
Immobilienbewertung in Malaysia

Penilaian Hartanah di Malaysia

Austauschprogramm HypZert e.V. 2009 / 2010

Stand: Januar 2010

Dipl.-Ing. Verm.-Assessorin
Carla Seidel MRICS
Immobilien Gutachterin CIS HypZert (F)
Real Estate Risk Manager (EBS)

HypZert e. V.
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.valuers-corner.de

Das Werk einschließlich aller seine Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des HypZert e.V. unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Malaysia - Kurzüberblick	8
3	Hilfreiche malaiische Redewendungen und Fachtermini	9
4	Rechtliche Grundlagen	11
4.1	Katastersystem (Cadastral System)	11
4.2	Eigentumsformen und Grundbuch (tenure system, land register)	12
4.3	Planungsrecht (Raum- bzw. Stadtplanung)	14
5	Einheiten	17
6	Flächendefinitionen / Mietflächen	19
7	Mietvertragslaufzeiten	19
8	Qualifikation Malaysischer Immobiliengutachter	20
9	Bewertungsstandards	20
10	Bewertungsverfahren/ -methoden	21
10.1	Vergleichswertverfahren (Comparative Method)	21
10.2	Investmentverfahren (Investment Method)	21
10.2.1	Zinssätze / Yields	22
10.2.2	Term & Reversion – Ansatz	23
10.2.3	Bewirtschaftungskosten	23
10.2.4	Verzinsung	23
10.2.5	Beispielhafte Term & Reversion – Kalkulation	24
10.3	Residualwertverfahren (Residual Method)	25
10.4	Pachtwertverfahren (Profits Method = Accounts Method)	25
10.5	Sachwertverfahren / Wiederstellungskosten-Methode (Contractor's Method = Cost of Replacement Method)	26
10.6	Discounted Cash Flow (DCF)	26

10.7	Bodenwertermittlung	27
10.8	Sonstige häufig verwendete Begriffe	27
11	Software	28
12	Typische Gebäude- / Nutzungsarten	28
12.1	Wohngebäude	28
12.1.1	Mehrfamilien- / Mietwohnhäuser	28
12.1.2	Reihen- und Doppelhäuser	29
12.1.3	Individueller Wohnungsbau	29
12.1.4	Wohnimmobilienmarkt insgesamt	29
12.2	Büro- und Einzelhandelsgebäude	30
12.3	Shopping Center	30
13	Marktdaten	35
13.1	Kaufpreissammlung	35
13.2	Marktberichte	36
13.3	Sektor-Performance in Malaysia von 2001 – 2008	40
13.4	Wert und Volumen der jährlichen Transaktionen von 1990 – 2008	40
13.5	Markt-Indexreihen	40
14	Aktuelle Marktdaten für ausgewählte Nutzungsarten	42
14.1	Bürogebäude (office buildings)	42
14.2	Wohngebäude (residential buildings)	42
14.3	Einzelhandel (Shop Buildings, Shops)	43
14.4	Hotels (hotels)	46
14.5	Aktuelle Marktdaten für Kuala Lumpur	47
15	Marktrecherche im Einzelfall	48
16	Beschreibung einiger Investmentstandorte	50
16.1	Kuala Lumpur (KL) / Klang Valley	50
16.1.1	Petronas Twin Towers	50
16.1.2	Golden Triangel / Goldenes Dreieck	50
16.1.3	Times Square	51
16.1.4	Bangsar	51
16.1.5	Gombak	51
16.1.6	International Airport	51
16.2	Penang	51

16.3	Malacca / Melakka / Malakka	52
17	Der Malaysische Immobilienmarkt	53
17.1	Marktreife und Investmentschwerpunkte	53
17.2	Marktteilnehmer	53
17.2.1	Private Investoren	53
17.2.2	Ausländische Investoren	53
17.2.3	Derzeitige Marktteilnehmer	53
17.3	Transaktionskosten und -zeiten	54
18	Gutachtenhonorar (Valuation Fees / Scale of Fees)	55
19	Wertermittlung für Banken / Beleihungswertermittlung ?57	
20	Green Building	57
21	Case Studies	58
21.1	Case Study 1: Machbarkeitsstudie für eine Wohnanlage in Kuala Lumpur	58
21.1.1	Vorgehensweise	58
21.1.2	Ergebnis	59
21.2	Case Study 2: Development-Bewertung für eine Wohnanlage in Kuala Lumpur	59
21.2.1	Vorgehensweise	59
21.2.2	Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes	59
21.2.3	Ergebnis	60
22	Gepflogenheiten im Büroalltag	61
23	Zusammenfassung / Ausblick	62
24	Exkurs: Singapur	63
25	Fachliteratur	65

1 *Einleitung*

Im Rahmen des Junioren-Austauschprogramms des HypZert e.V. hatte ich die Gelegenheit, im Zeitraum Januar / Februar 2010 Einblicke in die Immobilienbewertung in Malaysia zu erhalten. Während meines etwa 4-wöchigen Aufenthalts vor Ort konnte ich im Büro von Mr. Elvin Fernandez FRICS, in Kuala Lumpur, Erfahrungen sammeln. Diese sind im Folgenden wiedergegeben und sollen einen Überblick über die Immobilienbewertung in Malaysia sowie angrenzende Themenkomplexe geben, so wie sie recherchiert wurden. Die folgenden Darstellungen erheben keinen Anspruch auf Belastbarkeit und Vollständigkeit.

Für die mir während dieses HypZert-Austauschprogramms gebotene, einmalige Gelegenheit, ein asiatisches, aufstrebendes Land auch fachlich kennen zu lernen, möchte ich mich hiermit beim HypZert e.V., bei Herrn Lux (Geschäftsführer der HypZert GmbH) sowie bei Herrn Elvin Fernandez, FISM, FRICS, Registered Valuer and Property Consultant, dem Büroinhaber von Khong & Jaafar Sdn. BHD und seinen Mitarbeitern in Kuala Lumpur / Malaysia herzlich bedanken!

2 *Malaysia - Kurzüberblick*

Bezeichnung:	Malaysia
Staatsform:	Föderale parlamentarische Wahlmonarchie
Hauptstadt:	Kuala Lumpur (KL), ist Handels- und Finanzzentrum
Bundesstaaten:	Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Perak, Perlis, Penang, Selangor, Terengganu, Bundesterritorium der Hauptstadt Kuala Lumpur, Verwaltungszentrums Putrajaya, Sarawak, Sabah, Bundesterritorium der Insel Labuan
Amtssprache:	Malaiisch (Bahasa Melayu)
Anzahl Einwohner:	rd. 28 Mio. (davon 1,6 Mio. in Kuala Lumpur bzw. 4,6 Mio. in Klang Valley (Großraum von KL))
Landeswährung:	RM (= Ringgit Malaysia)
Bevölkerungswachstum:	Malaysia: 2,6 %/Jahr, Klang Valley (Großraum Kuala Lumpur): 4,9 %/Jahr
Staatsreligion:	Islam (ca. 60 % der Bevölkerung angehörnd)
Bevölkerung:	ca. 50 % Malaien, ca. 24 % Chinesen, ca. 11 % indigene Völker, ca. 7 % Inder und Sonstige
Klima:	äquatorial / tropisch
ehem. Kolonialmacht:	Großbritannien
Unabhängigkeit:	seit 1957
Wirtschaftswachstum:	+ 7,5 %/Jahr (in 1990er Jahren) + 6,3 %/Jahr (in 2007) + 4,6 %/Jahr (in 2008) - 2,5 %/Jahr (in 2009) zukünftig erwartet: um ca. + 6 %
Pro-Kopf-Einkommen:	i.M. 22.300 RM/Jahr bzw. rd. 4.750 Euro/Jahr (in 2007)

3 *Hilfreiche malaiische Redewendungen und Fachtermini*

Malaiisch	Englisch	Deutsch
Selamat Pagi	Good morning!	Guten Morgen!
Selamat Tengahari	Good morning!	Guten Tag! (vormittags)
Selamat Petang	Good evening!	Guten Tag! (nachmittags)
Selama dating	Welcome!	Herzlich willkommen!
Tolonglah	Please!	Bitte! (fordernd)
Silahkan	Please!	Bitte! (anbietend)
Terima Kasih	Thank you!	Vielen Dank!
Ya	yes	Ja
Tidak	no	Nein
Teksi	taxi	Taxi
Alamak	Oh my God! / Jesus!	Oh mein Gott!
Jerman	Germany	Deutschland
Jam	hour	Stunde
Hari	day	Tag
Minggu	week	Woche
Bulan	month	Monat
Tahun	year	Jahr(e)
Tarikh	date	Datum
Jalan	street	Straße
Penilaian	valuation	Bewertung
Hartanah	real estate / property	Immobilie(n)
Penilaian Hartanah	valuation of real estate	Immobilienbewertung
Rumah	house	Haus
Bangunan	building	Gebäude
Kediaman	residential house	(Mehrfamilien-) Wohnhaus
Perdagangan bangunan	commercial building	Gewerbeobjekt
Industri bangunan	industrial building	Industriegebäude
Pevjanjian pajakan	lease agreement	Mietvertrag
Malaiisch	Englisch	Deutsch

Sewa kasar	gross rent	Brutto-Miete
Sewa bersih	net rent	Netto-Miete
Kos operasi	operating costs	Bewirtschaftungskosten
Kos penyelenggaraan	maintenance costs	Instandhaltungskosten
Yuran pengurusan	management fee	Verwaltungskosten
Lain-lain perbelanjaan	other expenditures	sonstige Ausgaben
Harga pasaran	market value	Marktwert
Harga jualan paksa / Nilai jualan paksa	forced sale value	Verkaufswert unter Zwang (für Banken)
- (s.o.)	mortgage lending value	Beleihungswert
Pegangan / Hakmilik	ownership	Eigentum(s-) / Besitz(recht)
Pegangan bebas / Hakmi- lik kekal	freehold	Volleigentum
Pagangan pajakan	leasehold	(eine Art) Erbbaurecht
Terima kasih di atas kerjasama anda.	Thank you for your atten- tion!	Vielen Dank für Ihre Auf- merksamkeit! (wortwörtliche Übersetzung in Malaiisch: Vielen Dank für Ihre Kooperation! (in Malai- isch ohne “!”))

Anzumerken ist, dass in der fachlichen Kommunikation vielfach englischen Fachbegriffen der Vorzug gegeben wird.

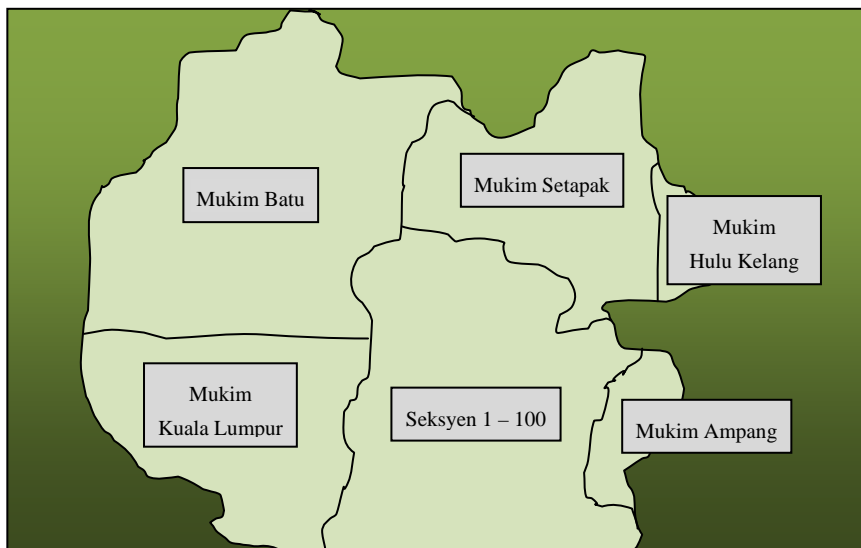
4 *Rechtliche Grundlagen*

4.1 **Katastersystem (Cadastral System)**

Im Katasteramt werden die Grundstücke wie folgt erfasst:

District / Verwaltungsbezirk:	z.B. Petaling (entspricht Stadtname bzw. in etwa Gemarkung)
Section / Mukim:	z.B. Mukim Damansara (entspricht in etwa Flur)
Lot Number:	z.B. 1017 (entspricht in etwa Flurstücksnummer)

Ein "Mukim" stellt eine Art Flur dar und umfasst hier exemplarisch für Kuala Lumpur dargestellt z.B. folgende Bereiche:



Schematische Darstellung in Anlehnung an:

<http://www.jpjh.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>

Die kleinste Buchungseinheit stellt die Lot Number, vergleichbar mit der deutschen Flurstücksnummer, dar. Die Darstellung der Flurstücke erfolgt in Karten:



Exemplarischer Flurkartenauszug

Ein ggf. hilfreicher Internet-Link für die Suche bei gegebenen Katasterangaben ist:

<http://www.jupem.gov.my/sppmg/dv/cadastralSearch.aspx?p=c>

Mitunter dient die Flurstücksnummer bzw. die Lot Number auch gleichzeitig als Adressangabe (anstatt eines Straßennamens). Dies ist z.B. in neu entwickelten Gebieten der Fall.

