

# SICHERE INVESTMENTS IN UNSICHEREN ZEITEN

PAUL MISAR



TYCOON ACADEMY  
*by Paul Misar*



**KRIEG IN EUROPA**

**INFLATION**

**BANKENCRAASH**



# DIE GRÖSSTEN KRISEN BERGEN DIE BESTEN CHANCEN

2. WELTKRIEG → ENTWICKLUNG LUFTFAHRT

2001 → GOOGLE MARKTFÜHRERSCHAFT

2007/8 → APPLE IPHONE



# Wer bin ich ?

- ✓ Seit über 30 Jahren Serien-Entrepreneur
- ✓ Seit über 30 Jahren Immobilieninvestor
- ✓ Bestsellerautor (über 10 Bücher)
- ✓ Über 20 Unternehmen
- ✓ Gründer der Tycoon-Academy

Paul Misar



HEUTE LEBE ICH MEINEN TRAUM





# 1. GEWERBEIMMOBILIEN 1992

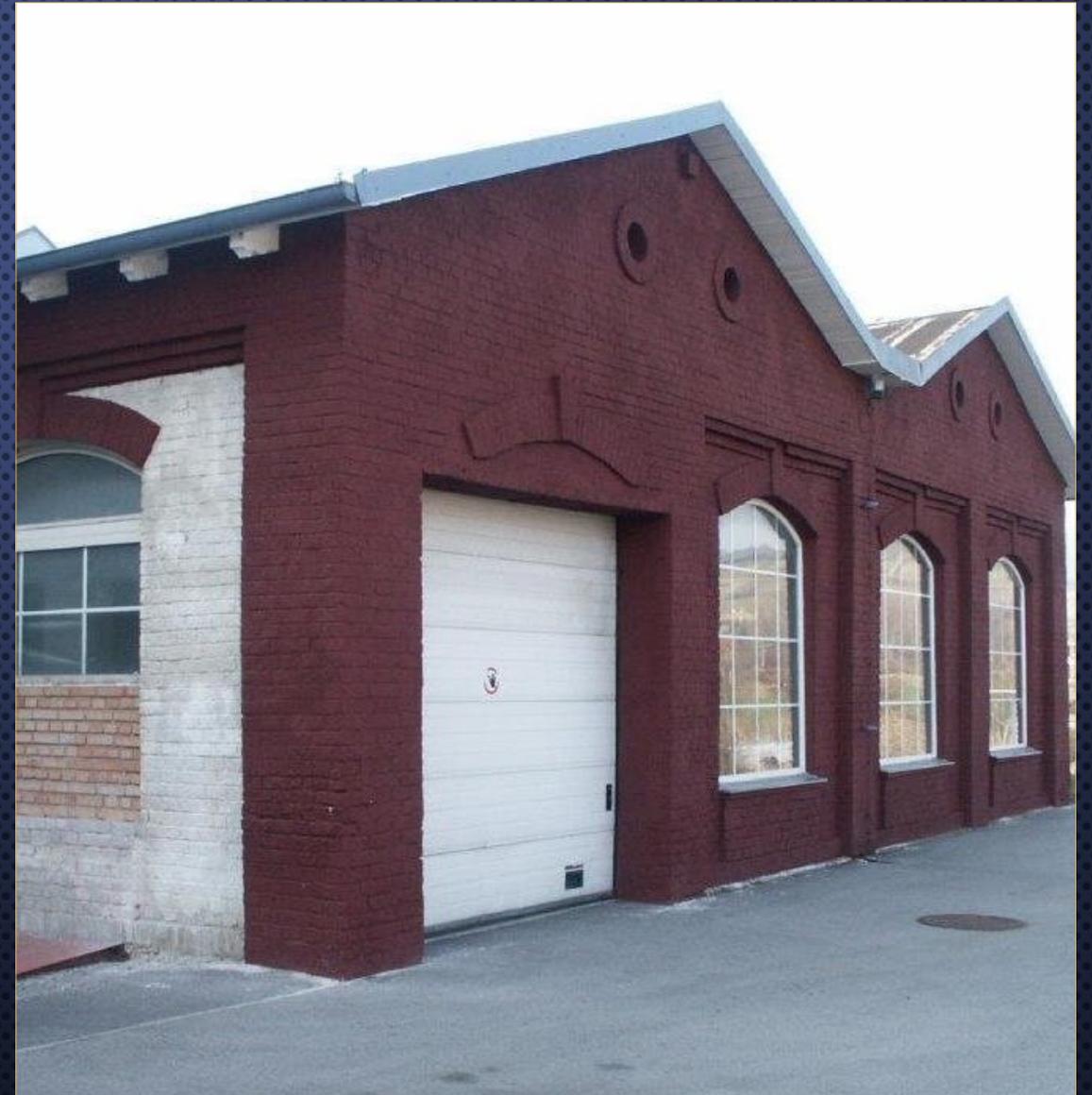
11. SEPTEMBER



# FINANZKRISE



# WOHNLOFTS



MODERN ART OF LIVING  
LOFTS von

ATELIER MISA



RETROLOFT

WOHNEN IN DER FABRIK



LOFTHÄUSER

LOFTNEUBAU UND LOFTZUBAU

**Wohnen wie einst Andy Warhol in "The Factory"**  
Das Loft, der Wohnraum der neunziger Jahre, sein Comeback!

Heute sind Wohnlofts nicht mehr improvisierte Wohnungen, sondern entstehen durch aufwändige Renovierung und Modernisierung alter Industriehallen oder Neubau.

Damit zählt diese Art von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt zu den Objekten mit dem höchsten Wertsteigerungspotential, da speziell die Art nur in begrenzter Anzahl verfügbar sind.

Bei den Umbauten und Modernisierungen, oder speziell entwickelten neuen Lofthäusern wird von Misa als Loftspezialist im exklusiven Bereich allem darauf geachtet, dass die fertig renovierten Objekte allen modernen bauphysikalischen Anforderungen entsprechen.

Großzügige, helle und sehr hohe Räume mit bis zu dreihundert Quadratmeter Wohnfläche, teilweise durch Galerien auf mehrere Ebenen verteilt, dem Individualisten von heute das besondere Wohngefühl.

AUF DER SUCHE  
NACH DER GROSSEN WEITE

Alte Industriehallen werden immer stärker zum gefragten Wohnobjekt. Die Nachfrage nach Lofts übersteigt das Angebot bei weitem. Für Eigentümer alter Gewerbeliegenschaften wird die Nachfrage zur großen Chance – wenn die Gemeinde mitspielt.



14 | Unternehmens

**MIT JAHRESWECHSEL** sollen die Handwerker aus seinem vier Wänden verschwinden sein. Wolfgang Köglglä sieht dem Übergabetermin mit Anspannung entgegen. „Meine Entscheidung war nach dem ersten Besichtigungstermin gefallen“, erinnert sich der 28-jährige Betreiber einer Handelsplattform für Spielkonsolen. Nahezu 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Raumhöhe bis zu 10 m wird er dann sein Eigen nennen. „Ich suche das Gefühl

des offenen Wohnens außerhalb der Ballungsräume“, beschreibt Köglglä seine Präferenzen. Köglglä wurde er in Guntramsdorf, der 9000 Einwohner zählenden Marktgemeinde im südlichen Speckgürtel Wiens. Dort stieß er auf eine Industriehalle im typischen Backstein-Stil der Gründerzeit, die an eine jahrhundertalte Mühle mit wichtigen Grundfesten angefügt war. Beide Einheiten – die 10 m hohe Backsteinhalle und das 3-geschossige Mühlengebäude – wurden von ihrem Eigentümer in 9 großzügige Luxus Lofts umgebaut und saniert.

