

Crowe Horwath

14. 10. Crowe Horwath Beratungsfirma Gespräch mit Juan Paredes

Avenida Roque Saenz Pena 788 (Shell-Gebäude)

Die Auslastung der Hotellerie in BA liegt laut Paredes für 5 Stern Hotels bei 70%, bei 4 Stern Hotels sogar bei 75%, sie sei ziemlich konstant über das Jahr, mit leichten Rückgängen im Dezember und April.

Die Performance im Hotel-Business liegt derzeit im Schnitt bei 12,5% vor Steuern (Management-Kosten eingerechnet). Für das Management von Hotels werden üblicherweise 7% verrechnet (zum Beispiel 4% Fixbetrag und 3% variabel vom tatsächlichen Umsatz).

Die Herkunftsländer sind laut Paredes 50% Lateinamerika, 7-8 % USA, 5-6 % Europa, mein Makler Felix Keckeis hält diese Zahl für zu niedrig und schätzt eher 10-15% für die europäischen Touristen. Paredes sieht unterschiedliche Erwartungshaltungen: Viele Lateinamerikaner kamen nach BA zum Einkaufen.

Paredes bezeichnet Boutique-Hotels in BA als >schwierigen Markt<, die meisten würden von Amateuren betrieben. Der beste Platz für solche Hotels sei derzeit Palermo und San Telmo.

Seiner Meinung nach verlangen die Eigentümer von Boutique-Hotels >verrückte Preise<.

Paredes Einschätzung von Stadtvierteln: Palermo Soho und Hollywood: trendy, San Telmo schwierig wegen Auflagen Denkmalschutz, Sicherheit auf den Strassen, Nähe zu Downtown dagegen positiv zu bewerten. Puerto Madero kommt erst langsam in Fahrt, braucht noch 5-10 Jahre für eine Konsolidierung.

Teilmärkte: Paredes hält Apart-Hotels und Budget Hotels für interessante Märkte. Apart Hotels kosten ab 700 US\$ pro Monat (40 m²).

Marktstudie von Horwath kostet ab 10.000 US\$

Live Hotel

Besichtigung Live Hotel mit Bauherr Mario Balan (grosser Projektentwickler, Starnova Group)

Nicaragua 6065

Balan: ca. 55 Jahre, sehr agil und zielstrebig, reagiert schnell, über seine Frau ist er mit Alan Faena verwandt. Balan hat in Puerto Madera zwei riesige Wohntürme realisiert (>Mulieris<, habe später eine Edelwohnung im 35. Stock mit traumhaftem Blick auf den Fluss und die Stadt gesehen, 180 m² mit Einrichtung um 980.000 US\$ = 3.800 Euro / m², in unteren Stockwerken 2.900 Euro / m²).

Hotelprojekt >Live< mit 10.000 m2 Nutzflaeche, derzeit im Rohbau, alte Bausubstanz, Fassade steht unter Schutz, hohe Raeume 4,20 Meter, teilweise hat Balan eine unpassende zweite Ebene eingezogen, obwohl die strassenseitigen Fenster unten und oben ueber die Zwischendecke reichen.

Im EG sind Geschaefte geplant und Hotelzimmer, im 1. Und 2. Stock Zimmer mit einer Groesse von ca. 35 m2.

Balan hat unterhalb des bestehenden Gebaeudes das Erdreich 8 Meter tief ausgehoehlt und einen Festsaal fuer 700 Pax und Platz fuer ein SPA geschaffen – viele viele Kubikmeter Beton, mutig und aufwendig!

Das Gebaeude, so wie es jetzt dasteht, kostet 10 Millionen US\$, Balan schaeztz fuer die Fertigstellung des Rohbaus weitere 6 Millionen US\$, fuer die Hoteleinrichtung gibt es keinen KV.

1140 Euro / m2 fuer Rohbau. Branchenschnitt liegt derzeit bei knapp 700 Euro / m2.

Erbetene Richtwerte fuer Errichtungskosten der einzelnen Gewerke wurden nicht geliefert.

Neben dem Live-Hotelprojekt liegt ein Komplex mit fertigen Apartments, die teils vermietet, teils verkauft werden. Habe zwei gesehen, ein Luxusapartment im obersten Stock mit 135 m2 um 420.000 US\$, 2 Ebenen, 2 Schlafzimmer, grosse Terasse, aber: Gelaender nach 2 Jahren (!) deutlich angerostet, billiger Klebeparkett, Schall- und Waermedaemmung inexistent, Kueche sehr moderate Qualitaet, Malerei mehr als schlampig, Klimaanlage nicht inbegriffen – enttaeuschend!

