

---

# **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](http://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

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Einleitung</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Malaysia - Kurzüberblick</b>  | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Hilfreiche malaiische Redewendungen und Fachtermini</b>   | <b>9</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Rechtliche Grundlagen</b>   | <b>11</b> |
| 4.1       | Katastersystem (Cadastral System)  | 11        |
| 4.2       | Eigentumsformen und Grundbuch (tenure system, land register)   | 12        |
| 4.3       | Planungsrecht (Raum- bzw. Stadtplanung)  | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Einheiten</b>   | <b>17</b> |
| <b>6</b>  | <b>Flächendefinitionen / Mietflächen</b>   | <b>19</b> |
| <b>7</b>  | <b>Mietvertragslaufzeiten</b>  | <b>19</b> |
| <b>8</b>  | <b>Qualifikation Malaysischer Immobiliengutachter</b>  | <b>20</b> |
| <b>9</b>  | <b>Bewertungsstandards</b>   | <b>20</b> |
| <b>10</b> | <b>Bewertungsverfahren/ -methoden</b>  | <b>21</b> |
| 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        |
| <b>11</b> | <b>Software</b>   | <b>28</b> |
| <b>12</b> | <b>Typische Gebäude- / Nutzungsarten</b>                      | <b>28</b> |
| 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        |
| <b>13</b> | <b>Marktdaten</b>   | <b>35</b> |
| 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        |
| <b>14</b> | <b>Aktuelle Marktdaten für ausgewählte Nutzungsarten</b>      | <b>42</b> |
| 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        |
| <b>15</b> | <b>Marktrecherche im Einzelfall</b>                           | <b>48</b> |
| <b>16</b> | <b>Beschreibung einiger Investmentstandorte</b>               | <b>50</b> |
| 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        |
| <b>17</b> | <b>Der Malaysische Immobilienmarkt</b>                                  | <b>53</b> |
| 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        |
| <b>18</b> | <b>Gutachtenhonorar (Valuation Fees / Scale of Fees)</b>                | <b>55</b> |
| <b>19</b> | <b>Wertermittlung für Banken / Beleihungswertermittlung ?57</b>         |           |
| <b>20</b> | <b>Green Building</b>   | <b>57</b> |
| <b>21</b> | <b>Case Studies</b>   | <b>58</b> |
| 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        |
| <b>22</b> | <b>Gepflogenheiten im Büroalltag</b>                                    | <b>61</b> |
| <b>23</b> | <b>Zusammenfassung / Ausblick</b>                                       | <b>62</b> |
| <b>24</b> | <b>Exkurs: Singapur</b>   | <b>63</b> |
| <b>25</b> | <b>Fachliteratur</b>  | <b>65</b> |



# 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),<br>ist Handels- und Finanzzentrum  |
| Bundesstaaten:        | Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Perak, Perlis, Penang, Selangor, Terengganu,<br>Bundesterritorium der Hauptstadt Kuala Lumpur,<br>Verwaltungszentrums Putrajaya, Sarawak, Sabah,<br>Bundesterritorium der Insel Labuan |
| Amtssprache:          | Malaiisch (Bahasa Melayu)   |
| Anzahl Einwohner:     | rd. 28 Mio.<br>(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,<br>Klang Valley (Großraum Kuala Lumpur): 4,9 %/Jahr   |
| Staatsreligion:       | Islam (ca. 60 % der Bevölkerung angehörend)   |
| Bevölkerung:          | ca. 50 % Malaien,<br>ca. 24 % Chinesen,<br>ca. 11 % indigene Völker,<br>ca. 7 % Inder<br>und Sonstige   |
| Klima:                | äquatorial / tropisch   |
| ehem. Kolonialmacht:  | Großbritannien  |
| Unabhängigkeit:       | seit 1957   |
| Wirtschaftswachstum:  | + 7,5 %/Jahr (in 1990er Jahren)<br>+ 6,3 %/Jahr (in 2007)<br>+ 4,6 %/Jahr (in 2008)<br>- 2,5 %/Jahr (in 2009)<br>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*