Der Investor Paul Misa ist auf das Guntramsdorfer Loft nicht aus Zufall gestolzen. Eines seiner Unternehmen war in der Nachbarschaft der Alten Mühle angesiedelt, die zu dem Zeitpunkt als Lagerhalle und – als pikante Draufgabe – im Mühlengebäude als Nachtklub genutzt wurde. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Unternehmung ließ zu wünschen übrig. Die einstige Textilfabrik und die angrenzende Mühle verlotterten, bis jegliche Nutzung eingestellt wurde. Für den damaligen Eigentümer stellte sich die Frage der weiteren Verwertung. Gemeinsam mit Partnern griff Paul Misa zu. „Wir hatten nur eine ungenaue Vision, wie aus diesem Objekt eine Loftlösung für gehobene Ansprüche entwickelt werden kann.“ Die Umgebung mit dem malerischen Mühlbach und den angrenzenden Eigenheimwohnungen legten nahe, die einstige Gewerbeliegenschaft in ein gehobenes Wohnobjekt umzuwandeln. Den hochstehenden Ideen stellte sich aber ein Faktum entgegen: der niedrigerwertige Raumordnungsplan. Die Liegenschaft war gewerblich geadmet und nicht für Wohnzwecke vorgesehen. Keine Widmung, keine Wohnung – die Ansage war allen Beteiligten klar.

**VERWERTUNG ALTER GEWERBEGBÄUDE**

Die industrielle Restrukturierung der österreichischen Wirtschaft in den achtziger und frühen neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts brachte die Stilllegung zahlreicher produzierender Unternehmen. Die wirtschaftliche und soziale Depression ließ in den traditionellen Industriegebieten Oberösterreich – der Obersteiermark, Oberniederösterreich und in den Industrieregionen rund um Wien und in Niederrösterreich – jede Menge Industrieeinrichtungen leer stehen. Vielen Ansätzen wurde durch Technologie- und Gewerbetrends neues Leben eingehaucht. Beispiele in Kapfenberg, am Umgebindeplatz in Wien oder auf den Seifengraben in Linz zeigen, wie aus alten Strukturen neue Wirtschaftszweige wachsen konnten. Die Umwandlung

Paul Misa verhalf der Mühle und der Textilfabrik einem Comeback. „Wir haben nur eine ungenaue Vision aus diesem Objekt entwickelt werden kann.“