4.2 Eigentumsformen und Grundbuch (tenure system, land register)

Im Grundbuchamt wird das Eigentum an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten registriert. Als Eigentumsformen kommen im Wesentlichen:

- Volleigentum (freehold) und
- (eine Art) Erbbaurecht (leasehold)

in Frage.

Beim Erbbaurecht ist eine jährliche Rente an den Erbbaurechtsgeber zu zahlen. Meist tritt der Staat als Erbbaurechtsgeber auf. Die Laufzeit eines Erbbaurechts beträgt immer 99 Jahre. Die Erbbaurechtsrente wird vom zuständigen Land Office (Grundbuchamt) individuell festgelegt und hängt von der Nutzung(smöglichkeit) des Grundstücks ab.

Grundbuchauszüge (document of title / certificate of title) können beim zuständigen Grundbuchamt (Registry of Land / Land Office) eingeholt werden.

Bsp. für einen Grundbuchauszug:

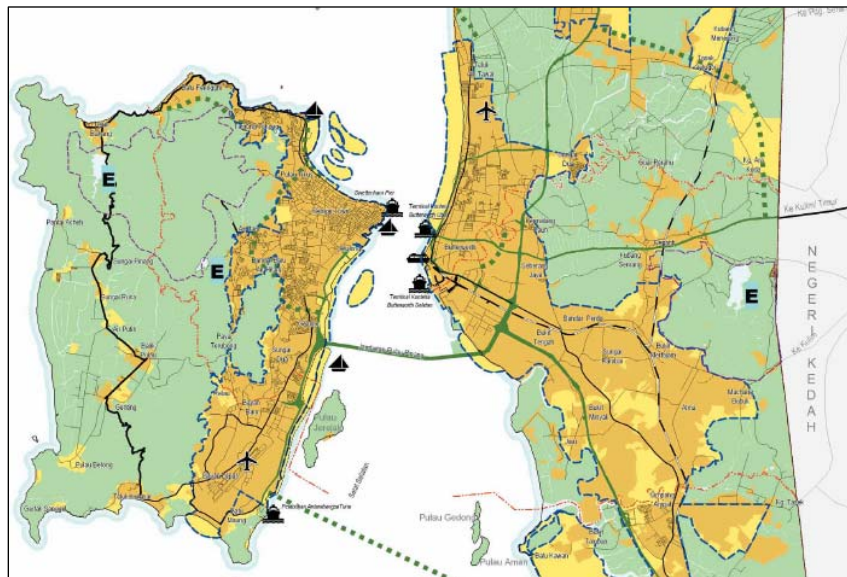
Carian Persendirian Hakmilik Batal <i>Grundbuchblatt</i>			
Jenis dan No. Hakmilik: <i>Grundbuch(blatt)nummer</i>	GRN 204600 GRANT 204...	Nombor Lot: <i>Flurstücksnr.</i>	Lot 78710
Bandar / Pekan / Mukim: <i>Sektion / Mukim</i>	Mukim Damansara Sektion "Damansara"	Tempat: <i>Platzname</i>	(Angabe nur sofern vorhanden)
Keluasan: <i>Fläche</i>	104934 Meter Persegi 104.934 m ²	Daerah: <i>Distrikname</i>	Petaling
Nombor Syit Piawai: <i>Flurkartennr.</i>	84-D	Nombor Pelan Akui: <i>Nr. amtlicher Vermessungsplan (Lageplan)</i>	PA 106941
Taraf Pegangan: <i>Besitzverhältnis</i>	Selama-lamanya Volleigentum	Tarikh Luput Pajakan: <i>Ablaufdatum für eine Art Erbbaurecht</i>	
Kawasan Rizab: <i>Reserviert für</i>	Tiada (nichts)		
Tarik Daftar: <i>Grundbucheintragung vom</i>	14 Julai 2001 14. Juli 2001	Cukai Tanah: <i>Grundgebühr</i>	RM 108,049.00
Kategori Kegunaan Tanah: <i>Tatsächliche derzeitige Nutzung</i>		Peusahaan <i>gewerblich</i>	
Sarat Nyata: <i>Zulässige (zukünftige) Nutzung</i>		Peusahaan <i>gewerblich</i>	
Sekatan Kepentingan: <i>Nutzungsbeschränkung</i>			
Pemilikan dan Alamat: <i>Eigentümer</i>	XYZ		
Tanggung dan endosan lain: <i>zugeschriebene Flurstücke</i>			
Urusan-urusan dalam Perserahan yang belum didaftarkan: <i>Eintragung einer Art Auflassungsvormerkung</i>		Tiada <i>(nichts)</i>	
Endosan-endosan yang terdahulu yang tidak berkuatkuasa lag: <i>vorherige Zustimmung(en) / Zustimmungsvorbehalte</i>		Tiada <i>(nichts)</i>	
Hakmilik yang terdahulu: <i>Historie des Grundstücks</i>			
Perkara lai yang melibatkan hakmilik: <i>Sonstiges, was das Eigentum beeinflusst</i>		Tiada <i>(nichts)</i>	
Dikeluarkan pada: <i>Zeitpunkt des Auszugs</i>	12:08:21 petang 12:08:21 p.m.	Tarikh: <i>Auszugsdatum</i>	13 Januari 2010 13. Januar 2010
Bayaran dijelskan: <i>Bearbeitungsgebühr</i>	RM 30.00		

Jede Eigentumsänderung wird im Grundbuch erfasst.

4.3 Planungsrecht (Raum- bzw. Stadtplanung)

Das Planungsrecht wird in Plänen festgeschrieben, die im zuständigen Planungsamt eingesehen werden können.

Es existieren zum einen Pläne (land use plan), die als übergeordnete Pläne (vergleichbar mit Raumordnungsplänen bzw. Landesentwicklungsplänen in Deutschland) fungieren und mögliche Flächen für Entwicklungspotential ausweisen.



Beispiel für bereits entwickelte und noch zu entwickelnde Flächen (analog Entwicklungsbereiche) im amtlichen Plan für die Insel Penang

Es gibt zum anderen Pläne (sog. Masterplan), die detaillierte und grundstücksscharfe Auskunft über die zulässige Nutzungsart geben.

Für Kuala Lumpur (KL) sind diese in einem Buch mit 320 Seiten ("Kuala Lumpur 2020 City Plan", Kuala Lumpur City Hall, Land Use and Intensity Maps) zusammengefasst und geben Informationen über:

- **zulässige Art der baulichen Nutzung** (z.B. City Centre Commercial, District Centre Commercial, Commercial, Mixed Use Commercial, Mixed Use Residential, Mixed Use Commercial & Industry, Residential, Established Housing Area, Public Housing, Industrial, Technology Park, Public Institutional, Private Institutional, Public Open Space, Private Open Space, Forest Reserve)
- **zulässiges Maß der baulichen Nutzung** (Plot Ratio, Density).

Art und Maß der planungsrechtlichen Zulässigkeit werden in separaten Karten

- **Land Use Zoning** (Art der Nutzung)
- **Development Intensity** (Maß der Nutzung)

dargestellt, die im Fall von Kuala Lumpur (KL) im entsprechenden Atlas auf 2 benachbarten Seiten abgebildet sind.

Das zulässige Maß der Nutzung wird mittels:

- Plot Ratio = gross floor area / land area (einer Art GFZ) und
- Density (der Bevölkerungsdichte pro Fläche) in ppa beschrieben.

(“ppa” steht für “persons per acre” und gibt an, wie viele Personen pro 4.047 m² zulässig sind.)



Beispiel-Ansicht Masterplan für Kuala Lumpur mit getrennter Darstellung von Art und Maß der planungsrechtlichen Zulässigkeit



Beispiel detaillierter, grundstücksscharfer Darstellung im Masterplan von Kuala Lumpur

Zudem bestehen diverse andere Pläne, die z.B. auf Basis von Fachgesetzen (z.B. zur Schaffung von Infrastruktur etc.) erstellt werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit fließt in die Immobilienbewertung mit ein und wird im Gutachten dargestellt.

5 Einheiten

In Malaysia werden Flächenangaben üblicherweise in „square feet“ (sf) angegeben. In Wertgutachten für Immobilien erfolgen parallel auch Angaben in „m²“. Des Weiteren sind diverse andere Einheiten gebräuchlich:

- 1 Acre = 43,560 square feet
- 1 Arce = 160 square rods
- 1 Acre = 1,1834 square arpents
- 1 Arce = 10 square chains
- 1 Acre = 160 square rods
- 1 Arce = 160 perches
- 1 Arce = 160 poles
- 1 Acre = 0,4047 hectare
- 1 Acre = 4.047 square meters
- 1 Acre = is about 208 $\frac{3}{4}$ feet square
- 1 Acre Square = 5.645,376 square varas

“Arpen” – Messungen varrieren je Örtlichkeit:

- 1 Arpent (in LA, MS, AL, FL) = 0,84625 of an arce
- 1 Arpent Square (in LA, MS, AL, FL) = 191,994 feet or 2,909 chains on each side
- 1 Arpent (AR or MO) = 0,8507 of an acre
- 1 Arpent Square (AR or MO) = 192,5 feet or 2,91667 chains on each side

- 1 Caballeria (Texas-Spanish) = 108 acres
- 1 Centimeter = 0,3937 inches
- 1 Centimeter = 0,032808 feet
- 1 Chain = 66 feet
- 1 Chain = 4 rods
- 1 Chain = 4 perches
- 1 Chain = 4 poles
- 1 Chain = 100 links
- 1 Chain = 20,1168 m (meters)
- 1 Foot = 12 inches
- 1 Foot = 0,36 varas
- 1 Furlong = 660 feet
- 1 Furlong = 40 rods
- 1 Foot = 0,3048006 m (meters)
- 1 Hectare = 10.000 m² (square meters)

1 Hectare = 2,471 acres
1 Inch = 0,0254 m (meter)
1 Kilometer = 3.280,83 feet
1 Kilometer = 0,62 mile
1 Knot = 6.080,2 feet
1 Labor (Texas-Spanish) = 1.000.000 square varas
1 Labor = 177,136 acres
1 League (Texas-Spanish) = 25.000.000 square varas
1 League = 4.428,4 acres

1 Link = 7,92 inches
1 Link = 0,66 feet
1 Link = 0,2017 m (meter)
1 Meter = 3,280833 feet
1 Meter = 39,37 inches
1 Meter Square = 10,764 square feet
1 Mile = 5,280 feet
1 Mile = 8 furlongs
1 Mile = 320 rods
1 Mile = 80 chains
1 Mile = 1,60935 kilometers
1 Mile = 320 perches
1 Mile = 320 poles
1 Mile = 8.000 links
1 Mile = 1.609,2655 m (meters)
1 Mile Square = a regular Section of land
1 Mile = 27.878.400 square feet
1 Mile = 640 acres

Zu beachten ist, dass die hier gewählte Schreibweise auf die deutsche abstellt, d.h., “.” und “,” zwischen den Zahlen werden hier in der in Deutschland üblichen Weise dargestellt. Bei britischer Schreibweise sind Punkt und Komma zwischen den Nummern im Allgemeinen “vertauscht”.

6 *Flächendefinitionen / Mietflächen*

Die Mietflächenangabe erfolgt meist in square feet und bezieht sich üblicherweise:

- für gewerbliche Objekte auf: eine Art Nutzfläche
- für Wohnhäuser auf: eine Art BGF.

Die Nutzflächenangabe für gewerbliche Objekte bezieht sich auf alleinig genutzte Mietflächen, ausgenommen sind Treppenhäuser. Gemeinschaftlich genutzte Flächen, z.B. Sanitärbereiche, werden im Regelfall nicht zur Mietfläche gezählt.

Eine Normung bzw. Empfehlung, wie die DIN oder die Flächendefinition nach gif in Deutschland, existiert in vergleichbarer Weise mit der “Uniform Method of Measurement of Buildings” von “The Institution of Surveyors, Malaysia”.

Quelle:

http://www.ism.org.my/index.php?option=com_content&view=article&id=19&Itemid=5



The Institution of Surveyors, Malaysia

Quelle: www.ism.org.my

7 *Mietvertragslaufzeiten*

Mietvertragslaufzeiten werden frei verhandelt und belaufen sich üblicherweise – unabhängig ob für Wohn- oder Gewerbeflächen – auf 3 Jahre ggf. zzgl. 1 x 3 Jahre Option.

