlage bedeutet, nicht nur auf finanzielle Risiken zu achten. Man sollte in Unternehmen mit nachhaltigem Mehrwertpotenzial und der Aussicht auf langfristigen Mehrertrag investieren.

Aktiver Handel ist etwas ganz anderes als aktives Investieren. Aktive Händler mieten gewissermaßen Finanzinstrumente. Sie spekulieren auf den Zeitpunkt einer Trendwende und Änderungen der Marktführerschaft. Dann schichten sie um, um davon zu profitieren. Aber das ist nicht immer einfach, sodass die Erträge oft sehr heterogen sind.

Unser Ansatz ist anders. Wir investieren aktiv. Wir wollen Finanzinstrumente langfristig besitzen, nicht nur für einen Marktzyklus, sondern oft für mehrere. Vor allem in konjunktursensitiven Sektoren muss man Unternehmen finden, deren Produkte wenig standardisiert sind – Firmen mit einem individuellen Angebot und hoher Wertschöpfung. Sie können unabhängig von der Wirtschaftslage langfristigen Mehrwert schaffen.

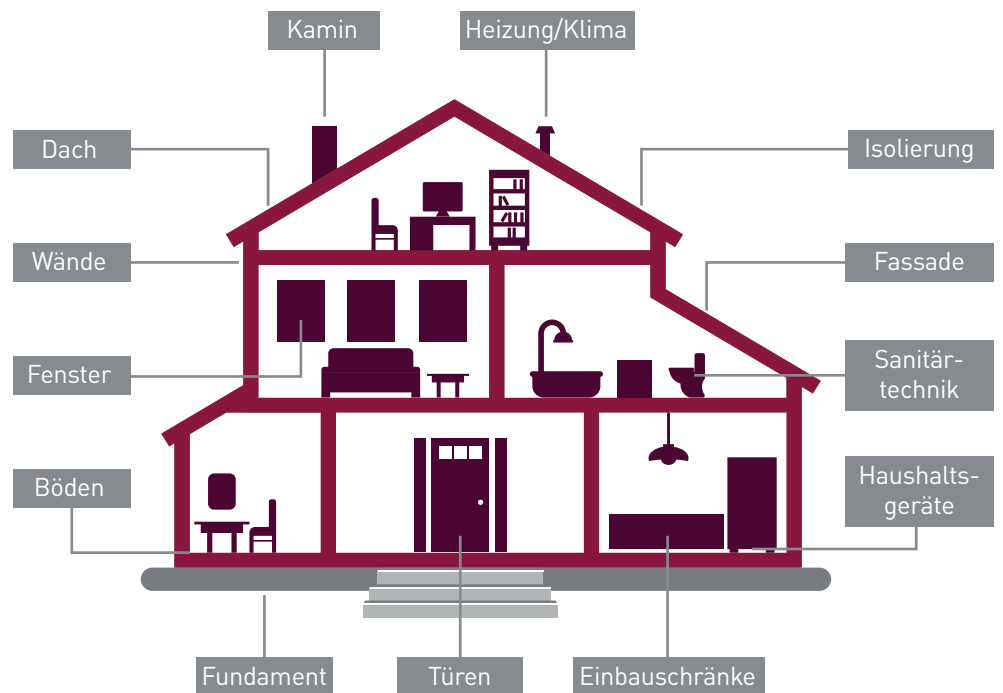
## Zulieferer sind meist weniger konjunktursensitiv

Nehmen wir als Beispiel den Wohnungsbau. Auf den ersten Blick scheint es naheliegend, ins klassische Bauhauptgewerbe zu investieren. Es ist aber extrem abhängig von der Konjunktur, der Verbraucherstimmung und dem Verhältnis von Hauspreisen und Einkommen. Außerdem ist die Branche kapitalintensiv, sodass die Gewinnmargen oft sehr unterschiedlich sind.

Wer in den Wohnungsbau investieren will, ist aber nicht auf Bauunternehmen angewiesen. Wie jeder Hausbesitzer weiß, besteht ein Haus aus verschiedenen Gewerken. Und keines davon hält ewig.



Abbildung 1: Woraus besteht ein Haus?



Etwa zwei Drittel des Preises eines Neubaus entfallen auf Grundstück und Löhne; der Rest auf das Material. Der Innenausbau macht einen Großteil der Kosten aus. Er ist aber zugleich am wenigsten standardisiert. Hier zählen Qualität und Aussehen. Die Hersteller, etwa von Badkeramik und Einbauschränken, haben daher Preismacht und können dauerhaft hohe Margen erwirtschaften. Auch bei Dachziegeln, Farben, Böden und Isolierung gibt es große Unterschiede, vor allem in der Qualität.

Baunebengewerbe und Bauzulieferer werden aber nicht nur bei Neubauten benötigt. Amerikanische Häuser sind im Schnitt 43 Jahre alt, sodass viele Renovierungen und Reparaturen anstehen. Wir halten das Baunebengewerbe daher für weniger konjunktursensitiv als das Bauhauptgewerbe und vermuten hier die spannenderen Anlagechancen.