Mietpreis: 25 Euro / m2, im Eigentum 2.200 Euro / m2.

Wenn diese Zahlen stimmen, dann wundert mich nicht, wenn die meisten kaufen (>break even< Miete / Kauf ohne Verzinsung liegt bei ca. 7 Jahren).

Aparthotel Recoleta

Besichtigung Apart-Hotel in Recoleta mit Bauherr Mario Seresevsky

Fray Justo Santa Maria de Oro 2222

Der Bauherr ist schaeztungsweise Anfang 50, redet schnell und viel, scheint von allem ueberzeugt zu sein, was er sagt, betont die hohe Qualitaet seiner Projekte (>Marmor sogar in der Garage<), tatsaechlich sind die Holzboeden aus 18 mm Dielen, Lapacho ua., grossformatige schwarze Bodenfliesen, Schiebetueren mit einfachem Glas 6 mm. Zimmerbreite mit 3,5 Metern aber etwas schmal.

Gebaeude im Rohbau, Fertigstellung April 2011, einzelne Wohnungen werden gerade eingerichtet, Nutzflaeche insgesamt 3.390 m2, 24 Garagenabstellplaetze (dreigeschossige Tiefgarage), 45 Suiten

und drei grosse Wohnungen. Geschaeftslokal im EG, Pool und Fitness auf der Dachterrasse. Klima und Heizung ueber Splitanlagen in jeder Einheit , keine Waermerueckgewinnung. Werte fuer Schalldaemmung und Waermedaemmung erbeten, aber nicht erhalten

Kaufpreis fuer das fertiggestellte Gebaeude 14 Millionen USS. Rendite-Erwartung 6%.

2.950 Euro / m2 – zu teuer

Urban Suites Recoleta

Urban Suites Recoleta: schmale Front mit sensationellem Blick auf den Friedhof, ab dem 5. Stock Blick vom Zimmer auch auf den Fluss. Nur die Zimmer im 1. Stock haben keinen Balkon. Im 9. Stock befindet sich eine Terrasse mit Fitness-Center, Fruehstueck dort oben waere viel besser, Fruehstuecksraum im UG ist unansehnlich, wirkt desolat. 2 Lifte, WLAN. Bett gute Qualitaet, Holzboden hat gearbeitet, Zimmer wirkt schon leicht abgewohnt.

Seit drei Jahren in Betrieb, 35 Zimmer, Kaufpreis 4,6 Millionen Euro. Management wird derzeit vom Sohn des Eigentuemers besorgt.

Casa Calma

Sehr zentral gelegen, kleine, stark befahrene Strasse, wird angeblich zur Fussgaengerzone umgewandelt. Begrueente Fassade, aussen etwas verschmutzt. Rezeption mit senkrecht begruenten Waenden, Fahrrad aus Bambus, kleine Cafeteria (jeder zahlt >freiwillig<), Attest ueber 0% CO2 Ausstoss, Zimmer sind wirklich schoen, Naturmaterialien, hell, sehr sauber, offene Badezimmer, sehr gute Qualitaet, Zustand viel besser als Urban Suites (bei ungefaehr gleichem Alter).

Zimmer um 195 und 220 USS plus MWSt 19,6%. Hotel wird von zwei Bruedern gemanagt, der eine Architekt, der andere Buchhalter.

Von der Casa Calma liegen bis dato als einzigem Projekt genauere Daten vor. Sie ergeben folgendes Bild:

	USS		Euro
Kaufpreis	3 500 000,00 USD		€ 2 500 000,00
	9 Zimmer	9 Zimmer	
Zimmerpreis	195	220	
Umsatz pro Nacht bei 100%	1 755,00 USD	1 980,00 USD	3 735,00 USD
Umsatz pro Jahr bei 100%			1 363 275,00 USD

Angaben des Eigentuemers

letzte 3 Monate auf 1 Jahr hochgerechnet

		in %
Einkuenfte	1 100 000,00 USD	
Operative Kosten	620 000,00 USD	56,36
Erloes	480 000,00 USD	43,64
Erloes in % des Kaufpreises		13,71
14 Angestellte zu 3700 x 13 Monate	122,436,00 USD	

Kommentar zu obiger Tabelle: In den ersten Zeilen habe ich aufgrund der Zimmerpreise einen Umsatz bei Vollbelegung errechnet, er liegt bei 1,353 mio USS. Die Angaben des Eigentuemers ueber einen Umsatz von 1,100 mio USS, hochgerechnet aus den Zahlen des vergangenen Quartals, erscheinen glaubwuerdig. Unter der Annahme gleichbleibender operativer Kosten liegt der Break Even bei 45 %, dieser Wert stimmt exakt mit den Angaben von Mitigo (siehe unten) ueberein.