8 **Qualifikation Malaysischer Immobiliengutachter**

Das malaysische Immobilienbewertungssystem (inkl. der Sachverständigen) ist an das britische System (United Kingdom) angelehnt. Dies ist auf die britische Kolonialzeit zurückzuführen, die 1957 mit der Unabhängigkeit Malaysias endete.

Im Regelfall absolvieren Immobiliengutachter ein Real Estate – Studium an einer Universität und schließen mit einem Master Degree ab. Nach ca. 3 bis 5 Jahren Berufserfahrung ist eine Prüfung im Rahmen des Final APC der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) möglich. Nach Ablegen der Prüfung ist man (automatisch) als Immobiliengutachter anerkannt.

Anzumerken ist, dass es aufgrund der multikulturellen Bevölkerungszusammensetzung (Malaien, Chinesen, Inder etc.) auch andere anerkannte Abschlüsse gibt.

9 **Bewertungsstandards**

Für Malaysia gelten nationale, verbindliche Bewertungsstandards:

- Malaysian Valuation Standards (von: The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia), zuletzt geändert am 01.07.2006,
www.jppeh.gov.my
- Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981 (Act 242) & Rules (von: Legal Research Board), inkl. "Valuers, appraisers and Estate Agents Act 1981", "Valuers, Appraisers and Estate Agents Rules 1986", "Valuation and Property Services Rules 1999", mit Stand vom 15.12.2004,
www.malaysialawbooks.com

Die International Valuation Standards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC) sowie das Red Book der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) werden im Allgemeinen berücksichtigt, verbindlich für alle Immobiliengutachter sind sie aber nicht.

Eine Art Blue Book (Europäische Bewertungsstandards), wie sie von der TEGoVA formuliert werden, existieren für Asien angabegemäß nicht.

Gutachten, die von Mitgliedern der RICS erstellt werden, unterliegen den Anforderungen des Red Book.

10 *Bewertungsverfahren/ -methoden*

10.1 Vergleichswertverfahren (Comparative Method)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf Verkaufsdaten von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Immobilien.

Sale price of comparable property	z.B. in [Euro]
\pm <i>adjustments for differences between comparable property and property under consideration</i>	z.B. in [Euro]
= Market value of property under consideration	z.B. in [Euro]

Die Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren entspricht der in Deutschland üblichen Verfahrensweise.

10.2 Investmentverfahren (Investment Method)

Das Investmentverfahren wird für ertragsgenerierende Objekte, wie Gewerbebauten, Shoppingcenter, landwirtschaftliche Immobilien etc., angewendet. Für zur Marktmiete (market rent) kalkulierte Objekte stellt sich das Berechnungsverfahren im Allgemeinen wie folgt dar:

Estimated Annual Gross Income	z.B. in [Euro]
- <i>Annual Outgoings</i>	z.B. in [Euro]
= Net Annual Income	z.B. in [Euro]
\times <i>Capitalisation (Yield) Factor</i>	
= Market Value	z.B. in [Euro]

Marktwert = Reinertrag \times Reinertragsfaktor (analog X-faches)
mit Reinertrag = prognostizierter Rohertrag – Bewirtschaftungskosten

Market Value = Net Annual Income \times Capitalisation (Yield) Factor
mit Net Annual Income = Estimated Annual Gross Income – Annual Outgoings
mit Capitalisation Factor = Yield Factor

10.2.1 Zinssätze / Yields

Die Zinssätze (Yields), die sich wie folgt ermitteln lassen:

$$\text{Yield} = \text{Actual Returns (Reinertrag)} / \text{Purchase Price} \times 100,$$

bewegen sich gem. Angaben im Standard-Bewertungswerk, einer Art "Kleiber" Malaysias, in folgenden Größenordnungen (keine aktuellen Angaben):

Sektor / Sector	Immobilienart / Type of Property	übliche Zinssätze / traditionally Yield
Wohnen / Residential	Reihenhäuser / Terrace Houses	3,4 %
	Einfamilienhäuser / Detached Houses	4,5 %
	Eigentumswohnungen / Condominiums	5,6 %
Gewerbe / Commercial	Geschäftshäuser / Shophouses	6,7 %
	Büroflächen / Office space	7,8 %
	Einzelhandel / Retail	8,9 %
Industrie / Industrial	Fabriken / Factories	9,1 %
Landwirtschaft / Agricultural	Großflächige Agrarwirtschaft / Big Estate	10,12 %

Quelle: Malaysian Property Investment Handbook, Nr. 60-140

Bei Objekten, die unter bzw. über eingeschätztem Marktmietniveau vermietet sind, bieten sich beim Investmentverfahren im Allgemeinen die Varianten:

- Term & Reversion und
- Hardcore & Top Slice

an.

In Malaysia findet im Regelfall der Term & Reversion – Ansatz Anwendung.

- für Reversion – Part: 6,50 %.

Die Zinssätze werden aufgrund von Erfahrungen und üblicherweise in Abstufungen von ± 0,25 % angesetzt (z.B. 5,00 %, 5,25 %, 5,50 %, 5,75 %, 6,00 % etc.).

Liegt die Ist-Miete z.B. deutlich unter der Marktmiete, so wird für die im Reversion-Teil angesetzte höhere Marktmiete mit einem geringeren prozentualen Bewirtschaftungskostenanteil sowie einem höheren Zinssatz als bei den Term-Parts kalkuliert.

10.2.5 Beispielhafte Term & Reversion – Kalkulation

für:

- a) Objekt mit bestehendem Mietvertrag zu Underrent-Konditionen
- b) Objekt ohne Mietvertrag

a)

INCOME APPROACH FOR MARKET VALUE OF THE PROPERTY SUBJECT TO EXSIT- ING LEASE AGREEMENT				
<u>Current Term</u>				
Gross Rental Per Annum	RM4.166,00	@	12 months	RM49.992
Less Outgoings		@	35%	RM17.497
Net Rental Per Annum				RM32.495
Years purchase	2,75 years	@	6,00%	2,4677
Market Value of Current Term				RM80.186
				RM80.186
<u>First Term</u>				
Gross Rental Per Annum	RM4.582,60	@	12 months	RM54.991
Less Outgoings		@	35%	RM19.247
Net Rental Per Annum				RM35.744
Years purchase	5,00 years	@	6,25%	4,1839
Present Value		deferred @	2,75 years	0,8464
Market Value of First Term				RM126.584
				RM126.584
<u>Reversion</u>				
Gross Rental Per Annum	RM21.000,00	@	12 months	RM252.000
Less Outgoings		@	10%	RM25.200
Net Rental Per Annum				RM226.800
Years Purchase in Perpetuity		@	6,50%	15,3846
Present Value		deferred @	7,75 years	0,6138
Market Value of Reversion				RM2.141.757
				RM2.141.757
Total Market Value				RM2.348.528
Say				RM2.350.000

b)

INVESTMENT APPROACH FOR MARKET VALUE OF THE PROPERTY EXCLUSIVE OF THE EXSITING LEASE AGREEMENT			
Reversion			
Gross Rental Per Annum	RM21.000,00	@ 12 months	RM252.000
Less Outgoings		@ 10%	RM25.200
Net Rental Per Annum			RM226.800
Years Purchase in Perpetuity		@ 6,50%	15,3846
Market Value of Reversion			RM3.489.231
Market Value			RM3.489.231
Say			RM3.500.000

Für den Reversion-Part wird eine Art Vielfaches (analog X-faches, hier: 15,3846) auf Basis des Reinertrages ausgewiesen, welches mittels Marktrecherchen abgeleitet wird und der Plausibilisierung der Ansätze dient. Die Ergebnisse werden mathematisch gerundet ausgewiesen.

10.3 Residualwertverfahren (Residual Method)

Das Residualwertverfahren findet bei Projektentwicklungen (Developments) Anwendung. Das Berechnungsverfahren stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Gross Development Value	z.B. in [Euro]
- <i>Development Costs</i>	z.B. in [Euro]
= Net Development Value	z.B. in [Euro]
<i>x Deferment (Factor)</i>	
= Market Value	z.B. in [Euro]

10.4 Pachtwertverfahren (Profits Method = Accounts Method)

Die Profits Method stellt auf Umsatzzahlen bzw. Erträge bei unterstelltem Betrieb ab und wird für Hotels, Kinos, Theater, Tankstellen, Casinos, Sportstätten und Parkhäuser angewendet.

Gross Receipts	z.B. in [Euro]
- <i>Cost of Sale</i>	z.B. in [Euro]
= Gross Profit	z.B. in [Euro]
- <i>Working Expenses</i>	z.B. in [Euro]
= Divisible Balance	z.B. in [Euro]
- <i>Tenant's Share</i>	z.B. in [Euro]
= Gross Rental Value	z.B. in [Euro]

10.5 Sachwertverfahren / Wiederherstellungskosten-Methode (Contractor's Method = Cost of Replacement Method)

Die Contractor's Method ist eine Art Sachwertverfahren (Cost Approach). Die Contractor's Method findet Anwendung bei Schulen, Krankenhäusern und Bibliotheken und basiert auf den Wiederherstellungskosten. Der Theorie nach setzt sich der Wert der Immobilie aus Bodenwert und alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten zusammen.

Estimated Land Value	z.B. in [Euro]
+ <i>Estimated Building Cost</i>	z.B. in [Euro]
- <i>Depreciation of the buildings</i>	z.B. in [Euro]
= Market Value	z.B. in [Euro]

Eine Unterart der Methode ist die Depreciated Replacement Cost (DCR) – Methode.

Der Anwendungsbereich des in Malaysia üblichen Sachwertverfahrens weist somit Analogien zur in Deutschland üblichen Bewertung von bleibendem Gemeinbedarf auf.

10.6 Discounted Cash Flow (DCF)

Das DCF-Verfahren gewinnt durch computerbasierte Berechnungsverfahren an Popularität. Es eignet sich, um den Cashflow während einer Haltedauer sowie den kalkulierten Restwert bzw. Verkaufswert am Ende der Haltezeit abzubilden. Umgekehrt kann es bei marktconformen Ansätzen auch zur Marktwertbestimmung herangezogen werden.

Der Büroinhaber Elvin Fernandez hat als Chairman des International Valuation Standards Committees (IVSC) maßgeblich an der Formulierung der International Valuation Standards (IVS) mitgewirkt. Insofern kann auf die dort formulierten Standards verwiesen werden.

Das DCF-Verfahren wird häufig angewendet. Dargestellt werden in den vorliegenden Bewertungen häufig ½-Jahres-Abschnitte, für die die Erträge und Ausgaben kalkuliert werden. Der dynamische Part des DCF-Verfahrens stellt häufig auf die ersten 3 Jahre ab. Meist werden mittels DCF-Verfahren stark variierende Ertragslagen simuliert, z.B. bei Neubauprojekten von der Fertigstellung bis zur unterstellten Vollvermietung.

10.7 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird auf Basis einer möglichen baulichen Ausnutzung ermittelt. Sofern gezahlte Bodenwertpreise vergleichbarer Grundstücke vorliegen, können diese herangezogen werden. Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertkarten wie in Deutschland existieren nicht.

10.8 Sonstige häufig verwendete Begriffe

Folgende Begriffe finden häufig Anwendung:

Initial Yield = Overall Capitalisation Rate = Net Income / Investment Cost

Equity Dividend Rate (EDR) = before-tax cash flow / Equity Investment

Payback Period = Investment Cost / Income

11 Software

Spezielle Bewertungssoftware ist angabegemäß nicht üblich. Es werden individuell erstellte Excel-Tools verwendet.

12 Typische Gebäude- / Nutzungsarten

12.1 Wohngebäude

Wohngebäude lassen sich im Wesentlichen in:

- Mehrfamilienwohnhäuser / Mietwohnhäuser
- Reihen- und Doppelhäuser
- Individueller Wohnungsbau

unterteilen.

12.1.1 Mehrfamilien- / Mietwohnhäuser

Mehrfamilien- / Mietwohnhäuser werden tlw. auch mit staatlichen Mietobergrenzen versehen, analog zu gefördertem Wohnungsbau in Deutschland. Wohngebäude mit Mietobergrenzen umfassen die niedrigen und Mittelklasse-Preissegmente.