| <b>Malaiisch</b>     | <b>Englisch</b>          | <b>Deutsch</b>           |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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!            |
| <br>                 |                          |                          |
| Jerman               | Germany                  | Deutschland              |
| <br>                 |                          |                          |
| Jam                  | hour                     | Stunde                   |
| Hari                 | day                      | Tag                      |
| Minggu               | week                     | Woche                    |
| Bulan                | month                    | Monat                    |
| Tahun                | year                     | Jahr(e)                  |
| Tarikh               | date                     | Datum                    |
| <br>                 |                          |                          |
| Jalan                | street                   | Straße                   |
| <br>                 |                          |                          |
| Penilaian            | valuation                | Bewertung                |
| Hartanah             | real estate / property   | Immobilie(n)             |
| Penilaian Hartanah   | valuation of real estate | Immobilienbewertung      |
| <br>                 |                          |                          |
| Rumah                | house                    | Haus                     |
| Bangunan             | building                 | Gebäude                  |
| Kediaman             | residential house        | (Mehrfamilien-) Wohnhaus |
| Perdagangan bangunan | commercial building      | Gewerbeobjekt            |
| Industri bangunan    | industrial building      | Industriegebäude         |
| <br>                 |                          |                          |
| Pevjanjian pajakan   | lease agreement          | Mietvertrag              |
| <b>Malaiisch</b>     | <b>Englisch</b>          | <b>Deutsch</b>           |

|  |                                    |   |
|--|------------------------------------|---|
| 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   |
| <br>                                       |                                    |   |
| Harga pasaran                              | market value                       | Marktwert   |
| Harga jualan paksa /<br>Nilai jualan paksa | forced sale value                  | Verkaufswert unter Zwang<br>(für Banken)  |
| - (s.o.)                                   | mortgage lending value             | Beleihungswert  |
| <br>                                       |                                    |   |
| Pegangan / Hakmilik                        | ownership                          | Eigentum(s-) / Besitz(recht)  |
| Pegangan bebas / Hakmi-<br>lik kekal       | freehold                           | Volleigentum  |
| Pagangan pajakan                           | leasehold                          | (eine Art) Erbbaurecht  |
| <br>                                       |                                    |   |
| Terima kasih di atas<br>kerjasama anda.    | Thank you for your atten-<br>tion! | Vielen Dank für Ihre Auf-<br>merksamkeit!<br>(wortwörtliche Übersetzung in<br>Malaiisch: Vielen Dank für<br>Ihre Kooperation! (in Malai-<br>isch ohne “!”)) |

