

„Ertragreiche Alternative für Policen-Inhaber“

Renditestarke Immobilienanlagen statt ertragsschwachen Lebensversicherungen. Auf diesen Nenner lässt sich die neue Sachwertanlage der S&K-Gruppe bringen. Deren Vorstand, Stephan Schäfer, betont: „Wir bieten dem Kunden eine Verdoppelung oder Verdreifachung des Rückkaufswertes seiner Police.“

FONDS exklusiv: Herr Schäfer, mit dem Immobilien-Handelsfonds, den UNITED INVESTORS mit Ihnen als Produktpartner initiiert hat und der zum Jahresende mit knapp 35 Mio. EUR Eigenkapital geschlossen wurde, haben Sie eine hervorragende Bilanz

vorzuweisen. Worin besteht Ihr Erfolgsrezept und mit welchem Konzept konnten Sie die Anleger überzeugen? **STEPHAN SCHÄFER:** Das Geschäftskonzept der S&K-Unternehmensgruppe vereint zwei lukrative Strategien in einer: Den Kauf von qualitativ

hochwertigen Mehrfamilienhäusern aus Zwangsversteigerungen, Bankverwertungen und auf dem freien Markt deutlich unter Verkehrswert sowie die Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in einzelne Eigentumswohnungen. Beides birgt für sich schon ordentliche Margen. Und in der Kombination beider Strategie entstehen entsprechend noch höhere Gewinnspannen.

Können Sie dies an einem Beispiel verdeutlichen?

S. S.: Nehmen wir ein Mehrfamilienhaus mit einem Verkehrswert von einer Million Euro. Bei einer Zwangsversteigerung kann man ein solches Objekt für 60 Prozent des Wertes, also 600.000 Euro erwerben. Durch die Teilung in beispielsweise zehn Eigentumswohnungen lässt sich der Wert um bis zu 30 Prozent steigern. Aus einer Million Euro werden also 1,3 Millionen. Diese Erlösen wir, indem wir die Einheiten an Kapitalanleger veräußern. Abzüglich unseres Einsatzes von 600.000 Euro bleibt ein Rohertrag von 700.000 Euro.

Der Nachfolgefonds ist bereits in Vorbereitung und wird im April 2010 aufgelegt werden. Arbeiten Sie hier wieder mit dem Hamburger Emissionshaus UNITED INVESTORS zusammen?

S. S.: Das werden wir tun; mit UNITED INVESTORS haben wir einen hervorragenden Partner gewinnen können, der uns im Vertrieb, in der



STEPHAN SCHÄFER, Vorstand der S&K-Gruppe

Vertriebsabwicklung sowie in der Vertriebskoordination bestens unterstützt. Hier haben wir eine Symbiose schaffen können, die uns, den Vertriebspartnern sowie den Anlegern große Vorteile bietet. Und das nicht nur im Beteiligungsbereich sondern auch beim Ankauf von Lebensversicherungen im Zweitmarkt.

Gutes Stichwort... Seit gut einem Jahr verbinden Sie Ihr Erfolgsmodell im Immobilienhandel auch mit dem Lebensversicherungsmarkt. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen?

S. S.: Die Lebensversicherungen bringen mittlerweile nur noch magere Renditen. Die Garantieverzinsung liegt momentan bei 2,25 Prozent. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wird sich an diesem schlechten Zinsniveau auch mittelfristig nichts ändern. Deshalb ist jeder Anleger gut beraten, nach zeitgemäßen, renditestarken und sicherheitsbewussten Investments für sein Altersvorsorge-Portfolio zu suchen. Mit der S&K Sachwert AG bieten wir eine lukrative Alternative, die all diese Anforderungen erfüllt: Wir kaufen Lebensversicherungen und Bausparverträge im Zweitmarkt auf und finanzieren aus den Kapitalrückflüssen den Erwerb von renditestarken Immobilien gemäß unserem erfolgreichen Geschäftskonzept. Der Kunde profitiert davon in doppelter Weise: Wir zahlen ihm einen attraktiven Kaufpreis für den verfügbaren Rückkaufwert seiner Lebensversicherung oder seinen Bausparguthabens. Die Auszahlung erfolgt nach Wunsch in einer Summe oder in monatlichen Auszahlungen. Darüber hinaus können wir ihm durch unsere renditestarken Immobilieninvestments sogar die Verdoppelung seines Rückkaufwertes zusichern, die wir ihm nach acht Jahren auszahlen oder per sofort in monatlichen Raten bzw. eine Verdreifachung bei einem längeren Anlagehorizont.