Bsp.-Ansicht sozialer Wohnungsbau



Bsp.-Ansicht
Mehrfamilienwohnhaus

12.1.2 Reihen- und Doppelhäuser

Reihen- und Doppelhäuser (terraced houses / semi-detached houses) entstehen momentan vorwiegend in urbanem (Einzugs-) Gebiet und werden überwiegend in Form von Wohnanlagen in einheitlichem Stil errichtet. Häufig verfügen diese Wohnanlagen über eine Einzäunung und einen Zugang mit Wärterhäuschen, Schrankenanlage und Doorman. Die Eckhäuser mit größerem Garten sind am begehrtesten, sind deshalb in der Siedlung die hochpreisigsten und werden daher häufig zuletzt verkauft. Die aktuell errichteten Wohnhäuser in Wohnanlagen weisen meist 2 bis 3 Geschosse auf und verfügen über keinen Keller.



Bsp.-Ansicht Reihenhaus-Wohnanlage



Bsp.-Ansicht hochpreisige Doppelhäuser

12.1.3 Individueller Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau ist in ländlichen und urbanen Gebieten vorzufinden. Er umfasst die typisch malaiischen Häuser mit Stelzenbauweise wie auch moderne, hochpreisige Einfamilienhäuser und Villen.



Bsp.-Ansicht typisches Malayenhaus



Bsp.-Ansicht typisches Malayenhaus

12.1.4 Wohnimmobilienmarkt insgesamt

Der Wohnimmobilienmarkt in Malaysia ist durch die demographische Entwicklung, d.h. durch zunehmende Bevölkerungszahlen geprägt. Der Markt für Wohnimmobilien befindet sich somit im Aufwärtstrend.

12.2 Büro- und Einzelhandelsgebäude

Sog. Shop- / Office-Buildings werden nach ihrer Geschossigkeit unterschieden und befinden sich meist in eher traditionellen Lagen, die weniger durch Hochhausbauten etc. geprägt sind. Meist befindet sich im Erdgeschoss eine Ladeneinheit und in den darüber liegenden Geschossen sind Büro und / oder Lagerräume untergebracht.



Bsp.-Ansicht typische Shop-Storey-Buildings



Bsp.-Ansicht moderne Shop-Storey-Buildings

12.3 Shopping Center

Einige Shoppingcenter-Komplexe verfügen in den unteren Etagen über Parkhausflächen (ca. 5 – 6 Geschosse, häufig oberirdisch) und darüber liegende Mietflächen. Die Food Courts erstrecken sich nicht selten auf ganze Etagen und sind meist im Untergeschoss untergebracht.

Die Center sind häufig von 10 – 22h und 7 Tage pro Woche geöffnet, an Feiertagen gelten mitunter verkürzte Öffnungszeiten.

Shoppingcenter sind meist in Citylagen und im urbanen Umfeld vorzufinden und neueren Baujahres. Die derzeit größten in Kuala Lumpur sind:

Berjaya Times Square Shopping Mall	
Lage:	zentrale Citylage
S-Bahn-Station:	“IMBI” (von Monorail)
Baujahr:	k.A.
Größe:	3,45 Mio. square feet
Geschosse:	12
mit:	> 1.000 Shops, 65 Restaurants 9 Kinosäle, 1 IMAX 3D – Kino, 1 Cosmo’s Themenpark (Kinderparadies / Vergnügungspark mit sich über 5 Stockwerke schlängelnde Achterbahn), Hotel (“Berjaya Times Square Hotel”)

Ankermieter:	Cosmo's World Theme Park, Karaokebox, Digital Centre, Borders
Öffnungszeiten:	10 – 22h, 7 Tage pro Woche
www:	http://www.timessquarekl.com http://visit-to-kl.com/shopping/berjaya_times_square.html



Außenansicht Berjaya Times Square

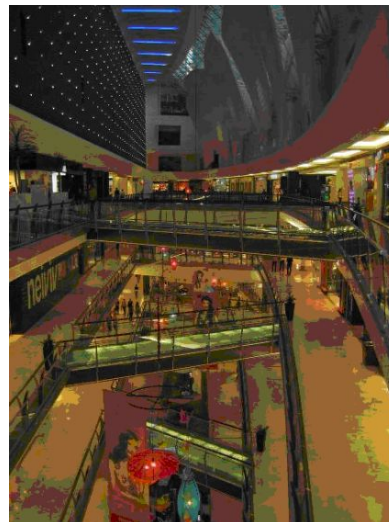


Bsp. Innenansicht Berjaya Times Square

Mid Valley Megamall (und nahe gelegen The Gardens)	
Lage:	Randbereich der City
S-Bahn-Station:	“Mid Valley” (von KTM Komuter)
Baujahr:	um 2003
Größe:	k.A.
Geschosse:	5 ½
mit:	> 430 Shops, großflächiger Food Court im Untergeschoss, 1 Kino, 1 Fitnessstudio, 1 Bowlingcenter, 3 Hotels (“Boulevard Hotel”, “Cititel Mid Valley”, “The Gardens Hotel & Residences”)
Ankermieter:	Metrojaya, Jusco, Carrefour
Öffnungszeiten:	10 – 22h, 7 Tage pro Woche
www:	www.midvalley.com.my http://visit-to-kl.com/shopping/mid_valley_megamall.html



Bsp. Innenansicht Mid Valley Megamall



Bsp. Innenansicht The Gardens

Suria KLCC (KLCC = Kuala Lumpur City Center)	
Lage:	zentrale Citylage (in den unteren Geschossen des Petronas Twin Towers – Komplexes)
U-Bahn-Station:	“KLCC” (von rapid KL)
Baujahr:	um 1996
Größe:	k.A.
Geschosse:	6
mit:	1 Kino (mit 12 Sälen), 1 Konferenzzentrum, 1 Philharmonie, 1 Aquarium, 1 Kunstgalerie, angrenzende Parkanlage (mit Schwimmbecken etc.)
Ankermieter:	Cold Storage Supermarket, Isetan, Marks & Spencer, Parkson
Öffnungszeiten:	10 – 22h, 7 Tage pro Woche
www:	http://www.suriaklcc.com.my/ http://visit-to-kl.com/shopping/suria_klcc.html



Außenansicht Suria KLCC



Außenansicht Suria KLCC



Bsp. Innenansicht Suria KLCC



Bsp. Innenansicht Suria KLCC

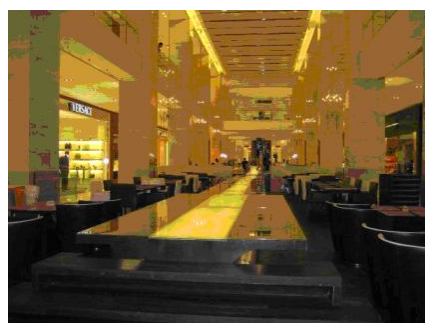
Pavilion	
Lage:	Citylage
S-Bahn-Station:	“Bukit Bintang” (von Monorail), kein direkter Anschluss
Baujahr:	um 2008
Größe:	1,37 Mio. square feet
Geschosse:	6 ½
mit:	ca. 450 Shops, großflächiger Food Court im Untergeschoss, 1 Kino, 1 Fitnesscenter, 1 Karaoke-Bar, Bars und Restaurants in Fußgängerpassage etc.
Ankermieter:	Harvey Norman, Mercato, Padini Concept Store, Parkson Pavilion, Tangs, Times Bookstores
Öffnungszeiten:	10 – 22h, 7 Tage pro Woche
www:	http://www.pavilion-kl.com



Außenansicht Pavilion



Innenansicht Pavilion



Innenansicht Pavilion



Passage Pavilion

13 Marktdaten

13.1 Kaufpreissammlung

Für die Erhebung der “stamp duty”, einer Art Grunderwerbsteuer, erfasst das National Property Information Center (NAPIC) sämtliche Kaufpreise. Damit lässt die Art und Weise der Datenerfassung eine lückenlosere Erfassung der Kauffälle zu, als dies in Deutschland möglich ist.

Das NAPIC ist dem Valuation Property and Service Department unterstellt, welches wiederum dem Finanzministerium untergeordnet ist.

The screenshot shows the official website of the Valuation and Property Services Department, Ministry of Finance, Malaysia. The page is titled "NATIONAL PROPERTY INFORMATION CENTRE (NAPIC)". It features a navigation menu with links for CLIENT'S CHARTER, MAIN PAGE, DEPARTMENT PROFILE, ONLINE SERVICES, and CONTACT US. The main content area is divided into two columns. The left column contains a "mySMS JPPH" button and a list of services under "ENQUIRY ON VALUATION STATUS" and "CORE BUSINESS". The right column contains the "Objective" and "Vision" of NAPIC. The objective is to provide accurate, comprehensive, and timely information regarding the demand and supply of property in the country to government agencies, property developers, and all parties involved in the property industry. The vision is to be the leading source of quality data and authority on property market information in the country, in line with JPPH's corporate vision of being a world-class valuation organization.

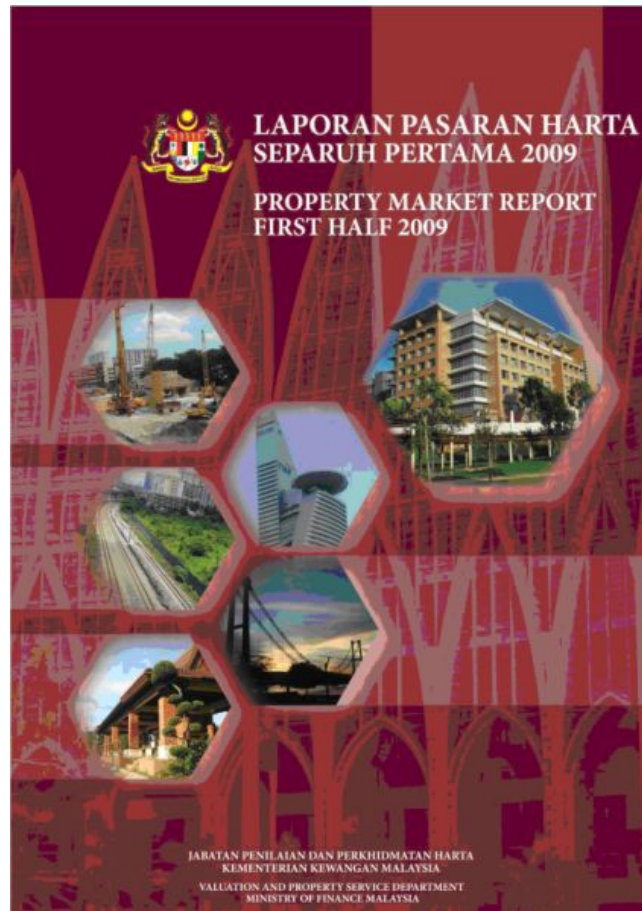
Quelle: <http://www.jpph.gov.my/V1/index2NAPIC.php?versi=1>

Die gesammelten Daten des NAPIC stellen eine Art Kaufpreissammlung dar und können von Wertermittlern (via Internet) abgerufen werden. Die Abrufkosten fallen für eine Art Flatrate angabegemäß sehr gering aus.

In der Realität ist die Vergleichbarkeit von Objekten aus der NAPIC-“Kaufpreissammlung” nicht immer hinreichend gegeben, so dass häufig Alternativverfahren (z.B. ertragswertbasierte Verfahren) angewendet werden.

13.2 Marktberichte

Marktberichte werden von der staatlichen Stelle National Property Information Centre (NAPIC) veröffentlicht. Der aktuellste, auch online kostenfrei abrufbare Marktreport liegt für den Zeitraum 1. Halbjahr 2009 vor.



Quelle: http://www.jpsh.gov.my/V1/pdf/FINAL_LPH_overview_2009.pdf

Er ist bilingual (in Malaiisch und Englisch) verfasst und umfasst Angaben zu einzelnen Nutzungsarten, Lagen sowie zur Ökonomie. Die Angaben sind quartals- bzw. jahresweise in Tabellen zusammengefasst.

Weiterhin sind diverse Transaktionsvolumina, verfügbare und absorbierte Flächenanteile unterschieden nach Nutzungsarten etc. aufgeführt.

Im Grundstücksmarktbericht befindet sich zudem ein Glossar, dem die englische Übersetzung für malaiische Begriffe sowie Definitionen zu entnehmen sind.