Unternehmens



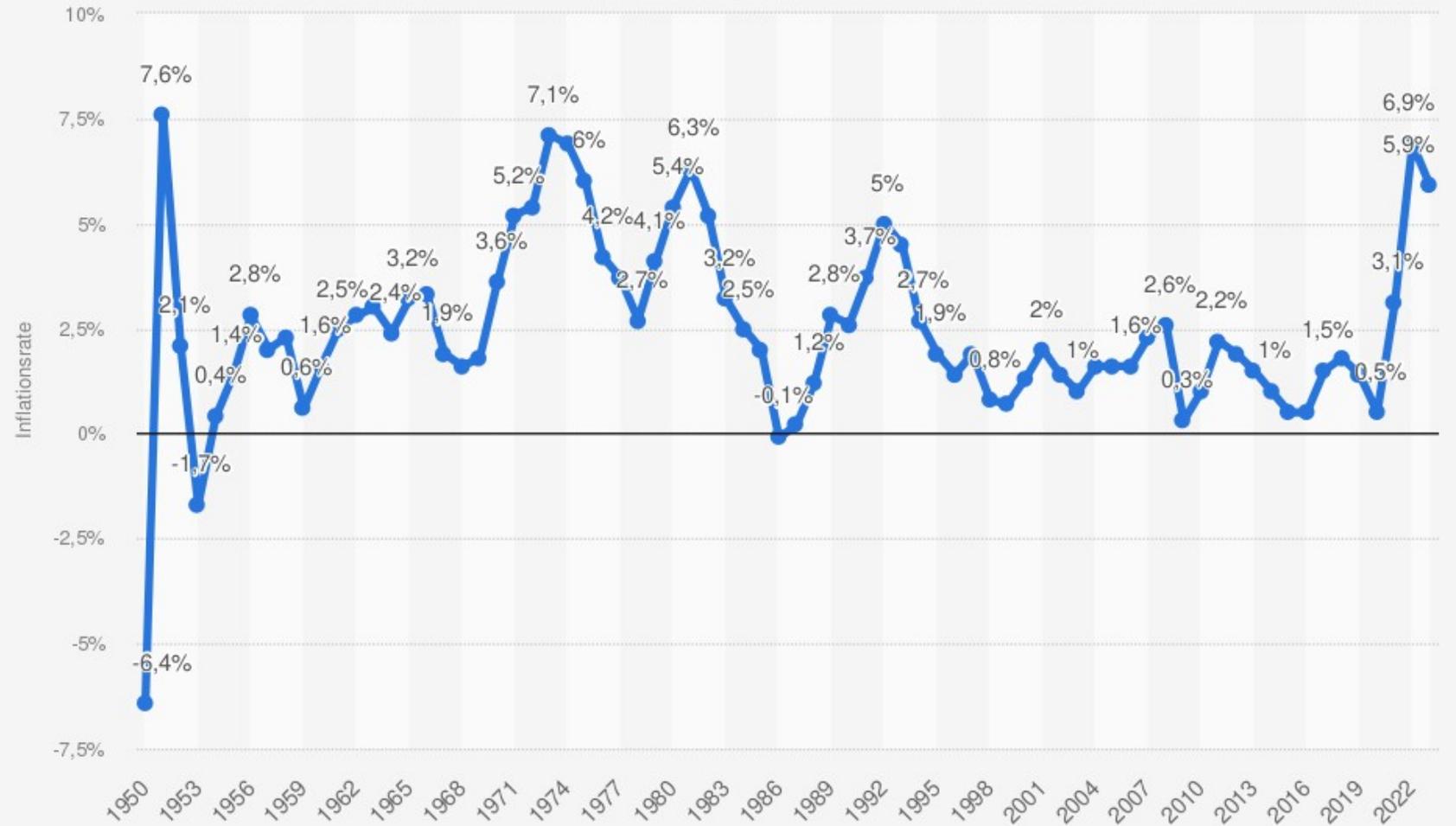
GEWERBEAREAL

VOLKER PISPERS



# INFLATION

## Inflationsrate in Deutschland von 1950 bis 2023



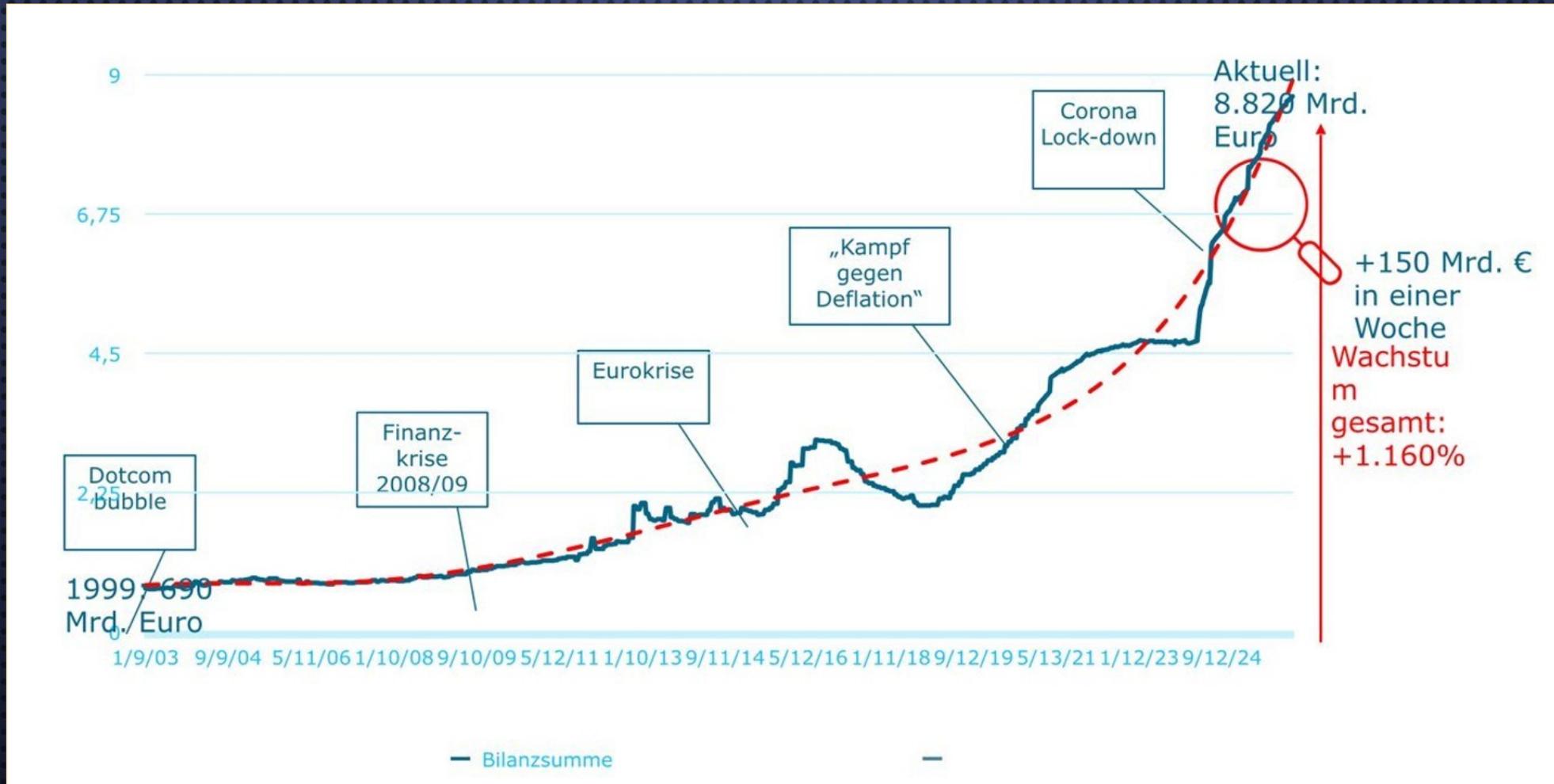
Quelle  
Statistisches Bundesamt  
© Statista 2024

Weitere Informationen:  
Deutschland

VOLKER PISPERS



# FIATGELD



**LÖSUNG :**  
**LUXUSIMMOBILIEN**



WARUM HABE ICH MICH VON DEN MEISTEN  
UNSERER DACH-IMMOBILIEN GETRENNT?

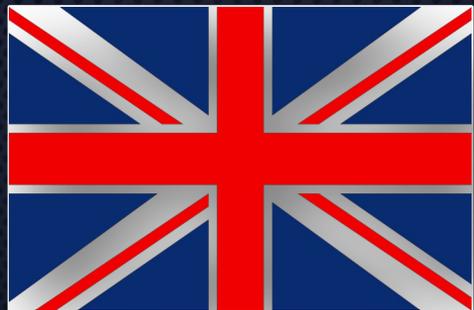
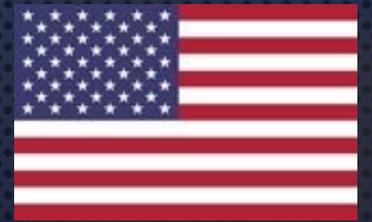
- Geringe Rendite durch Mietpreisbremse
- Regulierung der Energiestandards
- Renovierungen werden immer teurer und zeitintensiver
- Möglicher Lastenausgleich für Immobilienbesitzer



# DIE IMMOBILIENUHR TICKT NICHT ÜBERALL GLEICH



# WO IST AKTUELL DER SPANNENDSTE IMMOBILIEN MARKT DER WELT ?



~~USA~~

~~GRIECHENLAND~~

~~DUBAI~~

~~NORDZYPERN~~

# WELCHE KRITERIEN MÜSSTE EINE IMMOBILIE ERFÜLLEN, DAMIT SIE FÜR DICH IM AUSLAND INTERESSANT IST?

- ✓ STANDORTSICHERHEIT
- ✓ GRUNDBUCHSICHERHEIT
- ✓ KOMMUNIKATION MIT ANWÄLTEN, STEUERBERATERN UND NOTAREN VOR ORT
- ✓ STEIGENDE MARKTPREISE (IMMOBILIENUHR BIETET NOCH POTENTIAL)
- ✓ GUTE KAUFPREISFAKTOREN ZW. 12-25
- ✓ KLARE ÜBERSICHTLICHE STRUKTUREN BEI DER ABWICKLUNG