Die operativen Kosten kann ich im Vergleich mit den anderswo erhaltenen Angaben ueber Loehne derzeit nicht nachvollziehen. Aufgrund der Angaben von Gilles Jourdan von Knightsbridge, wonach ein Hotelangestellter im Monat 2000 plus 1700 Pesos 13 x und ein Manager 6000 plus 1700 Pesos 13x verdient, wuerden die Personalkosten unter 25 % des Umsatzes liegen, das kann so nicht stimmen.

Fazit: Das operative Ergebnis von 13,71 % vom Kaufpreis ist gut, wenn man vom errechneten Jahresumsatz 10% Provision fuer ein externes Management abzieht, verbleiben jaehrliche 10,57 % vom Kaufpreis.

Offene Frage: Als Angabe des Eigentuemers wird eine Fideicomiso Suipacha 1015 genannt – was ist das?

14. Oktober

Swiss Finance & Property

Wir treffen uns mit William Bateman von Swiss Finance & Property (SFP) um 9 Uhr im Faena zur Vorberechnung, gemeinsam mit einer Argentinierin namens Marina. Die SFP ist eine Schweizer Firma, die Asset Management und Investment Firma mit 1 Mrd. USS assets in Entwicklung. Bateman ist US-Amerikaner.

Trends: Lokale Nachfrage nach Immobilien sehr hoch (Corraldito-Nachwirkung), Trend geht zum Wohnen im Norden von BA, Palermo dagegen liegt im Sueden, es steht noch sehr viel leer!

Alte Gebaeude sind fast alle im Eigentum vieler Personen, sie haben zu grosse Allgemeinflaechen, sehr grosse Wohneinheiten, Aufstocken ist schwierig.

Denkmalschutz wird als erhebliche Huerde dargestellt, Nachfrage nach steuerlichen Anreizen – wenn man in der Liste der geschuetzten Objekte eingetragen ist, dazu noch keine detaillierte Auskunft erhalten.

Own Hotel

Befindet sich nicht, wie ich gedacht habe, in Puerto Madero, sondern in der Naehe davon Richtung San Telmo und kommt daher fuer mich nicht infrage, Eignung als Hotel fraglich, wird auch von Bateman mittlerweile infrage gestellt.

Hotelbetreiber?

Firma Own (gehört einem Argentinier mit Ausbildung in der Schweiz, will Boutique Hotels mit Lifestyle Touch managen, Erfahrung mit Faena und Hyatt) - Angebot und Firmenprofil einholen

Firma New Age (gehört angeblich einem Hollaender) – Angebot und Firmenprofil einholen

Firma Blue Tree – Angebot und Firmenprofil einholen

Achtung: Mitarbeiter sind in Argentinien zwar billig, aber Kuendigungen sind teuer, man muss daher beim Erwerb eines Projekts ueber die Frage der Mitarbeiter extra verhandeln.

Balcarce 714:

Gemuethliches Wohnhaus anno 1890 in einer Seitenstrasse in unmittelbarer Naehe der Fussgaengerzone, um die Ecke zahlreiche Restaurants. Im unmittelbaren Umfeld besonders haessliche Gebaeude. Im EG ein hohes Gewoelbe, gute Eignung fuer Weinbar. Auf der anderen Seite des EG gab es frueher ein kleines Restaurant mit grosser Kueche (zu wenige Sitzplaetze). Innenhof mit Zisterne.

2 Stockwerke mit innenliegenden breiten Gaengen, grosse und hohe Raeume, Platzdecken mit Holzbalken (Zustand??). grosse Terrasse oberhalb 2.OG, kann genutzt werden, wenn Decke eingezogen wird. Umbau in Hotelzimmer sehr schwierig und zu kleine Flaechen.

Nutzung EG: Weinbar, Geschaefte

OG: max. 2 Bueros oder Wohnungen pro Geschoss, besser pro Geschoss vermieten.

Kostet derzeit im aktuellen Zustand 560.000 Euro, mit Sanierung wuerden es rund 700.000 Euro sein. Bei einer Nutzflaeche von 785 m² sind das rund 890 Euro / m² (Hof und Gangflaechen nicht berechnet).