Exemplarische Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht:

Pendapatan Negara dan Pengeluaran Dalam Negeri		2007		2008		2009*		National Income and Domestic Production
		RM Juta/ Million	% Pertumbuhan Growth					
Jumlah Penduduk (Juta)		27.2	2.3	27.7	1.8	28.3	2.2	Population (Million)
Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) (pada harga tetap 1987)		504,919	6.2	528,311	4.6	504,772	-4.5	Gross Domestic Product (GDP) (1987 constant prices)
Sektor utama yang menyumbang kepada KDNK								Key Sectors Contributing to GDP
• Pertanian, perhutanan dan perikanan	38,224	1.4	39,769	4.0	38,260	-3.9	• Agriculture, forestry and fishing	
• Perlombongan dan perkuarian	42,881	2.0	42,550	-0.8	41,278	-3.0	• Mining and quarrying	
• Pembuatan	151,789	3.1	153,744	1.3	127,755	-16.9	• Manufacturing	
• Pembinaan	15,332	4.7	15,857	2.1	15,996	2.2	• Construction	
• Perkhidmatan	270,903	9.6	290,538	7.2	295,949	1.9	• Services	
Elektrik, gas dan air	15,106	4.0	15,431	2.1	NA		Electricity, gas and water	

Quelle: http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/FINAL_LPH_overview_2009.pdf

Time Period & Price Range	Table IV Number Of Property Transactions by Sub-Sector and Price Range						Total
	Residential	Commercial	Industrial	Agricultural	Development	Others	
Q1 2009							
0 - 25,000	3,954	220	43	5,916	787	0	10,920
25,001 - 50,000	5,782	414	28	3,804	824	2	10,434
50,001 - 75,000	6,323	323	37	1,819	363	0	8,865
75,001 - 100,000	6,154	440	73	1,263	311	0	8,241
100,001 - 150,000	8,719	785	119	1,311	348	0	11,280
150,001 - 200,000	6,507	781	213	648	222	0	8,351
200,001 - 250,000	3,860	582	124	388	156	0	5,090
250,001 - 500,000	6,737	2,212	547	751	347	2	10,596
500,001 - 1,000,000	1,745	1,016	238	220	243	1	3,463
1,000,001 & Above	753	479	270	86	245	1	1,834
Total	60,614	7,192	1,892	16,006	3,644	6	79,064
Q2 2009							
0 - 25,000	3,037	256	48	5,611	759	0	9,711
25,001 - 50,000	5,474	345	56	3,610	646	3	10,134
50,001 - 75,000	5,975	383	126	2,080	353	0	8,917
75,001 - 100,000	5,821	435	136	1,389	303	0	8,084
100,001 - 150,000	8,675	791	152	1,379	312	2	11,311
150,001 - 200,000	6,085	781	159	768	271	0	8,044
200,001 - 250,000	3,454	671	197	426	158	1	4,907
250,001 - 500,000	5,837	2,276	489	837	450	1	9,890
500,001 - 1,000,000	1,600	998	287	230	238	0	3,331
1,000,001 & Above	624	483	277	131	232	1	1,748
Total	46,382	7,399	1,907	16,461	3,720	8	76,877

Quelle: http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/FINAL_LPH_overview_2009.pdf

Beispielhafte Angaben zu verfügbaren und absorbierten Shoppingcenter-Flächen:

Kompleks Perniagaan: Jumlah Ruang Dan Penghunian di Malaysia			
Shopping Complexes: Total and Occupied Space in Malaysia			
Year	Jumlah Ruang/ Total Space (m.p/s.m)	Jumlah Ruang/ Occupied Space (m.p/s.m)	Kadar Penghunian/ Occupancy Rate (%)
1992	1,214,386	633,133	52.1
1993	1,493,338	1,288,469	86.3
1994	1,650,479	1,248,271	75.6
1995	2,218,483	1,751,313	78.9
1996	2,624,569	1,949,236	74.3
1997	3,827,268	3,200,303	83.6
1998	4,766,198	3,213,061	67.4
1999	5,095,579	3,683,719	72.3
2000	6,020,887	4,584,183	76.1
2001	6,136,015	4,694,680	76.5
2002	6,348,007	4,932,001	77.7
2003	6,852,246	5,337,242	77.9
2004	7,168,196	5,695,096	79.4
2005	7,407,698	5,962,851	80.5
2006	7,967,301	6,363,938	79.9
2007	8,695,298	7,020,138	80.7
2008	9,447,348	7,685,513	81.4

Quelle: <http://www.jpoh.gov.my/V1/pdf/jumlahruangshopping.pdf>

Beispielhafte Angaben zu verfügbaren und absorbierten Büro-Flächen:

Pejabat Binaan Khas: Jumlah Ruang Dan Penghunian di Malaysia			
<i>Purpose Built Office: Total and Occupied Space in Malaysia</i>			
Year	Jumlah Ruang/ Total Space (m.p/s.m)	Jumlah Ruang/ Occupied Space (m.p/s.m)	Kadar Penghunian/ Occupancy Rate (%)
1992	4,493,796	4,283,245	95.3
1993	4,823,122	4,441,792	92.1
1994	5,169,452	4,852,726	93.9
1995	5,618,368	5,330,786	94.9
1996	6,514,426	6,032,972	92.6
1997	10,606,081	10,127,866	95.5
1998	8,866,939	7,098,106	80.1
1999	9,173,260	7,485,184	81.6
2000	12,325,332	9,773,664	79.3
2001	12,801,207	10,022,090	78.3
2002	13,185,405	10,331,061	78.4
2003	13,306,111	10,735,272	80.7
2004	14,221,165	11,551,388	81.2
2005	14,863,253	12,362,795	83.2
2006	15,099,984	12,595,417	83.4
2007	14,975,062	12,739,489	85.1
2008	15,464,793	13,120,299	84.8

Quelle: <http://www.jpoh.gov.my/V1/pdf/jumlahruangpejabatbinaankhas.pdf>

13.3 Sektor-Performance in Malaysia von 2001 – 2008

Prestasi Sektor di Malaysia / Sector Performance in Malaysia 2001-2008														
Sektor / Sector	Kediaman/ Residential		Perniagaan / Commercial		Perindustrian / Industrial		Pertanian / Agricultural		Tanah Pembangunan / Development Land		Lain-Lain / Others		Jumlah / Total	
Tahun	Bilangan/ Volume	Nilai/Value (RM Million)	Bilangan/Volume	Nilai/Value (RM Million)	Bilangan/ Volume	Nilai/ Value (RM Million)	Bilangan/ Volume	Nilai/Value (RM Million)	Bilangan/ Volume	Nilai/Value (RM Million)	Bilangan/ Volume	Nilai/Value (RM Million)	Bilangan/ Volume	Nilai/Value (RM Million)
2001	176,208	22,199.24	15,862	6,426.76	6,098	4,319.51	36,659	2,308.48	7,577	3,319.53	230	61.42	242,634	36,634.93
2002	162,269	21,136.74	17,048	6,443.90	6,010	3,838.64	37,071	3,229.37	8,755	3,892.34	241	102.31	231,394	36,643.29
2003	164,723	23,011.23	18,663	7,327.46	6,490	3,967.98	43,506	3,698.21	9,531	5,331.81	463	98.23	243,376	43,434.92
2004	195,243	29,295.75	24,212	10,950.56	7,818	5,834.07	53,908	5,474.67	11,650	8,305.13	383	103.34	293,212	59,963.52
2005	181,762	28,407.34	24,151	11,631.33	7,143	5,004.50	51,868	4,951.97	11,376	6,706.25	208	80.34	276,508	56,781.72
2006	182,555	29,446.88	25,687	11,520.13	7,186	6,037.28	56,624	6,213.67	11,526	8,307.76	319	73.23	283,897	61,598.94
2007	199,482	36,490.61	27,900	16,350.75	7,919	7,080.17	60,155	6,910.19	13,971	10,302.09	28	9.33	309,455	77,143.14
2008	216,703	41,307.41	31,747	16,615.35	8,126	7,897.42	68,954	8,512.11	14,703	14,006.58	7	2.97	340,240	88,341.84

Quelle: <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/prestasisektor.pdf>

13.4 Wert und Volumen der jährlichen Transaktionen von 1990 – 2008

Nilai dan Jumlah Pindah Milik dan Perubahan Tahunan Harta Tanah 1990-2008
Value and Volume of Property Transaction and Annual Changes 1990-2008

Tahun / Year	Nilai / Value (RM Billion)	Perubahan Nilai / Change in Value (%) yr-on-yr	Jumlah Pindah Milik / Volume of Transaction (Thousand)	Perubahan Jumlah Pindah Milik / Change in Volume of Transaction (%) yr-on-yr
1990	15.16	-	148.20	-
1991	17.32	14.2	164.00	10.7
1992	20.27	17.0	168.27	2.6
1993	22.44	10.7	178.05	5.8
1994	29.70	32.4	217.54	22.2
1995	39.85	34.2	251.89	15.8
1996	48.99	22.9	270.53	7.4
1997	53.21	8.6	274.75	1.6
1998	27.90	-47.6	186.08	-32.3
1999	34.42	23.4	225.89	21.4
2000	41.31	20.0	240.06	6.3
2001	38.63	-6.5	242.63	1.1
2002	38.64	0.0	231.39	-4.6
2003	43.43	12.4	243.38	5.2
2004	59.96	38.1	293.21	20.5
2005	56.78	-5.3	276.51	-5.7
2006	61.60	8.5	283.90	2.7
2007	77.14	25.2	309.46	9.0
2008	88.34	14.5	340.24	9.9

Quelle: <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/nilaipindahmilik.pdf>

13.5 Markt-Indexreihen

Marktindices, wie sie z.B. von IPD veröffentlicht werden, stehen für Malaysia nicht zur Verfügung. Angabegemäß werden von der Kaufpreis erfassenden staatlichen Stelle NAPIC Indexreihen für Wohnimmobilien geführt. Diese sind aktuell (noch) nicht weit verbreitet bzw. erlangen (noch) nicht viel Aufmerksamkeit.

Exemplarischer Auszug malaysischer Wohnimmobilien-Index:

The Malaysian House Price Index ◆ 19

The Malaysian House Price Index

1.0 Indeks Harga Rumah Malaysia Mengikut Jenis Rumah
The Malaysian House Price Index by House Type

	All House		Terrace		High-Rise		Detach		Semi-Detach	
	Weight (2000 =100)		72.7		10.9		5.7		10.9	
	Index	1-Yr % Change								
Annual (1990 = 100)										
1988	92.2		93.4		78.1		97.1		95.6	
1989	96.1	4.3	95.0	1.8	92.6	18.6	98.7	1.7	96.2	0.7
1990	100.0	4.1	100.0	5.3	100.0	8.0	100.0	1.4	100.0	4.0
1991	125.5	25.5	113.5	13.5	107.2	7.2	114.3	14.3	110.0	10.0
1992	140.7	12.2	123.5	8.9	107.3	0.1	125.8	10.1	118.2	7.5
1993	147.5	4.9	128.9	4.4	105.8	-1.4	135.2	7.5	122.1	3.3
1994	159.3	8.0	140.1	8.7	112.2	6.1	148.7	10.0	130.0	6.5
1995	188.5	18.4	158.4	13.1	116.9	4.2	172.0	15.7	142.7	9.8
1996	212.8	12.9	174.5	10.2	115.7	-1.1	196.2	14.1	154.2	8.1
1997	216.8	1.9	192.0	10.1	110.2	-4.8	204.6	4.3	158.6	2.9
1998	196.4	-9.5	182.7	-4.9	103.4	-6.2	176.7	-13.7	145.7	-8.2
1999	191.8	-2.4	176.4	-3.5	99.6	-3.7	164.9	-6.7	139.3	-4.4
Annual (2000 = 100)										
1999	94.3		93.7		98.1		95.0		94.1	
2000	100.0	6.0	100.0	6.7	100.0	1.9	100.0	5.3	100.0	6.3
2001	101.1	1.1	100.0	0.0	102.8	2.8	104.6	4.6	102.6	2.6
2002	103.6	2.5	104.7	4.7	96.7	-5.9	105.4	0.8	102.0	-0.6
2003	107.7	4.0	107.7	2.9	111.3	15.1	106.8	1.3	106.1	4.0
2004	112.9	4.8	111.7	3.7	113.0	1.5	116.1	8.7	115.8	9.1
2005	115.6	2.4	114.0	2.1	114.1	1.0	120.9	4.1	119.9	3.5
2006	117.8	1.9	115.8	1.6	115.5	1.2	128.3	8.1	121.4	1.3
2007	123.8	5.3	121.1	3.9	118.8	2.9	137.5	7.2	130.3	7.2
2008	129.8	4.7	127.2	4.9	121.7	2.4	146.1	6.3	135.8	4.1
Quarterly (2000 = 100)										
1999 Q1	93.4		92.7		98.8		92.3		94.5	
1999 Q2	93.7		93.2		97.2		94.4		93.6	
1999 Q3	95.2		94.8		98.6		97.8		93.4	
1999 Q4	96.9		96.2		99.2		98.7		97.6	
2000 Q1	97.9	4.9	97.7	5.4	100.3	3.7	95.4	3.4	98.9	4.7
2000 Q2	100.8	7.6	100.8	8.2	100.3	3.2	101.9	8.0	100.4	7.3
2000 Q3	101.5	6.7	102.0	7.6	99.7	1.2	102.0	4.3	100.2	7.3
2000 Q4	101.6	4.9	101.5	5.6	100.6	1.5	104.0	5.4	101.1	3.6
2001 Q1	100.4	2.6	99.7	2.1	100.9	0.6	103.7	8.8	101.5	2.7
2001 Q2	101.4	0.6	100.6	-0.2	100.6	0.3	107.0	5.1	102.1	1.7
2001 Q3	102.3	0.8	101.5	-0.5	103.1	3.5	105.8	3.8	103.6	3.4
2001 Q4	102.0	0.4	100.3	-1.2	105.3	4.7	106.9	2.8	104.1	3.0
2002 Q1	102.3	1.9	103.1	3.5	97.1	-3.8	105.2	1.5	101.1	-0.4
2002 Q2	103.9	2.5	105.2	4.6	93.8	-6.8	105.0	-1.9	103.9	1.8
2002 Q3	105.8	3.5	105.3	3.8	108.8	5.6	108.6	2.7	104.5	0.9
2002 Q4	107.5	5.4	107.7	7.4	110.1	4.6	106.8	-0.1	105.1	1.0
2003 Q1	107.2	4.8	107.4	4.2	111.1	14.5	106.0	0.8	104.8	3.7
2003 Q2	107.4	3.4	107.6	2.3	111.1	18.5	105.5	0.5	105.1	1.2
2003 Q3	110.8	4.8	110.3	4.8	111.1	2.2	110.4	1.7	112.8	8.0
2003 Q4	111.5	3.8	110.2	2.4	113.5	3.1	114.3	7.1	113.7	8.2
2004 Q1	113.1	5.6	112.2	4.5	114.6	3.2	115.7	9.2	114.5	9.3
2004 Q2	113.5	5.7	111.6	3.8	112.9	1.7	120.4	14.2	117.7	12.0
2004 Q3	113.8	2.8	112.7	2.2	113.0	1.8	116.8	5.8	117.2	4.0
2004 Q4	114.5	2.7	113.7	3.2	111.2	-2.1	117.7	3.0	118.4	4.2
2005 Q1	115.3	2.0	114.4	2.0	114.3	-0.3	117.8	1.9	118.3	3.4
2005 Q2	117.4	3.5	115.4	3.5	113.6	0.7	122.2	1.5	125.4	6.6
2005 Q3	116.7	2.6	115.1	2.2	113.8	0.8	122.7	5.1	122.0	4.1
2005 Q4	117.5	2.7	115.9	2.0	111.9	0.7	125.9	7.0	122.4	3.4
2006 Q1	118.1	2.5	116.4	1.8	116.0	1.5	124.1	5.4	123.1	4.1
2006 Q2	118.9	1.3	116.6	1.1	114.4	0.8	130.4	6.8	124.8	-0.5
2006 Q3	119.2	2.2	116.8	1.5	116.2	2.2	133.4	8.8	122.9	0.8
2006 Q4	123.1	4.8	120.2	3.8	116.7	4.3	141.3	12.3	128.7	5.2
2007 Q1	123.4	4.5	122.4	5.2	116.2	0.2	136.2	9.8	124.4	1.1
2007 Q2	123.6	4.0	120.6	3.5	118.6	3.7	138.7	6.4	130.9	4.9
2007 Q3	125.1	5.0	121.5	4.1	119.2	2.6	144.0	8.0	133.0	8.3
2007 Q4	125.9	2.3	122.5	2.0	121.0	3.7	141.0	-0.3	134.3	4.4
2008 Q1	128.7	4.3	126.3	3.2	120.9	4.1	142.9	5.0	135.4	8.9
2008 Q2	128.9	4.3	125.5	4.1	121.1	2.2	146.2	5.5	137.9	5.4
2008 Q3	131.4	5.1	128.9	6.1	125.0	4.9	146.5	1.8	137.3	3.3
2008 Q4	129.0	2.5	126.8	3.6	117.5	-2.9	144.9	2.8	135.9	1.2
2009 Q1	129.7	0.8	127.3	0.8	119.6	-1.1	143.1	0.2	138.0	2.0
2009 Q2P	129.4	0.4	127.2	1.4	115.6	-4.6	145.1	-0.8	138.0	0.1

Quelle: <http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/Indeks%20Q1Q2%202009.pdf>

14 Aktuelle Marktdaten für ausgewählte Nutzungsarten

14.1 Bürogebäude (office buildings)

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht für Malaysia vom 1. Halbjahr 2009 bewegen sich die Auslastungs- bzw. Belegungszahlen von Bürogebäuden in Kuala Lumpur auf folgenden Niveaus:

Belegungsrate Bürogebäude in Kuala Lumpur / Occupancy [%]			
Gebiet	1. Halbjahr 2008	2. Halbjahr 2008	1. Halbjahr 2009
Goldenes Dreieck / Golden Triangel	82	81	82
Central Business District (CBD)	80	83	85
Vorstadtgebiete / Suburban	86	80	82
Kuala Lumpur (i.M.)	84	82	84

Quelle: <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 55

14.2 Wohngebäude (residential buildings)

Bei Wohngebäuden unterscheidet man insbesondere hinsichtlich des Gebäudetyps, da die meisten Wohnungen im Rahmen von Wohnanlagen, Mietwohnhäusern etc. errichtet wurden. Individueller Wohnungsbau ist im urbanen Umfeld eher selten und umfasst im Wesentlichen Villen oder typische, historische Malayenhäuser mit Stelzenbauweise.

Ausgewählte Mietangaben für Wohngebäude in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009				
Gebäudetyp	Distrikt / Mukim, Lage	Mietspanne in [RM/Monat /Einheit]	Mietfläche i.M. / Wohneinheit [m ²]	Mietspanne in [RM/Monat/m ²]
Single Storey Terrace	Mukim Batu, Kepong Baru F 7 – 9	700 – 1.000	100	7,00 – 10,00
Double Storey Medium-Cost Terrace	Mukim Batu, Taman Sri Sinar	700 – 850	80	8,75 – 10,60
Low-Cost Flat	Section 1 – 100, Raza Mansion	400 – 450	45	8,90 – 10,00
Apartment	Mukim Kuala Lumpur, Danau Impian	950	85	11,20
Eigentumswohnung / Condominium	Section 1 – 100, City Garden	1.700	126	13,50

Darstellung: in Anlehnung an <http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 67

14.3 Einzelhandel (Shop Buildings, Shops)

Einzelhandel erstreckt sich im Wesentlichen auf traditionelle Einzelhandelsgebäude, die meist 2- bis 4-geschossig sind und in Reihenbauweise errichtet werden sowie auf typische Shops, z.B. in Lauflagen.

Ausgewählte Kaufpreisangaben für Shop-Gebäude in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009				
Gebäudetyp	Distrikt / Mukim, Lage	Preisspanne in [RM/Einheit]	Nutzfläche i.M. / Einheit [m ²]	Kaufpreis i.M. [RM/m ²]
Single Storey Shop	Section 1 – 100, Jalan Pudu Ulu	300.000	210	rd. 1.430
Double Storey Shop	Section 1 – 100, Jalan Pudu	800.000	300	rd. 2.670
Three Storey Shop	Mukim Petaling, Bukit Jalil Integrated Park	441.000	481	rd. 920
Four Storey Shop	Mukim Kuala Lumpur, Taman Tenaga	800.000	484	rd. 1.650

Quelle: in Anlehnung an <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 69ff

Ausgewählte Mietangaben für ebenerdige Shopflächen in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009				
Lage	Distrikt / Mukim, Lage	Mietspanne in [RM/Monat /Einheit]	Nutzfläche i.M. / Einheit [m ²]	Kaufpreis i.M. [RM/Monat/m ²]
Central Town Prime Area	Section 1 – 100, Jalan Masjid India	20.000 – 25.000	160	125 – 156
Central Town Secondary Area	Section 1 – 100, Jalan Pasar	4.500 – 6.500	160	28 – 41
Suburban Prime Area	Mukim Kuala Lumpur, Bangsar Baru	11.000 – 15.000	150	73 – 100
Suburban Secondary Area	Mukim Batu, Bandar Manjalara	1.600 – 2.500	135	12 – 19

Quelle: in Anlehnung an <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 70f

Ausgewählte Mietangaben für Shops in Shoppingcentern in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009			
Lage	Shoppingcenter	Ebene	Mietspanne in [RM/Monat/m ²]
Central Town Prime Area	Suria KLCC (Petronas Towers)	Lower Ground	592 – 753
		Ground	172 – 592
		3 rd floor	205 – 368
Central Town Prime Area	KL Pavilion	1 st floor	65 – 990
		3 rd floor	65 – 431
		6 th floor	65 – 258
Suburban Prime Area	Mid Valley	Lower Ground	215 – 576
		Ground	215 – 484
		3 rd floor	102 – 236

Quelle: in Anlehnung an <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 72f

14.4 Hotels (hotels)

Hotels höherer Sterne-Kategorie sind insbesondere im Zentrum Kuala Lumpur's, im Umfeld der Petronas Twin Towers zu finden.

Ausgewählte Angaben für Hotels in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009				
Lage	Sterne-Kategorie	Zimmeranzahl	Preis / Zimmer [RM/Night]	Auslastung / Occupancy [%]
Jalan Bukit Bitang	5	1.479	650 – 12.000	k.A.
Kuala Lumpur City Center	5	571	350 – 670	71
Mid Valley (Citi-tel)	3	646	320 – 750	84

Quelle: in Anlehnung an <http://www.jp-ph.gov.my/V1/pdf/1%20Kuala%20Lumpur.pdf>, S. 79f

Die Datengrundlage erscheint insgesamt sehr transparent. Anzumerken ist, dass aber z.B. bei Internetbuchung im Cititel / Mid Valley im Zeitraum Januar / Februar 2010 Übernachtungskosten von 205 RM/Nacht (brutto) inkl. Frühstück aufgerufen wurden.

14.5 Aktuelle Marktdaten für Kuala Lumpur

Gem. Angabe von Elvin Fernandez bewegen sich die Netto-Mieten, Net Yields und Kaufpreise aktuell in Kuala Lumpur auf etwa folgenden Niveaus:

Nutzungsart	Fläche	Spitzen - Netto-Miete	Out-goings	Spitzen - Net Yield	Kaufpreise
Wohnen (ETW)	(eher eine Art) BGF	5,00 RM/sf/Monat	0,70 RM/sf/Monat	3,0 – 4,0 %	1.500 RM/sf
Bürogebäude	(eher eine Art) Nfl.	7,00 RM/sf/Monat	1,50 RM/sf/Monat	um 7,0 %	800 RM/sf
Shopping-center	(eher eine Art) Nfl.	60,00 RM/sf/month	k.A. (wg. großer Streubreite)	7,5 – 8,0 %	k.A. (wg. großer Streubreite)

15 Marktrecherche im Einzelfall

Für Einzelrecherchen liegt keine Internetseite, wie die in Deutschland z.B. verfügbare Seite www.immoscout24.de vor, so dass vergleichbare Objekte, Mieten, Preise etc. via Google recherchiert werden. Sofern vergleichbare Projekte etc. bekannt sind, können Infos z.B. unter:

<http://www.malaysiamostwanted.com/> und der Suche nach “Property”

oder

<http://propertymalaysia.blogspot.com/>

oder

<http://www.iproperty.com.my/>

gesucht werden.

Das Rechercheergebnis sieht exemplarisch wie folgt aus:

Project Name	KiPark Puchong
Location	Puchong, Selangor (<i>technically, its actually Sepang...</i>)
Description	guarded development of semi-detached units on leasehold land
Price	RM378,720 to RM756,470
Lot size	32' x 75'
Unit size	from 2,706sq.ft.
No of units	130 units of 2 ½ storey semi-D's
Launch Date	currently available
Expected Completion	early 2007
Land Encumbrances	Hong Leong Bank
Developer	KiPark Management Sdn. Bhd. (<i>member of the KIP Group</i>)
Contact	03 – 7728 3978 (<i>Appointed marketing agent</i>)

Quelle: <http://propertymalaysia.blogspot.com/2005/10/08/kipark-puchong/>

Die recherchierten Vergleichsobjekte werden dann in Gutachten unter Angabe folgender Informationen wiedergegeben:

- Objekt- / Projektname
- Fertigstellungsgrad
- Anzahl an Einheiten, z.B. 30 x 4-Etagen-Shops bzw. Offices (mit jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen von 24' x 75') und insgesamt 3,500 sf
- Verkaufspreis(spanne) je Einheit inkl. Angabe der Kaufpreisspanne pro Fläche
- Verkaufsstand, z.B. aktuell 50 % der 3-geschossigen Einheiten verkauft und alle 2-geschossigen Einheiten unverkauft
- etc.