# MEINE WAHL:



**VORTEIL 1:**

**BEGRENZTE LANDMASSE: 3.640 KM<sup>2</sup>**

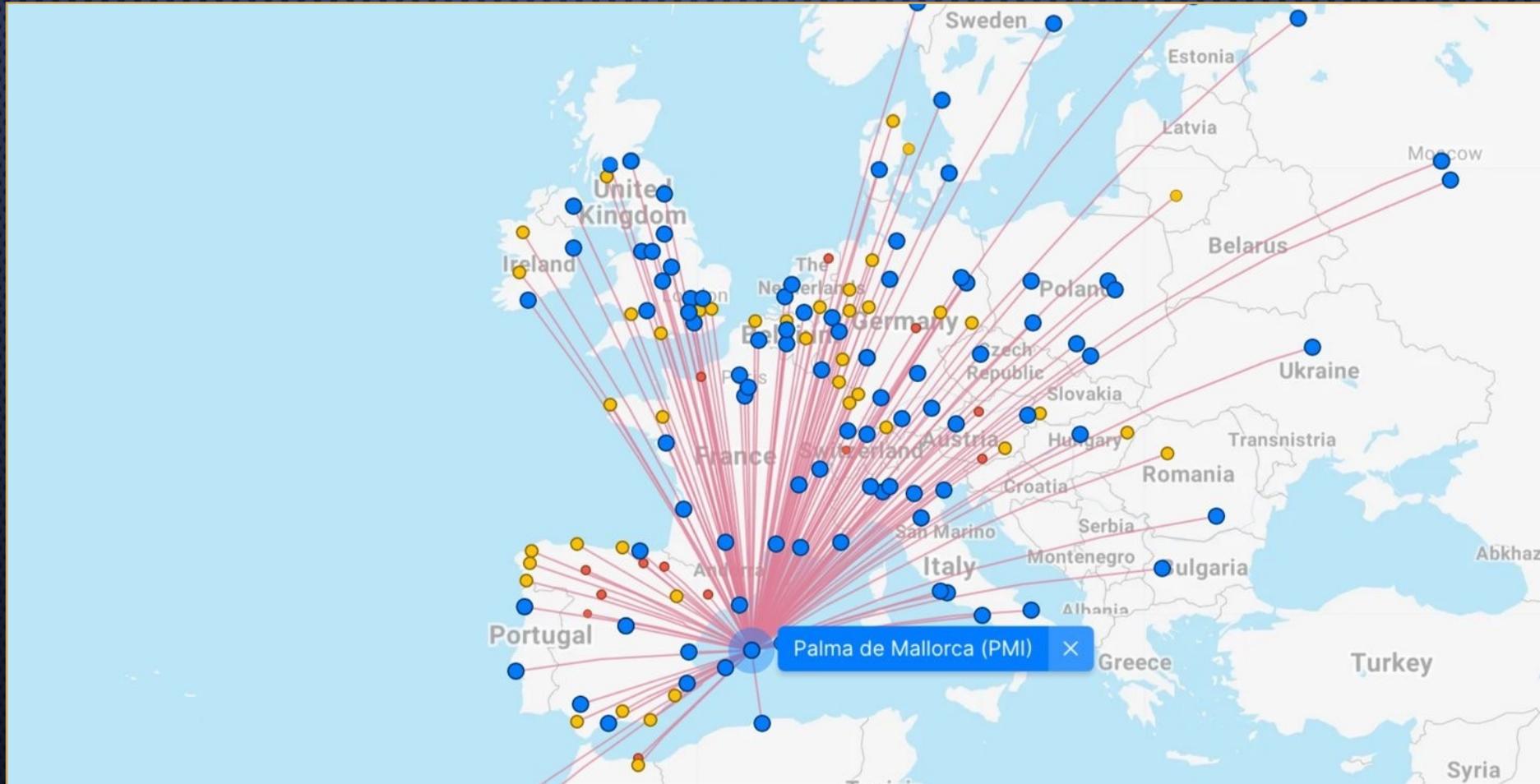


**VORTEIL 2:**

**330 SONNENTAGE IM JAHR**



# VORTEIL 3: GUTE ERREICHBARKEIT



FLÜGE IN DIE USA

## Zweite USA-Route: Direktflüge von Mallorca nach Miami ab 2024 geplant

Grund ist die gute Auslastung der seit 2022 bestehenden Route zwischen New York und Palma von United Airlines



**„BEREITS 15.000 AMERIKANER IM ERSTEN JAHR“**

**Vorteil 4:**  
**Tourismus ist nach COVID stark wachsend**



# Forbes

## setzte Mallorca 2023 auf Platz 1 seiner Top- Urlaubsziele

### 43 Millionen Übernachtungen: Mallorca war 2022 Spaniens Rekordreiseziel



2022 kamen wieder Millionen Urlauber nach Spanien und auf die Balearen. | M. A. Cañellas

#### Mehr NACHRICHTEN



Die etwas andere  
Kreuzfahrt: Mit der  
Fähre von Mallorca  
aufs Festland



Spätsommerliches  
Wetter bleibt  
Mallorca länger als  
gedacht erhalten



Bei Dreier-Date:  
Zwei britische  
Urlauber  
vergewaltigen  
Landsmann im  
Ferienclub



Motor machte  
Ärger: Ryanair-  
Fliegen nach

## VORTEIL 5:

# EUROPAS BELIEBTESTE FERIENINSEL

#	Insel	Buchungsanteil an allen europäischen Inseln 2023	Ø Preis pro Urlaubstag 2023	Δ Preis pro Urlaubstag zu 2022
01	<b>Mallorca</b>	35,2 %	118,93 €	16,6 %
02	<b>Kreta</b>	18,7 %	124,25 €	16,5 %
03	<b>Rhodos</b>	8,8 %	129,65 €	19,3 %
04	<b>Kos</b>	6,6 %	135,02 €	16,0 %
05	<b>Fuerteventura</b>	5,3 %	118,63 €	14,5 %
06	<b>Gran Canaria</b>	4,2 %	117,36 €	17,5 %
07	<b>Teneriffa</b>	3,7 %	117,60 €	20,8 %
08	<b>Madeira</b>	2,8 %	119,50 €	14,6 %
09	<b>Korfu &amp; Paxi</b>	2,7 %	116,22 €	23,4 %
10	<b>Ibiza</b>	1,6 %	150,80 €	15,1 %
-	andere Inseln	10,4 %	116,06 €	16,6 %

**VORTEIL 5:**

**STARKE NACHFRAGE BEI FERIENVERMIETUNG**



**VORTEIL 6:**

**BELIEBT BEI SUPERREICHEN UND PROMIS**



# National & International:

Fussball



Bastian Schweinsteiger

Oliver Kahn

Jürgen Klopp

Sadio Mané (FC Bayern)

Mario Gomez

Michael Ballack

Toni Kroos

Robert Lewandowski (FC Barcelona)

Formel1:



Familie Schumacher

Willy Weber

Nico Hülkenberg

Nico Rossberg

Tennis



Raffael Nadal

# National & International:

Hollywood  
Jones



Michael Douglas und Catherine Zeta

Brad Pitt  
Pierce Brosnan

Musik und TV



Andrew Lloyd Webber  
Til Schweiger

David Garret  
Annie Lennox  
Jürgen von der Lippe  
Herbert Grönemeyer  
Tim Mälzer  
Peter Maffay  
Jürgen Drews  
Daniela Katzenberger und Lucas