	USD	Miete pro Jahr	Betriebskosten etc	Ergebnis	in %
Kaufpreis	1 000 000 USD				vom Kaufpreis
Miete / m2	13 USD	122 460 USD	10 000 USD	112 460 USD	11,2
Miete / m2	14 USD	131 880 USD	10 000 USD	121 880 USD	12,2
Miete / m2	15 USD	141 300 USD	10 000 USD	131 300 USD	13,1
Miete / m2	16 USD	150 720 USD	10 000 USD	140 720 USD	14,1
Miete / m2	17 USD	160 140 USD	10 000 USD	150 140 USD	15,0

Dieses Projekt erscheint somit als interessantes kleines Investment, vorausgesetzt, es wird von einem vertrauenswürdigen Verwalter vor Ort betreut.

Casa Carlos:

Auch in San Telmo gelegen, es handelt sich um drei nebeneinander liegende Bruchbuden, die mit 60 Metern Tiefe ungewöhnlich gross sind, ein viertes grosses Haus, dessen Zustand nicht genau bekannt ist, steht in Verhandlung.

Wir sitzen mit dem Architekten John Padgett, einem US-Amerikaner, der in Los Angeles schon alte Haeuser restauriert hat (condominium reverse projects) und der eines der Haeuser fuer sich sehr ansprechend voruebergehend hergerichtet hat, in einem alteingesessenen Lokal Ecke Calle Carlos Calva und Peru und diskutieren das Projekt, Plaene liegen vor und sind vom Denkmalamt im Prinzip genehmigt, es fehlen Genehmigungen betr. Brandschutz und Haustechnik. Geplant ist ein luxurioses Boutique-Hotel mit 45 Zimmern, SPA, Pool, Restaurant etc. Die Gesamtflaeche wuerde 4.200 m2 betragen, die Kosten werden auf 10,5 Millionen USS geschaetzt.

Kosten pro m2: ca. 1.800 Euro / m2

Ich stelle zur Diskussion, in der Anfangsphase als Teilhaber einzusteigen. Bis dato wurden zwei Millionen USS investiert, das vierte Haus, das in Verhandlung steht, wuerde weitere zwei Millionen USS kosten, womit sich die Projektkosten auf 14 Millionen USS erhoechten.

Das Projekt ist deshalb interessant, weil das Potential zur Entwicklung eines kleinen >barrios< (Graetzls) gegeben scheint, die Partner erscheinen kompetent und serioes. Ich denke ueber eine Beteiligung zwischen 10 und 30 Prozent nach. Vertragliche Fragen sind unklar. Ich erwarte ein entsprechendes Angebot.

Vereinbart wird ein Treffen mit dem SFP Eigentuemer in Zuerich im Dezember 2010 oder Jaenner 2011.

Quintana 179:

Spital in sehr guter Lage, Zimmer zu klein – Kaufpreis deutlich ueberhoeht.

Am Nachmittag treffen wir Gilles Jourdan-Gassin von Knightsbridge Partners einer Investment- und Beratungsfirma (Vollservice). Gilles ist Franzose, kommt aus Nizza und war frueher ein Banker. Er verwaltet in Suedamerika Liegenschafts-Acquisitionen fuer BNP Paribas und Pensionsfonds.

Er beschreibt Transfermethode fuer Investmentgeld.

Hotel Mitigo

Gurruchaga 1848 in Palermo Soho

Hotel mit grosszuegiger Raumaufteilung, eher traditioneller, zeitloser Einrichtungsstil mit dezenten, dunklen Farben, jedes Zimmer ist einer beruehmten Persoenlichkeit gewidmet. Zielgruppe Englaender, Amerikaner, Australier. Das Produkt passt, denke ich mir. Kann mir sehr gut vorstellen, hier als Gast zu wohnen.

Die Eigentueemer sind zwei Partner um die 50, unscheinbar, eher zurueckhaltend.

Das Hotel mit 45 Zimmern wuerde 3,5 Millionen US-Dollar kosten. Break-even bei einer Auslastung von 45 Prozent, Auslastung zur Zeit bei 80 Prozent.

Das Problem besteht darin, dass die Eigentueemer nur im Paket mit einem Schwesterhotel in Salta verkaufen, also ein Paket von in Summe sechs Millionen US\$. In Salta sind die Zimmerpreise niedriger und die Auslastung ist viel schlechter, es ist davon auszugehen, dass Salta keinen oder nur marginalen Gewinn abwirft.

Die Partner sind Architekten (das sieht man der gelungenen Gestaltung des Hotels an) und betreiben selbst, ueberlegen, entweder die Marke Mitigo weiter zu entwickeln oder ganz auszusteigen.