Sie bieten dem gebeutelten Lebensversicherungskunden drei Auszahlungs-

modelle an. Können Sie dies kurz erläutern?

S. S.: Nehmen wir als Beispiel einen aktuellen Rückkaufwert der Lebensversicherung von 20.000 Euro an. In unserem Modell 1 (S&K 200) verdoppeln wir unseren Kunden im Kaufvertrag diesen Betrag innerhalb von acht Jahren durch unsere Immobilieninvestments auf 40.000 Euro. Diese Summe zahlen wir ihm nach acht Jahren aus. Sollte er aktuell Geld benötigen, kann er auch beispielsweise bis zu 50 Prozent des Rückkaufwertes sofort erhalten und finanzielle Engpässe überbrücken. Den verbleibenden Betrag verdoppeln wir für ihn innerhalb

der achtjährigen Laufzeit und erzielen damit eine wesentlich bessere Rendite, als es der Lebensversicherung je möglich war.

Bei der zweiten Variante (S&K – linear 200) verdoppeln wir ebenfalls den Rückkaufwert von den im Beispiel genannten 20.000 auf 40.000 Euro und beginnen sofort mit der Auszahlung von monatlich 208,34 Euro in monatlichen Raten über einen Zeitraum von 16 Jahren. Also langfristige monatliche Liquidität für den Kunden.

In Modell 3 (S&K linear 300) verdreifachen wir dem Kunden sogar den aktuellen Rückkaufwert. Dabei erhält der Anleger erstmals nach acht Jahren in 192 monatlich gleichbleibenden Raten von 312,50 Euro insgesamt 60.000 Euro (ausgehend von einem Rückkaufwert von 20.000 Euro) von der S&K-Gruppe zurück.

Welche Sicherheiten können Sie Ihren Anlegern bieten?

S. S.: Wir investieren ausschließlich in Sachwerte, die ein hohes Maß an Stabilität bieten und ein krisensicheres Investment darstellen. Und

auch das Thema Inflationsschutz durch Immobilien wird in den nächsten Jahren immer wichtiger für den Anleger. Darüber hinaus sind durch Zwangsversteigerungen und Bankverwertungen hochwertige Immobilien zu erwerben, die keinen oder nur geringen Sanierungsbedarf aufweisen und mit denen selbst bei nüchterner Kalkulation außerordentliche Gewinnmargen zu Gunsten des Anlegers zu erzielen sind. In den letzten drei Jahren haben wir entsprechende Immobilienkäufe aus Zwangsversteigerungen und Verwertungen für über 150 Millionen Euro getätigt. Und schließlich liegt das Geld unserer An-

Wir investieren ausschließlich in Sachwerte, die ein hohes Maß an Stabilität bieten und ein krisensicheres Investment darstellen.

leger entweder auf einem Konto oder in qualitativ hochwertigen Immobilien. Sicherer kann man zur Zeit also überhaupt nicht investieren.

Wenn Sie die Vorteile Ihres neuen Produktes in fünf Punkten zusammenfassen sollten, welche würden Sie nennen?

S. S.: Ganz vorne steht die langjährige Erfahrung und Kompetenz der S&K-Gruppe im Bereich der Immobilienverwertung. Zweitens ist durch die Umschichtung des Geldes der Anleger aus unlukrativen und „teuren“ Lebensversicherungen und Bausparverträgen eine wesentlich bessere Rendite zu erzielen. Drittens sind die Laufzeiten unseres Produktes bei weitem kürzer als im Lebensversicherungsbereich. Viertens sind die Rückkaufpreise durch den Kaufvertrag abgesichert und es fallen keine Abschlussgebühren wie bei vielen anderen Finanzprodukten für den Kunden an. Und nicht zuletzt sind bei uns sofortige monatliche Auszahlungen ebenso möglich wie eine sofortige Liquidität beim Kunden durch eine Direktauszahlung.