Cordalis

Helene Fischer

## VORTEIL 7:

# INTERNATIONALE KÄUFER (HAUPT -/ ZWEITWOHNSITZ)



**VORTEIL 8:**

# BEKANNTE MILLIADÄRE INVESTIEREN

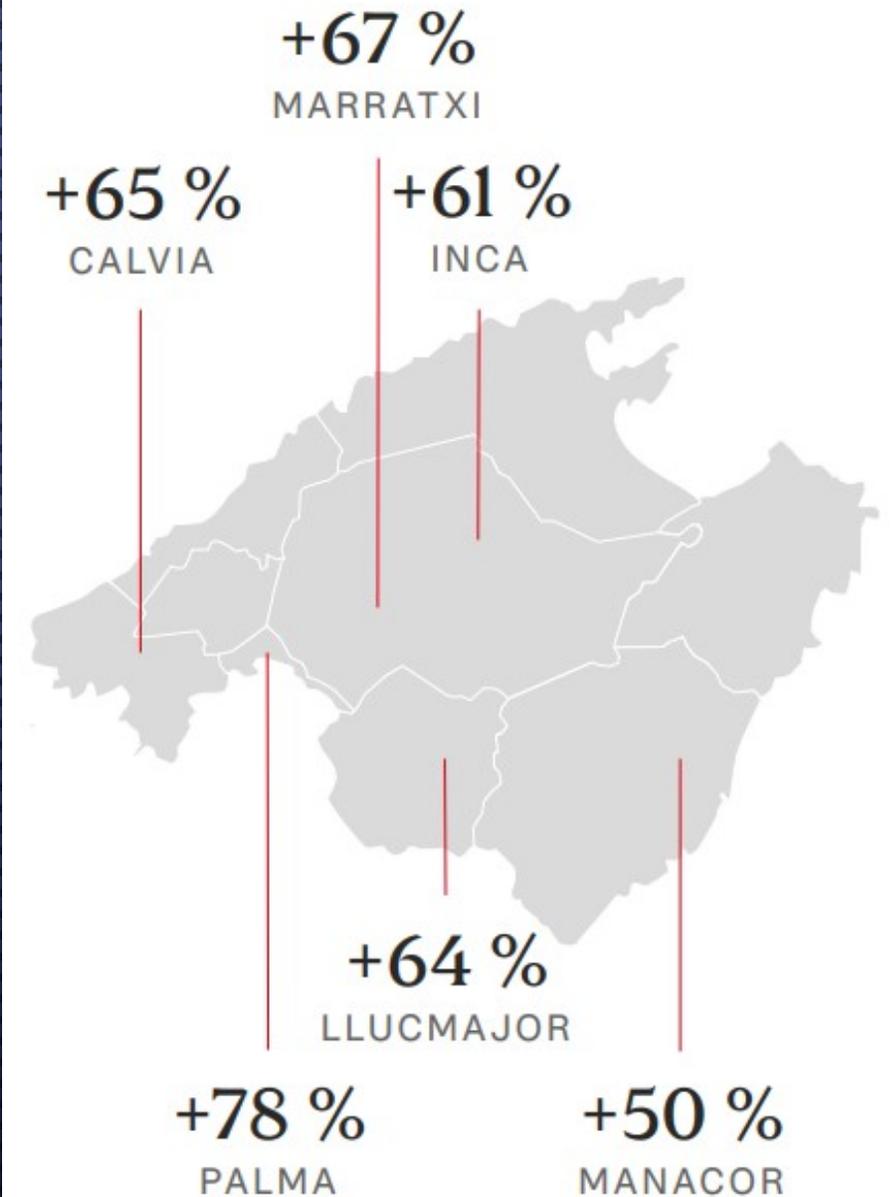




## VORTEIL 9: „KRISENSICHER“

### Hauspreisentwicklung von 2015 bis 2023

Quelle: Spanisches Bauministerium (MITMA)  
Statistiken des spanischen Bauministeriums (MITMA) veranschaulichen, dass die Durchschnittspreise in den meisten Gebieten seit 2015 um 50 % oder mehr gestiegen sind, im Jahr 2023 sogar um 8 % oder mehr



Prozentuale Veränderung des Durchschnittspreises der ersten neun Monate zwischen 2015 und 2023.

Abb. 15: Quelle: Spanisches Bauministerium (MITMA)

## VORTEIL 10:

# MALLORCA DRÄNGT DEN SAUFTOURISMUS IMMER MEHR ZURÜCK



**VORTEIL 11:**

**PREIS PRO QUADRATMETER HAT  
NOCH VIEL POTENTIAL NACH OBEN**



IM JANUAR 2024 LAG DER DURCHSCHNITTLICHE  
QUADRATMETERPREIS BEI RUND **4.083€**  
( 2022: 3.459€// 2023: 3.706€)



**IST MALLORCA BEREITS ZU TEUER?**

**WERFEN WIR EINEN BLICK AUF ANDERE  
HOTSPOTS UND METROPOLEN:**

**MONACO: 48.150€ / m2**



**New York: 15.419€ / m2**



**St Tropez: 22.744€ / m2**



**Kitzbühel: 10.823€ / m2**



**Hongkong: 29.975€ / m2**



**MALLORCA BIETET GUTE  
WERTSTEIGERUNGSCHANCEN ABER AUCH GUTE  
MÖGLICHKEITEN FÜR KURZFRISTIGE DEALS**



## FALLBEISPIEL 1:

➤ WÄHREND LOCKDOWN GEFLIPPT MIT ÜBER  
€ 50.000 GEWINN INNERHALB VON 3  
MONATEN

## FALLBEISPIEL 2:



Klein-Wohnung

Schöne Anlage

Terrasse / Garten

Kein Meerblick

renovierungsbedürftig



Renovierung

Investitionssumme inkl. Küche,  
Bad, Wohnzimmereinrichtung

**ca. 17.000€**



**FALLBEISPIEL 2:**  
**NACH DER RENOVIERUNG**



GEWINN DEUTLICH ÜBER € 100.000

CA. 98.000 +

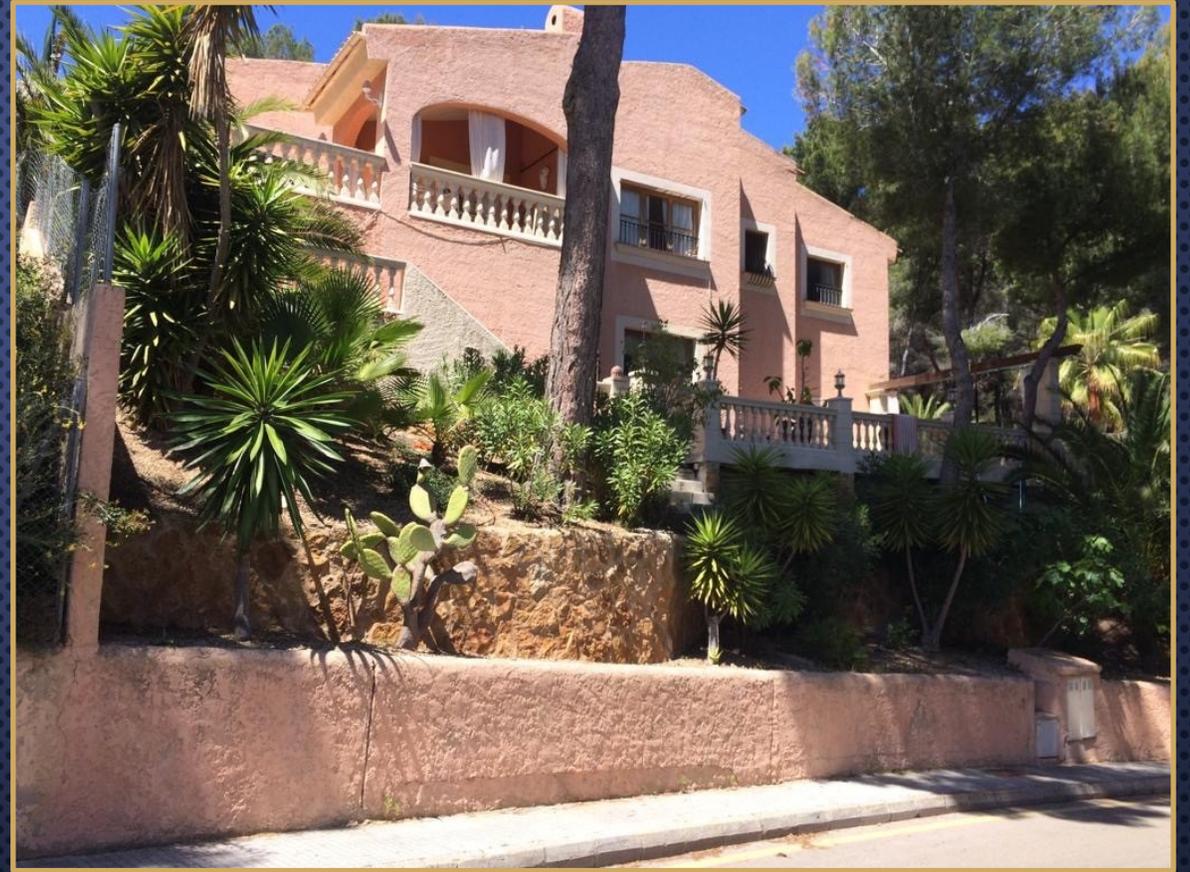
MIETÜBERSCHÜSSE 2 JAHRE

Mietsteigerung von € 530,00 auf 1 180,00€ monatlich exkl. BK

# FALLBEISPIEL 3: OPTIONS-FIX & FLIP:

Villa Costa de la Calma

- + geräumige Villa
- + eigener Pool
- + gute Lage
- renovierungsbedürftig



Verkäufer: 