Ich eroertere mit Gilles die Frage einer Beteiligung unter der Bedingung, dass ein externes Management gefunden und implementiert wird und die bisherigen Eigentueemer Marke und Marketing weiterhin betreiben. Bin skeptisch, dass es zu einer Einigung kommt.

Wir schauen uns dann noch zwei sehr schoen restaurierte Haueser der beiden Partner an, die ca. 400 m2 Gesamtflaeche haben (ich vermute inclusive Nebenflaechen), voll eingerichtet sind (4 Schlafzimmer, Innenhof, Kueche, Weinkeller, grosse Wohnraeume). Werden kurzfristig um 10.000 US\$ und langfristig um 7.000 US\$ pro Monat vermietet.

Ein Haus kostet 900.000 US\$ = 1.600 Euro / m2.

Rendite-Erwartung problematisch (Leerstehung?) – man braucht einen langfristigen Mieter und kommt dann auch nicht auf mehr als 6% Rendite. Kaufpreis zu hoch.

Andrej Razumovsky, Weinbau

Am Abend treffe ich Andrej Razumovsky in der Bar Isabel in Honduras und gehe mit ihm in ein peruanisches Lokal essen. Andrej ist in Spanien aufgewachsen, war viel in Osteuropa unterwegs (weil er russische Wurzeln hat), ist mit einer Argentinierin verheiratet, zwei kleine Kinder. Hat in Argentinien zuerst Beratung fuer argentinische Investments in Russland und in der Ukraine gemacht (Rinderzuechter verstehen hier was von ihrem Geschaef und wollen in den Osten expandieren, denn waehrend ueberall anderswo die Landwirtschaft gefoerdert wird, wird sie in Argentinien behindert und gequaelt, berichtet Andrej).

Dann kam er auf die Idee, Wein zu erzeugen und kaufte in Mendoza 35 Hektar Flaechen, die mit den ueblichen Rebsorten 2006 bebaut wurden. Andrej verkauft seine Weine in die USA, nach England und Deutschland und Daenemark (er ist halber Daene), in Oesterreich hat bis dato niemand Interesse. Ich biete ihm eine Malbec Verkostung ode ein Match Malbec gegen Zweigelt im Wiener Sommelierverein an.

Derzeit gibt es einen Run auf Weinbauflaechen in Mendoza. Michel Rolland ist vor Ort sehr aktiv, viele Chilenen, Kalifornier und Franzosen engagieren sich. Viele Projekte Wein + Hotel sin dim Entstehen. Freue mich schon auf Mendoza.

Immobilien - Eckdaten und steuerliche Aspekte

Baugruende: In Palermo in den letzten Jahren von 300 auf 700 Euro / m² gestiegen, in Puerto Madero derzeit ueber 1.000 Euro / m².

Baukosten: Durchschnittswert laut offizieller Statistik 700 Euro / m². Beachtlicher Schwarzmarkt (bis zu 50% der Baukosten), bei Kauf von Immobilien werden ca. 30% nicht deklariert. Kaufpreis wird in bar auf den Tisch gelegt, der Notar sitzt daneben. Viele Russen kommen mit dem Geldkoffer.

Abschreibung fuer Gebaeude 50 Jahre, Geschaefsinvestitionen 10 Jahre. Oft werden daher Gebaeude langfristig vermietet.

Einkommensteuer: 35%, MWSt 19,6%

Bei Wiederverkauf ist ein >certificate of tax retention< erforderlich (Nachweis, dass man brav Steuern gezahlt hat, haha).

Da die Argentinier ungerne Einkommensteuer deklarieren, werden sie von der Behörde eingeschätzt (minimo presunto), es kann schwierig werden, nachzuweisen, dass man keine Einkünfte erzielt hat. In Chile soll die Lage deutlich besser = korrekter sein.

Mieten: Langfristig 7 – 10 Euro / m² fuer Wohnungen in Palermo, Buero und Geschaeftsmieten 10 – 13 US\$. Kurzfristige Mieten fuer Apartments 14 – 20 Euro / m² (letzteres scheint mir niedrig).

Kaufpreis pro Hotelzimmer (runtergerechnet) im Boutiquehotel: 140.000 Euro +/- 20%, ergibt rund 3.500 Euro pro m². Das ist ungefaehr das Doppelte der Errichtungskosten.

Wohnungen: 2.000 bis 3.500 Euro pro m² (teuer!)

Saniertes eingerichtetes Wohnhaus in Palermo: 1.600 Euro pro m²

1 kWh kostet nur 0,20 Pesos = 3,6 Cents! Energiekosten werden staatlich stark gestutzt, es scheint sich um eine argentinische >heilige Kuh< zu handeln.