### Finanzinstrumente langfristig besitzen

Aktives Investieren ist mehr, als Anlagen mit der Aussicht auf hohe und nachhaltige risikoadjustierte Erträge auf Sicht von mehreren Jahren zu finden. Investieren heißt für uns, dass wir uns an Unternehmen mit der Aussicht auf nachhaltigen Mehrwert beteiligen – an Firmen, die etwas bewirken. Verantwortliche Kapitalanlage bedeutet, nicht nur auf finanzielle Risiken zu achten. Wenn ferne Zulieferer ihre Mitarbeiter schlecht behandeln, ein Unternehmen durch dubiose Transferpreise Steuern vermeiden will oder soziale Probleme nicht ernst genommen werden, ist ein regelmäßiger Dialog mit der Geschäftsleitung, dem Board und anderen Stakeholdern vonnöten. Wer das Geld anderer Menschen anlegt, trägt eine große Verantwortung. Die Geschäftsleitungen hören einem langfristigen Eigentümer besser zu als jemandem, der nur kurzfristig investiert und wie ein Mieter bald weiterzieht.

An einer Branchenrotation und einem Wechsel der Marktführerschaft kann man viel verdienen. Letztlich glauben wir aber, dass man langfristigen Mehrertrag vor allem mit Unternehmen erzielt, die etwas bewirken. Das ist nicht zufällig so, sondern zwangsläufig. ▲



Die hier dargestellten Meinungen sind die des Autors und können sich jederzeit ändern. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und dürfen nicht als Empfehlung, Aufforderung oder als Anlageberatung verstanden werden. Prognosen sind keine Garantien.

Sofern nicht anders angegeben, sind die hierin enthaltenen Logos sowie Produkt- und Dienstleistungsbezeichnungen Handelsmarken von MFS® und seinen Tochtergesellschaften. In manchen Ländern sind sie außerdem eingetragene Warenzeichen.

Herausgegeben von:

**USA:** MFS Investment Management. **Lateinamerika:** MFS International Ltd. **Kanada:** MFS Investment Management Canada Limited. In Kanada wurde diese Publikation weder von der Finanzmarktaufsicht noch von einer ähnlichen Regulierungsbehörde überprüft.

**Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument in Europa und der Pazifikregion nur für die Weitergabe an professionelle Investoren und institutionelle Kunden bestimmt ist.**

**Großbritannien/EMEA:** MFS International (U.K.) Limited (MIL UK), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Private Limited Company) mit Sitz in England und Wales, Zulassungsnummer 03062718. Das Investmentgeschäft von MIL UK steht unter der Aufsicht der britischen Financial Conduct Authority. MIL UK, eine indirekte Tochtergesellschaft von MFS, hat ihren Sitz in One Carter Lane, London EC4V 5ER, Großbritannien. MFS Investment Management (Lux) S.à r.l. (MFS Lux) untersteht den Gesetzen des Großherzogtums Luxemburg und ist eine indirekte Tochtergesellschaft von MFS. Beide Unternehmen stellen institutionellen Anlegern in der EMEA-Region Investmentprodukte zur Verfügung und beraten sie in Investmentfragen. Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an professionelle Investoren gemäß lokalen Bestimmungen. Andere dürfen sich nicht auf das Dokument verlassen. Auch darf das Dokument nicht an Personen weitergegeben werden, wenn eine solche Weitergabe gegen die geltenden Vorschriften verstoßen würde. **Singapur:** MFS International Singapore Pte. Ltd. (CRN 201228809M).

**Australien/Neuseeland:** MFS International Australia Pty Ltd (MFS Australia) ist ein in Australien unter der Nummer 485343 eingetragener Finanzdienstleister. MFS Australia steht unter der Aufsicht der Australian Securities and Investments Commission. **Hongkong:** MFS International (Hong Kong) Limited (MIL HK) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die der Aufsicht der Hong Kong Securities and Futures Commission (SFC) untersteht und von ihr zugelassen wurde. MIL HK darf Wertpapiere handeln, regulierte Assetmanagementgeschäfte abschließen und bestimmte Investmentdienstleistungen „professionellen Investoren“ gemäß Securities and Futures Ordinance (SFO) anbieten. **Für professionelle Investoren in China:** MFS Financial Management Consulting (Shanghai) Co., Ltd. 2801-12, 28th Floor, 100 Century Avenue, Shanghai World Financial Center, Shanghai Pilot Free Trade Zone, 200120, China, eine regulierte chinesische Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die Finanzmanagementberatung anbieten darf. **Japan:** MFS Investment Management K.K. ist zugelassen als Financial Instruments Business Operator, zugelassen als Kanto Local Finance Bureau (FIBO, Nr. 312), Mitglied der Investment Trust Association, Japan, und Mitglied der Japan Investment Advisers Association. Da die von den Investoren zu tragenden Gebühren von verschiedenen Umständen abhängen – Produkte, Dienstleistungen, Anlagezeiträume und Marktumfeld –, können weder deren Gesamthöhe noch die Berechnungsmethoden im Voraus offengelegt werden. Alle Finanzinstrumente gehen mit Risiken einher, unter anderem dem Risiko von Marktschwankungen, sodass Investoren ihr investiertes Kapital verlieren können. Investoren sollten vor einer Anlage den Verkaufsprospekt und/oder die in Art. 37-3 des Financial Instruments and Exchange Act genannten Dokumente sorgfältig lesen.