# VORHER: VILLA COSTA DE LA CALMA

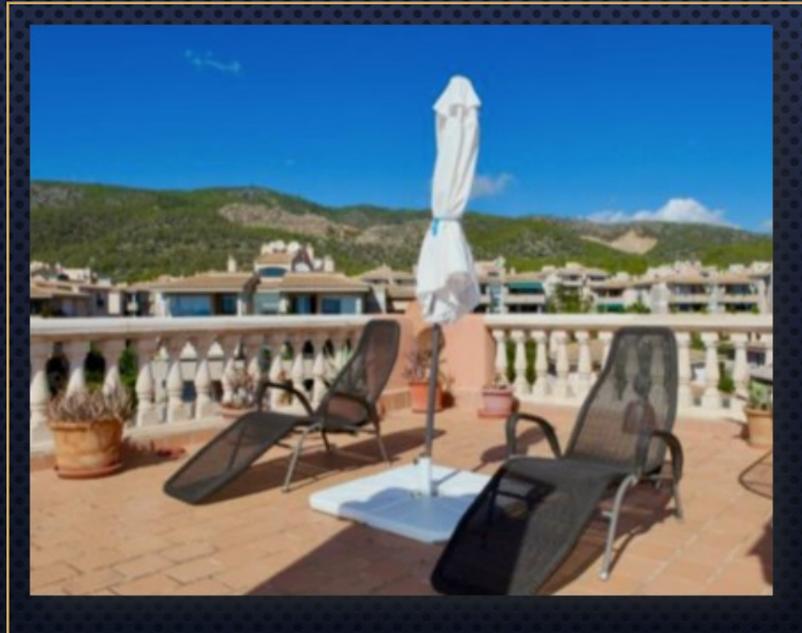


# NACHHER: VILLA COSTA DE LA CALMA



# FALLBEISPIEL 4

**Penthouse in Son Caliu (Optionsdeal)**  
Wertsteigerung von 465.000  
auf ca. 790.000 binnen 3 Jahren



GEHT DA NOCH MEHR ?

Vielleicht MEHR ALS 0,5 Mio

BEI

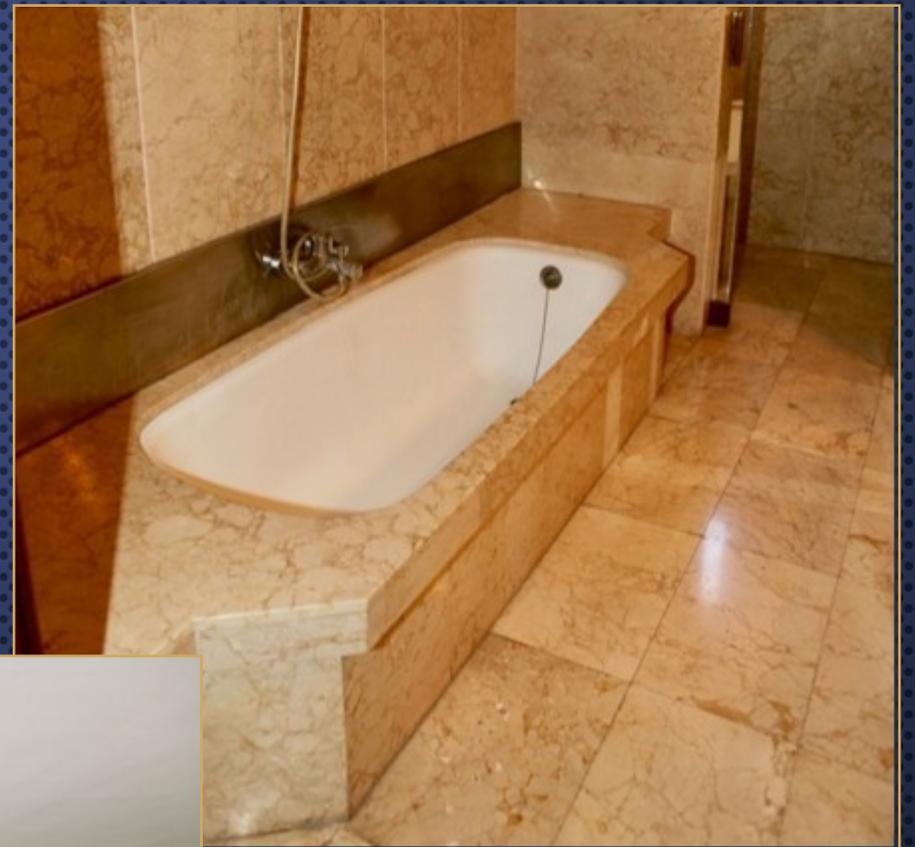
NUR EINEM DEAL ?

# FALLBEISPIEL 5

## Penthouse in Palma

Eigenkosten unter 1,7 Mio  
Marktpreis über **2,3 Mio**





Vorher

# Nachher



# Nachher



**WERTSTEIGERUNG ÜBER € 600.000  
IN CA. 2 JAHREN**

GEHT DA NOCH MEHR ?

Vielleicht mehr als € 1 Mio

BEI

NUR EINEM DEAL ?

# FALLBEISPIEL 6:

## Luxus Villa Son Vida

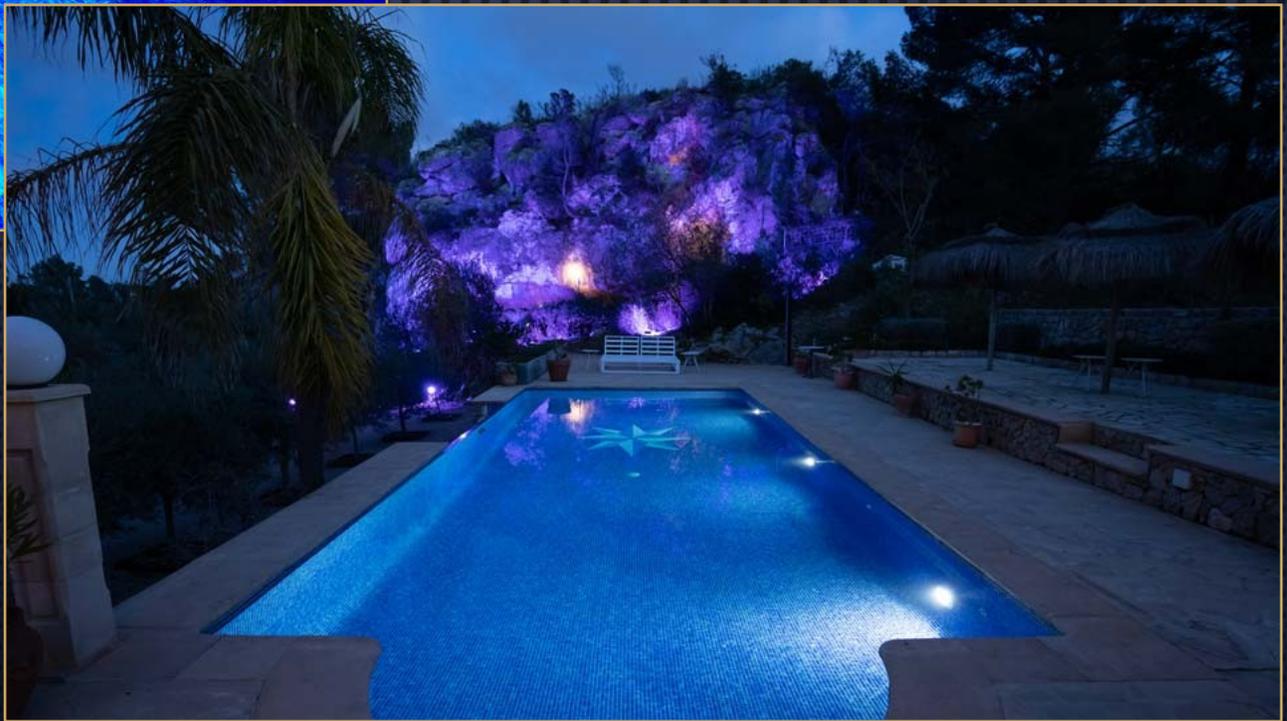


Verkäufer:











# ZUSAMMENFASSUNG DER DEALS

## EINIGE DEALS WAREN

- ✓ GANZ KLEIN (EK AB € 250.000)
- ✓ EINIGE MITTELGROß (EK € 465.000 BIS 700.000)
- ✓ EINIGE SCHON ETWAS GRÖßER (EK ZW. 1 BIS 2 MIO)
- ✓ UND EINMAL EK UM DIE 3 MIO.