16 *Beschreibung einiger Investmentstandorte*

16.1 **Kuala Lumpur (KL) / Klang Valley**

Kuala Lumpur (Bedeutung: “schlammige Flussmündung”, Kurzform: KL) ist die Hauptstadt Malaysias und hat rd. 1,6 Mio. Einwohner. Kuala Lumpur und das umliegende Gebiet wird als sog. “Klang Valley” bezeichnet und umfasst im Allgemeinen den Großraum von KL. Benannt wurde es nach dem Fluss “Klang”.

16.1.1 **Petronas Twin Towers**

Das Gebiet, in dem sich die Petronas Twin Towers befinden, ist überwiegend mit modernen, hochpreisigen Bürogebäuden, Hotels etc. bebaut. Unmittelbar an die Petronas Twin Towers grenzt eine gepflegte Parkanlage. Die Twin Towers wurden nach der staatlichen Malaysischen Firma “PETRONAS” (Petroleum Nasional Berhad) benannt, die in die Öl- und Gas-Förderung involviert ist und auch Tankstellen betreibt.



Petronas Twin Towers



Petronas Twin Towers

16.1.2 **Golden Triangel / Goldenes Dreieck**

Das Areal “Goldenes Dreieck” befindet sich südwestlich der Petronas Twin Towers und ist durch hochpreisige Bürogebäude (Banken), Hotels, Einkaufszentren, Restaurants, Clubs und Discos geprägt.

16.1.3 Times Square

Das Areal um den Times Square ist von hohen und hochpreisigen Hotelkomplexen (Markenhotellerie), Shoppingcentern und Restaurants geprägt. Hier halten sich viele Touristen auf.

16.1.4 Bangsar

Das in Kuala Lumpur (aktuell) angesagte Stadtviertel ist Bangsar (vergleichbar z.B. mit dem Berliner Prenzlauer Berg), mit einem hochpreisigen kleineren Shoppingcenter (Bangsar Village, bestehend aus 2 miteinander verbundenen Gebäudeteilen), kleineren Boutiquen, angesagten Restaurants und Cafés. Die Bebauung ist meist 2- bis 4-geschossig.

16.1.5 Gombak

Der District "Gombak" liegt im Norden Kuala Lumpurs, an der Autobahn Nr. 8, und ist durch Mehrfamilienwohnhäuser (Stahlbetonbauweise etc.), Gewerbeansiedlungen (Werkstätten, 2- und 3-geschossige Laden- und Bürogebäude) älteren Baujahres und durch neue Wohnanlagen geprägt. Insbesondere durch die demographische Entwicklung, d.h. steigende Bevölkerungszahlen, siedeln sich hier vermehrt junge Bevölkerungsschichten an. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hier vergleichsweise hoch. Das Preissegment bewegt sich im mittleren bis niedrigeren Segment. Gebaut wird auf Flächen mit Altbebauung sowie auf bisher bewaldeten Flächen.

16.1.6 International Airport

Der Kuala Lumpur International Airport befindet sich ca. 1 Autostunde von der City entfernt (in südlicher Richtung) und ist auch über eine Express-Bahnlinie zu erreichen. Im Umfeld des Flughafens haben sich diverse Gewerbe angesiedelt.

16.2 Penang

Penang, eine Insel im Norden der Malaysischen Halbinsel nahe zu Thailand, gilt als das Urlaubsziel schlechthin. Die Insel verfügt über einen eigenen Flughafen oder ist in ca. 4 – 5 Autostunden von Kuala Lumpur aus zu erreichen. Penang ist mit dem Festland über eine Brücke verbunden. Auf dem Festland (in Butterworth) befindet sich ein großer, international angefahrterer Hafen.

Die größte Stadt auf der Insel Penang ist Georgetown, der man noch heute die britisch koloniale Prägung ansieht. Die Altstadt von Georgetown wurde vollständig als Weltkulturerbe ausgewiesen. Hier sind noch viele historische 2- bis 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser erhalten, in denen man lokale Produkte, Werkstätten, Musikshops, Restaurants, Gästehäuser etc. finden kann. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich diverse Tempel, Moscheen, Kirchen etc., die tlw. in die Wohn- und Geschäftshausbebauung integriert sind. Die Altstadt verfügt über ein Chinatown und ein Little India.

Innerhalb der Altstadt ist die “Jl. Chulia” die (!) Geschäfts- und Flaniermeile, wo sich tags- und nachtsüber auch viele nationale und internationale Touristen aufhalten.

Nahe der Altstadt befindet sich das “KOMTAR Building”, ein weit sichtbares Hochhaus mit zentralem Busbahnhof und diversen Filialen weltweit vertriebener Geschäfte und Restaurants. Dieser Bereich stellt einen deutlichen Kontrast zur historischen Altstadt dar.

Zwischen KOMTAR Building und Wasserfront verläuft die “Penang Street”, an deren nördlichem Ende sich diverse Großhotellerie mit hohen Neubauten angesiedelt hat (z.B. Continental, Cititel).

16.3 Malacca / Melakka / Malakka

Die Stadt Malacca befindet sich ca. 2 Autostunden von Kuala Lumpur in südlicher Richtung entfernt und liegt damit in etwa zwischen Kuala Lumpur und Singapur.

Malacca ist durch niederländische Kolonialbauten sowie durch einen niederländischen Altstadtteil geprägt. Die Stadt ist als Universitätsstadt bekannt und bei Touristen beliebt. In Sichtweite kolonialer Bauwerke befinden sich Neubaukomplexe, wie große Shoppingcenter, Büro- und Geschäftshäuser. Aufgrund der Lage am Meer ist eine große Hafenanlage vorhanden.

17 *Der Malaysische Immobilienmarkt*

17.1 Marktreife und Investmentschwerpunkte

Der malaysische Immobilienmarkt kann als voll entwickelt betrachtet werden, was u.a. auf das durch die Kolonialisierung übernommene britische System zurückzuführen ist. Dennoch sind nicht alle Landesteile gleichermaßen entwickelt. Im Wesentlichen fokussiert sich der Investmentmarkt auf die Städte und kann in der genannten Reihenfolge aufgeführt werden:

- 1) Kuala Lumpur (Großraum “Klang Valley”)
- 2) die Insel Penang inkl. der Stadt Georgetown
- 3) die Stadt Jojo Bahru (nahe Singapur)
- 4) den Landesteil Sabah (Ostmalaysia)
- 5) den Landesteil Sarawak (Ostmalaysia) inkl. der Stadt Kuching.

17.2 Marktteilnehmer

17.2.1 Private Investoren

Die Regierung Malaysias befürwortet private Investoren, die die Ressourcen und das Potential des Landes nutzen. Grundsätzlich sind private Investitionen in Immobilien zulässig.

17.2.2 Ausländische Investoren

Ausländischen Investoren ist der Erwerb an Immobilien grundsätzlich erlaubt, wobei für Wohnimmobilien ab einem Wert von > 500.000 RM der Erwerb bei einer staatlichen Stelle anzuzeigen ist. In der Vergangenheit bestanden strengere Reglements für den Immobilienerwerb durch ausländische Investoren. Diese wurden aber 2009 liberalisiert.

17.2.3 Derzeitige Marktteilnehmer

Derzeitig investieren opportunistische Fonds in malaysische Immobilien. Häufig treten Investoren aus Singapur und Araber als Käufer auf. Deutsche und Niederländische Fonds investieren aktuell eher in Singapur.

Im Allgemeinen werden von Fonds zwecks Diversifizierung Immobilien in Malaysia erworben, wenn sie bereits in Australien und Singapur investiert sind.

17.3 Transaktionskosten und -zeiten

Die Transaktionskosten belaufen sich im Regelfall angabegemäß auf ca. 5 % des Marktwertes. Darin enthalten ist auch die Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Grunderwerbsteuer hängt von der Nutzungsart ab, z.B. commercial, residential, industrial oder agricultural use.

Die Transaktionszeit beläuft sich auf durchschnittliche 3 – 4 Monate, mitunter auch weniger.

18 Gutachtenhonorar (Valuation Fees / Scale of Fees)

Die aktuelle Honorarordnung sieht folgende Honorierung für Gutachten vor (gem. The New Scale of Fees under Valuers, Appraisers and Estate Agents (Amendment) Rules 2001):

Gebühr für den ermittelten Kapitalwert (Marktwert)	für Gutachten für Entschädigungs- (Land Acquisition)	für Bewertung inkl. Maschinen und (S.C./P & M)	für Bewertung exkl. Maschinen und (Other Capital Valuations)
First RM 100,000		0.3750 %	0.2500 %
RM 1 to RM 50,000	RM 1,500		
RM 50,001 to RM 500,000	RM 2,500		
RM 500,001 to RM 1,000,000	RM 3,500		
Residuum up to RM 2,000,000	0.2400 %	0.3000 %	0.2000 %
Residuum up to RM 7,000,000	0.2000 %	0.2500 %	0.1667 %
Residuum up to RM 15,000,000	0.1500 %	0.1875 %	0.1250 %
Residuum up to RM 50,000,000	0.0600 %	0.1500 %	0.1000 %
Residuum over RM 50,000,000	0.0240 %		
Residuum up to RM 200,000,000		0.1000 %	0.0667 %
Residuum up to RM 500,000,000		0.0667 %	0.0500 %
Residuum over RM 500,000,000		0.0500 %	0.0400 %
Floor Minimum		RM 2,000	RM 400
<i>Calculation of Scale fee:</i>			
Value/Award	<i>Example:</i> RM 100,000,000	<i>Example:</i> RM 85,000,000	<i>Example:</i> RM 85,000,000
Maximum Discount	0.00%	30.00%	30.00%
Maximum Fee	RM 60,900	RM 121,075	RM 80,717
Minimum Fee	RM 60,900	RM 84,753	RM 56,502
Fee	RM 60,900	RM 84,753	RM 56,502

<i>Valuation Update:</i>			
Floor Minimum	RM 200	RM 200	RM 200
Maximum Discount	85.00%	85.00%	85.00%
Maximum Fee	RM 60,900	RM 121,075	RM 80,717
Minimum Fee	RM 9,135	RM 12,713	RM 8,475
Fee	RM 9,135	RM 12,713	RM 8,475

Anzumerken ist, dass diese Honorarordnung den Maximalwert für Gutachtenkosten festlegt. Discounts sind frei wählbar und werden im Regelfall bis zu einer Größenordnung von max. 30 % eingeräumt, sofern die Minimalgutachterhonorare von RM 2.000 (für Bewertungen inkl. Pflanzen und Maschinen) bzw. RM 400 (für Bewertungen exkl. Pflanzen und Maschinen) eingehalten werden. Zusätzlich zum Honorar werden 5 % einer Art Umsatzsteuer erhoben.

Bewertungen inkl. Pflanzen und Maschinen (plants, machinery & equipment) stellen u.a. auf Ölpalmenplantagen ab, die es z.B. um Kuala Lumpur in großem Umfang gibt.

19 *Wertermittlung für Banken / Beleihungswertermittlung ?*

Die meisten Banken fordern ein Marktwertgutachten ohne Beleihungswertermittlung. Für manche Banken wird ein:

- market value (Marktwert) und
- forced sale value (Zwangsverkaufswert)

ermittelt.

Bei der Ermittlung des Zwangsverkaufswertes wird der ermittelte Marktwert pauschal um 20 % reduziert, so dass er sich auf 80 % des Marktwertes beläuft. Eine Art Beleihungswertermittlung wie in Deutschland üblich, mit Mindest- bzw. Maximalansätzen wie in der BelWertV festgeschrieben, existiert nicht.

20 *Green Building*

Das Thema Green Building wird auch in Malaysia diskutiert, befindet sich aber noch in einem frühen Stadium. Ein entsprechender Index – Green Building Index (GBI) –, vergleichbar mit dem britischen BREEAM-Zertifikat, wurde 2009 eingeführt. Entwickelt wurde der GBI von Architekten und Ingenieuren (Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM) und der Association of Consulting Engineers Malaysia). Bewertet werden die folgenden Kriterien:

- 1) Energieeffizienz
- 2) Innere bzw. Gebäude- Umweltqualität
- 3) Nachhaltigkeit von Planung und Management
- 4) Material und Ressourcen
- 5) Wassereffizienz
- 6) Innovation.

Weiterführende Informationen sind z.B. unter den folgenden Links abrufbar:

www.greenbuildingindex.org

<http://www.theedgemaalaysia.com/property/14241-new-malaysias-green-building-index.html>

21 Case Studies

Während meines Aufenthaltes wurden diverse Aufträge bearbeitet, bei denen ich den Bewertungsprozess verfolgen und nachvollziehen konnte. Anhand zweier Beispiele soll kurz die Verfahrensweise dargestellt werden.