# WERTSTEIGERUNG/GEWINN BEI VK...

FALLSTUDIE 1: € 52.000

FALLSTUDIE 2: € 98.000

FALLSTUDIE 3: € 380.000

FALLSTUDIE 4: € 335.000

FALLSTUDIE 5: € 450.000

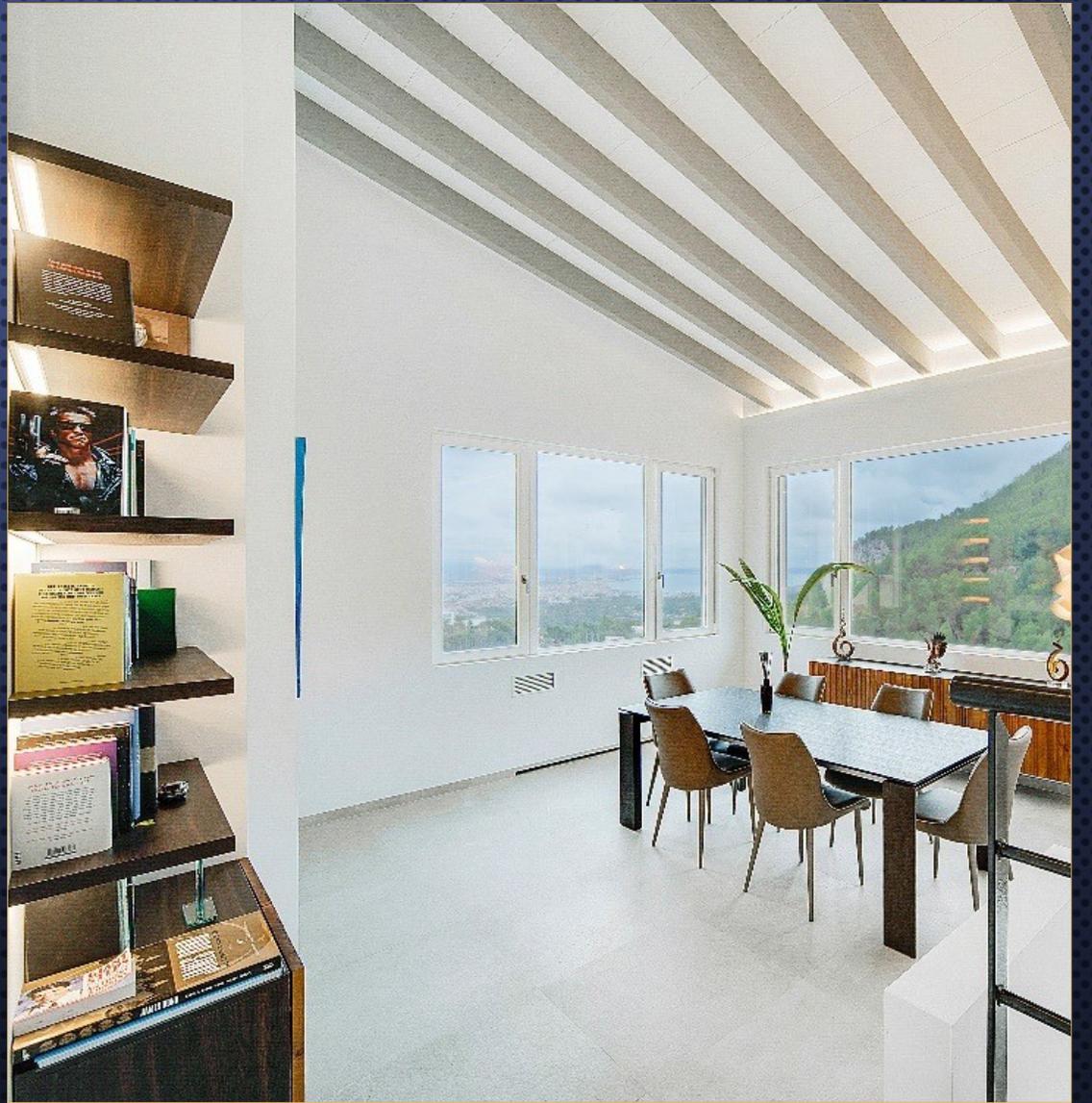
FALLSTUDIE 6: € 1.100.000

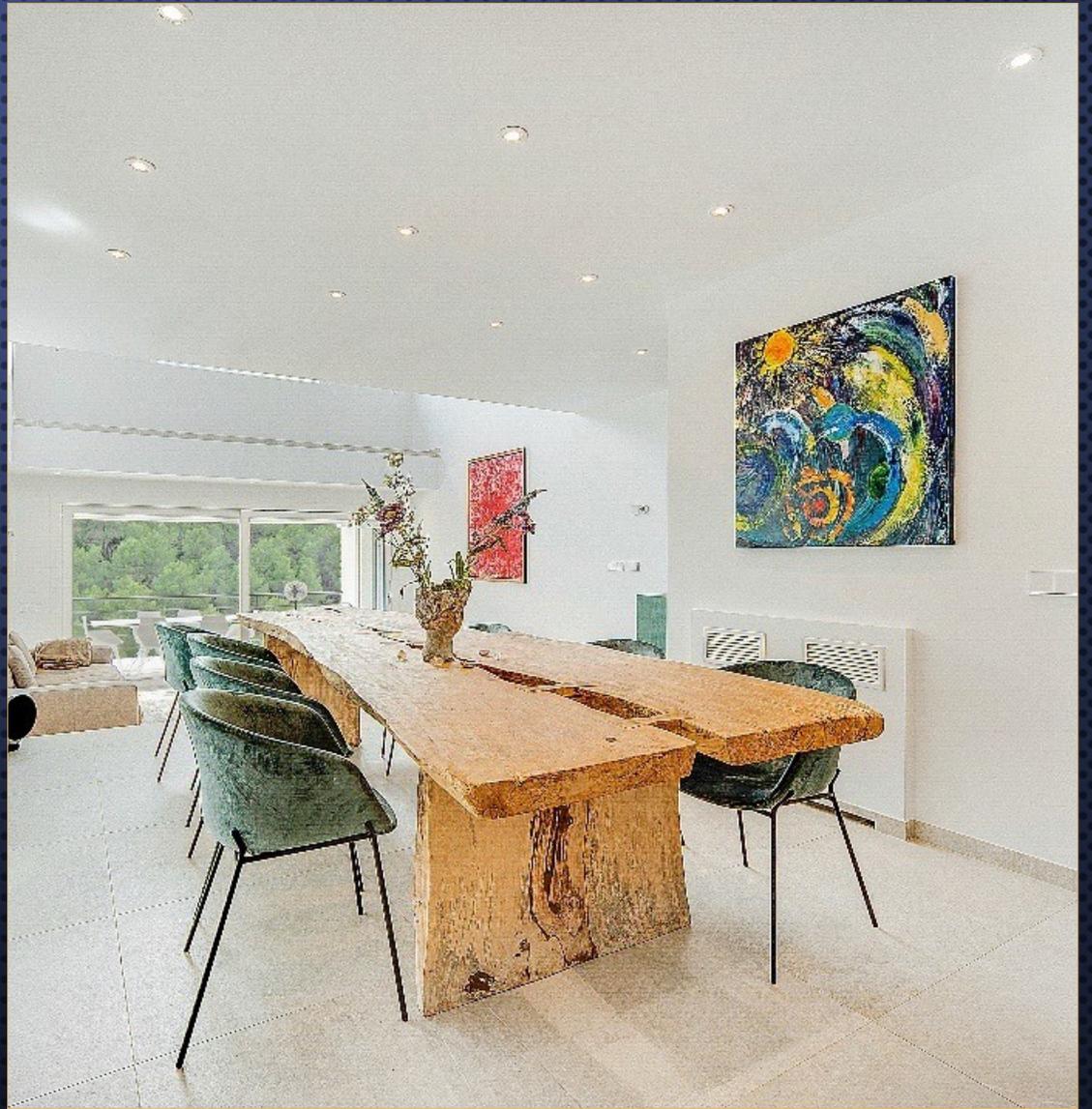
**SUMME** € 2.415.000

**DURCHSCHNITTLICH** € 402.000



# Villa Leonardo





# CALVIA BEACH



# CALVIA BEACH



# OHNE ANGST VOR WEITEREN ZINSERHÖHUNGEN





ERFAHRUNGSBERICHT

DO IT YOURSELF ? /

DONE FOR YOU?

STARTE JETZT UND MACH  
DIR GEDANKEN UM  
DEINE ABSICHERUNG IN  
ZUKUNFT!

DEINE CHANCE, DICH HEUTE FÜR IMMOBILIEN ZU  
ENTSCHEIDEN:

Sicher dir Dein Ticket zum  
Immobilien Bootcamp 2.0!



# IMMOBILIEN BOOTCAMP 2.0

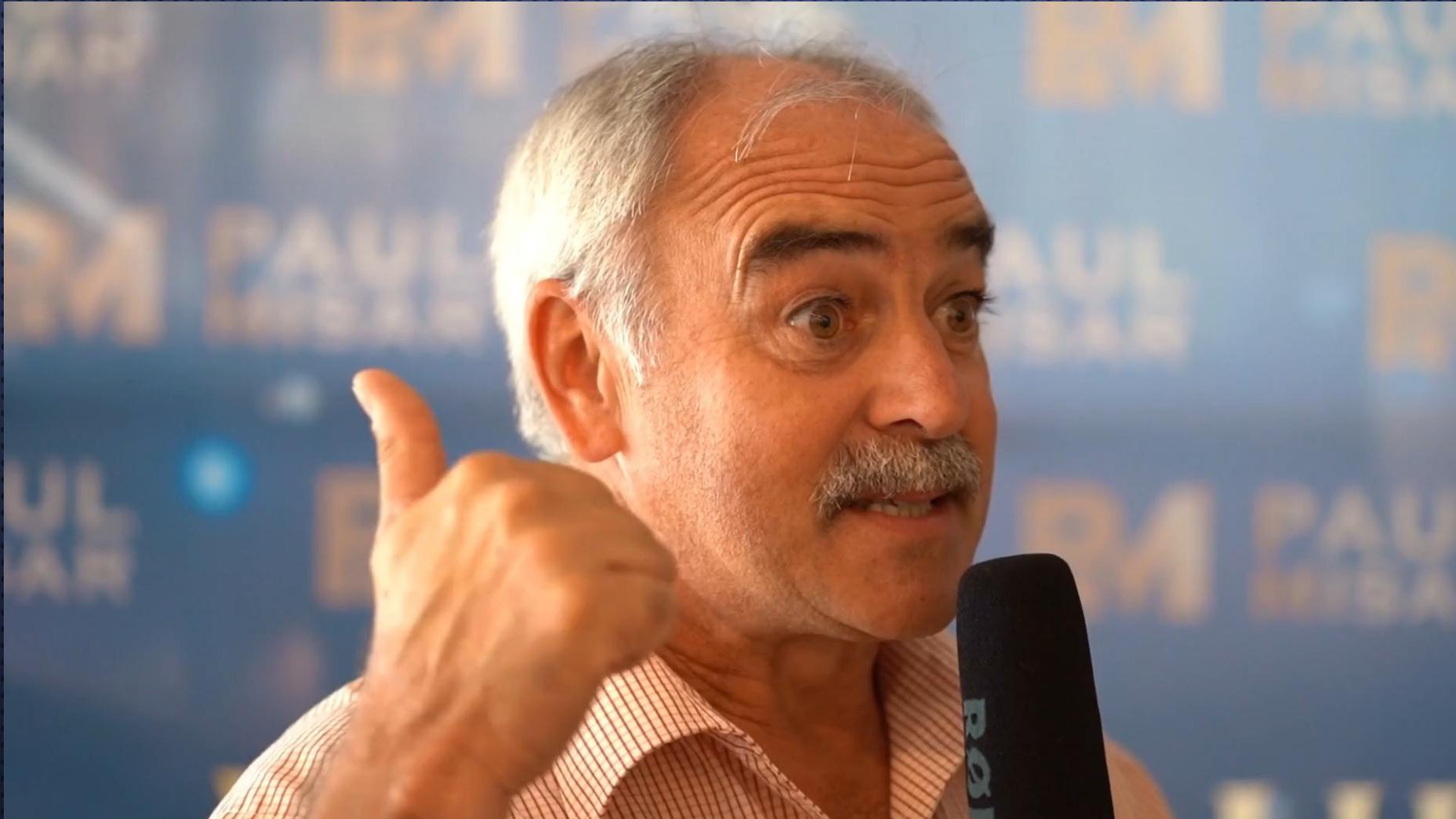
FRANKFURT 13/14 APRIL 2024

MÜNCHEN 29/30 JUNI 2024

BERLIN 19/20 OKTOBER 2024

WIEN 16/17 NOVEMBER 2024

# ERFAHRUNGSBERICHTE:



## **Diese weiteren Inhalte stehen für Dich bereit:**



**Aktuelle Immobiliensituation im DACH-Raum und Ausblick**



**Grundwissen: Kennzahlen, Beispiele und Musterkalkulationen**



**Aufwertungs- und Umwidmungsstrategien**



**Auslandsinvestments und ihre Kriterien**



**Spezialmarkt Mallorca**



**Wie funktionieren Co-Investments**



**Live Coaching der Teilnehmer mit mitgebrachten Projekten**

Auf dem  
Finanzkongress  
jetzt Silber-Ticket  
für **nur 77€!**



## Für wen ist das Immobilien Bootcamp 2.0 ein Pflichtterminus?



Für alle Immobilieninvestoren



Für alle angehenden Immobilieninvestoren



Für alle, die rund um Immobilien Geld verdienen  
(Makler, Handwerker, Rechtsanwälte, Architekten, Projektentwickler)



Für alle, die sichere Investments in Betongold suchen



Für alle, deren Immobilienbusiness aktuell, aufgrund  
hoher Zinsen und mangelnder Flexibilität der Banken, stagniert



Für alle Menschen, die an finanzieller Bildung interessiert sind



Für alle, die mehr Erfolg bei ihren Immobilien Investments wünschen



Für alle, die sich in der gegenwärtigen Krise absichern wollen

Auf dem Finanzkongress  
jetzt Silber-Ticket für **nur 77€!**



Gutscheincode:



# Und für alle die erstmal lieber online lernen:

## Maximiere Deine Gewinne: Die ultimativen Immobilienstrategien für 2024!



### 3+1 Videokurs HEUTE kostenlos

Erfahre aus erster Hand, warum Mallorca einer der attraktivsten Märkte für den Immobilienkauf in Europa und in der Welt ist und lerne, wie auch Du davon profitieren kannst.

- ✓ Das **Geheimnis** kluger **Immobilien**geschäfte
- ✓ Mallorcas Immobilienmarkt verzeichnet nach wie vor eine **positive Wachstumsrate**
- ✓ Immobilienpreisprognosen sind unvorstellbar **erfolgreich**

→ **Jetzt zum Videokurs anmelden**  
100% kostenlos & unverbindlich