21.1 Case Study 1: Machbarkeitsstudie für eine Wohnanlage in Kuala Lumpur

In der Machbarkeitsstudie (Feasibility Study) wird zunächst das Projekt inkl. Angabe der Lokalität und des Projektentwicklers beschrieben.

Der für das Development ermittelte Break Even Point wird ausgewiesen, wobei detailliert angegeben wird, ab welcher Anzahl abverkaufter Einheiten unter welchen Bedingungen dieser erreicht wird. Ferner werden das Umfeld inkl. Bebauung, die zu erwartende Tragfähigkeit des Bodens sowie die Überflutungsgefahr eingeschätzt.

21.1.1 Vorgehensweise

Anhand recherchierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzw. Projekte im Umfeld werden Verkaufspreise (in Währungseinheit/sf und in Währungseinheit/Einheit) für das einzuschätzende Development zugrunde gelegt.

Für einen Betrachtungszeitraum von 3 Jahren (Bau- und Verkaufszeit) wird für eine mögliche Betrachtung eine Internal Rate of Return (IRR) von rd. 30 % (vor Steuern) ermittelt. Zudem wird ein Szenario für höhere Verkaufspreise und somit einen höheren IRR dargestellt.

Die Berechnung erfolgt jeweils als base case, best case und worst case – Szenario, d.h. es wird der Betrachtungs- bzw. Realisierungszeitraum von 3 Jahren mit 2 Jahren und 4 Jahren variiert.

Bei der Projektkalkulation werden Kosten für

- Professional Fees (5,0 %)
- Marketing & Management (2,5 %)
- Eigenkapitalverzinsung (30,0 %)
- Sonstiges / Wagnis (2,0 %)

in Abzug gebracht.

Des Weiteren werden Varianten berechnet, die mit einem Verkaufspreis von + 20 %, + 10 %, - 10 % und - 20 % kalkulieren. Betrachtet werden auch die Varianten, die sich bei + 20 %, + 10 %, - 10 % und - 20 % Herstellungskosten ergeben würden.

21.1.2 Ergebnis

Im Ergebnis wird eine IRR von rd. 30 % bei unterstelltem guten Management als realistisch und marktkonform eingeschätzt. Dabei wird insbesondere die hohe Zuwachsrate an Haushalten insgesamt wie auch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße (mit guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz) im Speziellen gewürdigt. Positiv wirkt sich einschätzungsgemäß das geplante Mittelpreissegment aus, da im Umfeld das preisliche Mittelklasse- und Niedrigpreissegment (medium- and low-cost flats) im Vergleich zur Nachfrage eher unterrepräsentiert ist.

Der wohnwirtschaftliche Immobilienmarkt wird in Malaysia aufgrund der demographischen Entwicklung allgemein als nachgefragt eingeschätzt. Insbesondere junge Bevölkerungsschichten siedeln sich im zu betrachtenden Stadtbezirk "Gombak" von Kuala Lumpur an.

21.2 Case Study 2: Development-Bewertung für eine Wohnanlage in Kuala Lumpur

21.2.1 Vorgehensweise

Im Rahmen der Development-Bewertung wurden zunächst Karten des Gebietes zusammengestellt. Anhand dieser wurde recherchiert, wo vergleichbare Neubauprojekte bestehen bzw. noch entstehen.

Die so in den Karten markierten und vermutlich vergleichbaren Neubauprojekte bzw. -objekte wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung abgefahren, um die Vergleichbarkeit einschätzen zu können. Während der Objektbesichtigungstour, die einen vollen Tag in Anspruch nahm, wurden ca. 20 verschiedene Wohnanlagen (-Projekte) angefahren. Um diese aufzufinden, wurden in einer kopierten Karte jeweils die markanten Punkte (land marks), wie Shoppingcenter, Stadien, Behördenbauten etc. eingetragen, um so den aktuellen Standort auf der Karte zu verfolgen. Navigationsgeräte sind angabegemäß unüblich. Das während der Objektbesichtigungstour verwendete Kartenmaterial ließ aufgrund der Aktualität nicht immer eine einfache Lokalisierung zu. Dies ist vermutlich auch auf das hohe Maß an Neubauaktivitäten zurückzuführen.

Wenn möglich, wird während der Besichtigungstour (sight inspection) ein Musterhaus (show house) besichtigt und die Verkaufspreise und Hausgrößen werden jeweils vor Ort erfragt. Bei der Vor-Ort-Recherche kann es hilfreich sein, sich als Kaufinteressent auszugeben. Da viele Wohnanlagen über eine Einzäunung mit Doorman verfügen, muss dieser jeweilige Wachmann nach einem Musterhaus gefragt werden. Hier reichte es aus, das Stichwort "show house" zu nennen, um einen Passierschein als Kaufinteressent zu erhalten und in die Wohnanlage zu gelangen.

21.2.2 Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes

Die Örtlichkeit der zu bewertenden Wohnanlage wurde ebenfalls besichtigt, wobei jede mögliche Zufahrtsmöglichkeit "erfahren" und in Augenschein genommen wurde (hier ca. 7 Möglichkeiten). Die Zufahrt zu einer Wohnan-

lage kann hier insbesondere deswegen Vor- bzw. Nachteile aufweisen, da sich viele neue Wohnanlagen in Außenstadtgebieten befinden und kein Anschluss an den ÖPNV (mit S- bzw. U-Bahn etc.) gegeben ist, so dass die Fahrzeiten zum meist innerstädtischen Arbeitsplatz (mit Auto) sehr unterschiedlich ausfallen können. Viele Wohnanlagen entstehen an und um Autobahnen die allerdings nicht immer über eine gute Anbindung an diese verfügen.

Während der Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde ein bereits im Rohbauzustand befindliches Musterhaus vorgefunden, welches über 3 anstatt wie angabegemäß geplant 2 Stockwerke verfügte. Dies wurde auch mit dem örtlichen Bauleiter besprochen.



Bsp.-Ansicht Musterhaus



Besprechung mit dem Bauleiter vor Ort

21.2.3 Ergebnis

Während der Rechercharbeiten wurde auch das Planungs- bzw. Baurecht in Erfahrung gebracht. Dies erfolgte angabegemäß per Telefon oder wie im hiesigen Fall wurde die zuständige Behörde (eine Art Stadtplanungsamt) aufgesucht. Bei der Recherche des Planungsrechts stellte sich heraus, dass die Baugenehmigung für 2-geschossige Wohnbauten erteilt wurde. Nach Rücksprache mit dem Investor sollen 2 Szenarien berechnet werden, die die 2-geschossige und die 3-geschossige Bebauung berücksichtigen.

Die zu erwartenden Marktwerte (bzw. Marktwertspannen) für beide Szenarien wurden mittels Vergleichsfällen aus angebotenen und bereits im Verkauf befindlichen Wohnanlagen, unter Abwägung von Vor- und Nachteilen zu den Vergleichsobjekten, ermittelt.

22 Gepflogenheiten im Büroalltag

- Die Verständigung untereinander erfolgt in Malaiisch. Wertgutachten werden ausschließlich in Englisch verfasst. Gespräche mit Kunden erfolgen wahlweise in Malaiisch oder Englisch.
- Im Büro stehen Computer mit Internet zur Verfügung. Mitunter fällt das Internet bzw. der Internet-Provider (hier: Telekom Malaysia) stunden- oder tagesweise aus.
- Die Büroräume sind mit Aircondition ausgestattet, ausgenommen sind Nebenräume.
- Die Arbeitszeit umfasst 5 Werktage (Montag bis Freitag) jeweils von 8h bis 18h, inkl. 1h Mittagspause. Im Regelfall werden den Mitarbeitern 14 Tage Urlaub pro Jahr gewährt. Es existieren diverse Feiertage, die u.a. auf die unterschiedlichen Religionen zurückzuführen sind und regional variieren können.
- Während der ca. 1-stündigen Mittagspause wird im oder außerhalb des Büros gegessen. Mitunter nutzen Mitarbeiter, die während der Mittagspause im Büro bleiben, die Gelegenheit zu einem kurzen Erholungsschlaf (i.S.v. Power Napping) bei ausgeschaltetem Licht.
- An Freitagen wird 5 x pro Tag gebetet, wobei die Männer in die nahe liegende Moschee gehen. Im Büro stehen ebenfalls entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung. Ein Gebet dauert ca. 5 – 20 min und gilt als Arbeitszeit.
- Aufgrund der unterschiedlichen, nebeneinander existierenden Religionen variiert die Bürokleidung und reicht von Jeans mit Hemd bzw. Bluse über traditionelle indische Bekleidung bis zu muslimischer Kopfbedeckung der Frauen. Ebenso ist auch westliche Kleidung, wie Anzug mit Hemd und Krawatte, verbreitet.



Büro



Büroinhaber Elvin Fernandez



Kollegen im Büro



Kollegen im Büro

23 Zusammenfassung / Ausblick

Malaysia reiht sich in die aufstrebenden Staaten Asiens ein. Auch zukünftig ist mit positiver demographischer Entwicklung und tendenziell wachsendem Bruttoinlandsprodukt zu rechnen, weshalb Malaysia auch perspektivisch als Immobilienstandort für Investoren interessant sein kann.

Die fachlich hohe Kompetenz der malaysischen Immobilienbranche kann sich mit europäischen Standards messen.

24 Exkurs: Singapur

Singapur wurde ebenfalls durch die ehemalige britische Kolonialmacht geprägt. Besondere Herausforderungen bestehen hier für die Stadtplanung, da hier versucht wird, auf begrenztem Inselraum lebenswerten Wohn- und Arbeitsraum mit hohem Grünanteil und guter Luftqualität zu erhalten bzw. zu schaffen. Dies wurde insbesondere bei einem Besuch im Stadtplanungsamt von Singapur deutlich.

Um bei Neubebauungen innerhalb der Stadt möglichst viel Grün (-flächen) zu erhalten, werden z.B. unterirdische Shoppingmalls errichtet oder Gebäude erhalten auskragende Elemente, die begrünt werden. Ein aktuelles und besonders beeindruckendes Projekt ist das gerade im Entstehen begriffene „Marian Bay Sands“ – ein Wohn- und Entertainment-Komplex gegenüber Singapur's Skyline. Zum Komplex zählen 3 hohe Gebäude, die auf Dachebene mit einer großen Plattform verbunden werden sollen. Ziel ist es, die ebenerdig baukörperbedingt versiegelte Flächen durch Grünflächen oberhalb der Gebäude auszugleichen. So sollen auf der geplanten Plattform Park- und Pool-Landschaften entstehen.



Singapur's Skyline



aktuelles Bauprojekt „Marina Bay Sands“

Dass Singapur nicht nur das Ziel verfolgt, mittels Stadtplanung eine lebenswerte moderne Stadt zu bleiben, verdeutlicht auch die vielfältige Architektur. Ein Beispiel stellt die auch in Fachzeitschriften vielfach aufgeführte Shoppingmall „ION Orchard“ dar, deren Überdachung im Eingangsbereich einem Baum nachempfunden ist und die amorphe Formgebungen aufweist.

ION Orchard (Orchard Road in Singapur)	
Lage:	zentrale Citylage (Haupteinkaufsstraße in Singapur)
U-Bahn-Station:	Direktanbindung
Baujahr:	um 2007
Größe:	66.000 square feet
Geschosse:	8
mit:	diversen Designer-Shops, Kunst-Galerie, Ausstellungsflächen, großem Food Court und einzelner hochpreisige Gastronomie
Ankermieter:	diverse internationale Designer-Shops
Öffnungszeiten:	10 – 22h, 7 Tage pro Woche
www:	http://www.ionorchard.com/



exemplarische Außenansicht ION



exemplarische Außenansicht ION



exemplarische Innenansicht ION



exemplarische Innenansicht ION

Insgesamt beeindruckt Singapur durch den effektiven Umgang mit begrenztem Lebensraum trotz hoher und noch steigender Bevölkerungszahlen.

25 *Fachliteratur*

- Fernandez, Elvin / CCH Business Law Editors: Malaysian Property Investment Handbook, CCH Asia Limited, 1997 (eine Art „Kleiber“ Malaysias)
- Malaysian Valuation Standards, The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents, Malaysia, www.lppeh.gov.my
- Uniform Method of Measurement of Buildings, The Institution of Surveyors, Malaysia, 2006 / Second Edition (eine Art Flächendefinition vergleichbar mit DIN, WoFIV und gif)
- Kuala Lumpur City Plan 2020 – Towards a World Class City, Volume Part 2, Land Use and Intensity Maps, Kuala Lumpur City Hall (Masterplan – eine Art großflächiger, detaillierter Bebauungsplan)