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

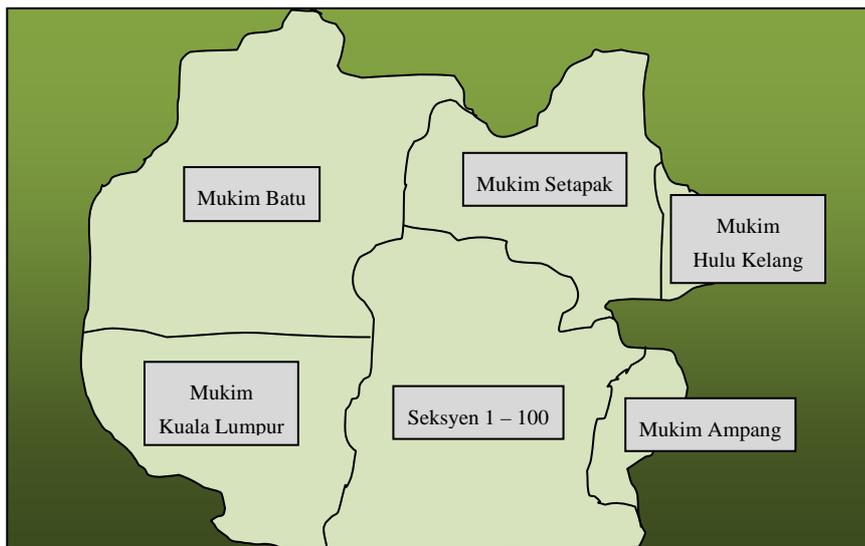
# 4 *Rechtliche Grundlagen*

## 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.jpoh.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:

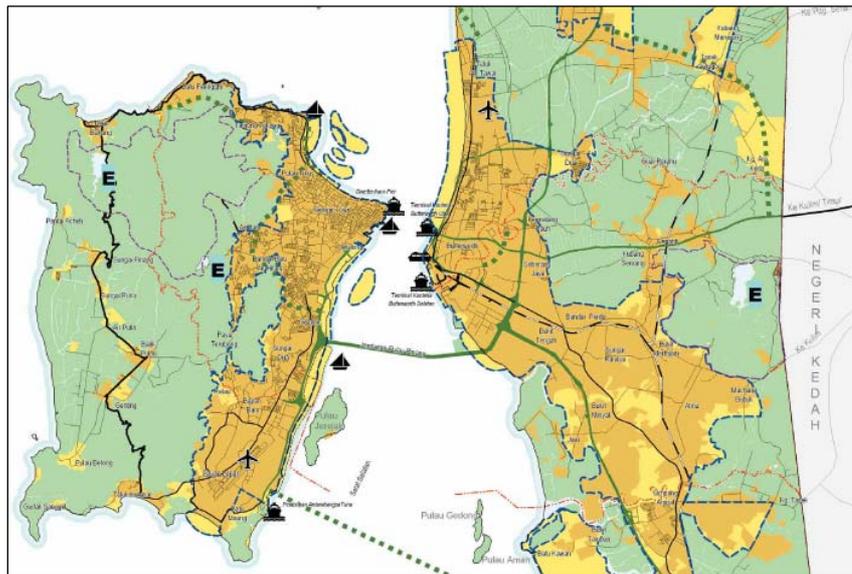
| Carian Persendirian Hakmilik Batal<br><i>Grundbuchblatt</i>   |  |  |                                    |
|---|--|--|------------------------------------|
| <b>Jenis dan No. Hakmilik:</b><br><i>Grundbuch(blatt)nummer</i>   | GRN 204600<br>GRANT 204...                     | <b>Nombor Lot:</b><br><i>Flurstücksnr.</i>                                   | Lot 78710                          |
| <b>Bandar / Pekan / Mukim:</b><br><i>Sektion / Mukim</i>  | Mukim Damansara<br>Sektion "Damansara"         | <b>Tempat:</b><br><i>Platzname</i>   | (Angabe nur<br>sofern vorhanden)   |
| <b>Keluasan:</b><br><i>Fläche</i>   | 104934 Meter Persegi<br>104.934 m <sup>2</sup> | <b>Daerah:</b><br><i>Distrikname</i>   | Petaling                           |
| <b>Nombor Syit Piawai:</b><br><i>Flurkartennr.</i>  | 84-D   | <b>Nombor Pelan Akui:</b><br><i>Nr. amtlicher Vermessungsplan (Lageplan)</i> | PA 106941                          |
| <b>Taraf Pegangan:</b><br><i>Besitzverhältnis</i>   | Selama-lamanya<br>Volleigentum                 | <b>Tarikh Luput Pajakan:</b><br><i>Ablaufdatum für eine Art Erbbaurecht</i>  |                                    |
| <b>Kawasan Rizab:</b><br><i>Reserviert für</i>  | Tiada<br>(nichts)                              |  |                                    |
| <b>Tarik Daftar:</b><br><i>Grundbucheintragung vom</i>  | 14 Julai 2001<br>14. Juli 2001                 | <b>Cukai Tanah:</b><br><i>Grundgebühr</i>                                    | RM 108,049.00                      |
| <b>Kategori Kegunaan Tanah:</b><br><i>Tatsächliche derzeitige Nutzung</i>   |  | <b>Peusahaan</b><br><i>gewerblich</i>  |                                    |
| <b>Sarat Nyata:</b><br><i>Zulässige (zukünftige) Nutzung</i>  |  | <b>Peusahaan</b><br><i>gewerblich</i>  |                                    |
| <b>Sekatan Kepentingan:</b><br><i>Nutzungsbeschränkung</i>  |  |  |                                    |
| <b>Pemilikan dan Alamat:</b><br><i>Eigentümer</i>   | XYZ  |  |                                    |
| <b>Tanggungan dan endosan lain:</b><br><i>zugeschriebene Flurstücke</i>   |  |  |                                    |
| <b>Urusan-urusan dalam Perserahan yang belum didaftarkan:</b><br><i>Eintragung einer Art Auflassungsvormerkung</i>            |  | <b>Tiada</b><br><i>(nichts)</i>  |                                    |
| <b>Endosan-endosan yang terdahulu yang tidak berkuatkuasa lag:</b><br><i>vorherige Zustimmung(en) / Zustimmungsvorbehalte</i> |  | <b>Tiada</b><br><i>(nichts)</i>  |                                    |
| <b>Hakmilik yang terdahulu:</b><br><i>Historie des Grundstücks</i>  |  |  |                                    |
| <b>Perkara lai yang melibatkan hakmilik:</b><br><i>Sonstiges, was das Eigentum beeinflusst</i>                                |  | <b>Tiada</b><br><i>(nichts)</i>  |                                    |
| <b>Dikeluarkan pada:</b><br><i>Zeitpunkt des Auszugs</i>  | 12:08:21 petang<br>12:08:21 p.m.               | <b>Tarikh:</b><br><i>Auszugsdatum</i>  | 13 Januari 2010<br>13. Januar 2010 |
| <b>Bayaran dijelskan:</b><br><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 m<sup>2</sup> 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 „m<sup>2</sup>“. 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 variieren 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 m<sup>2</sup> (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](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](http://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](http://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](http://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 /<br>Sector               | Immobilienart /<br>Type of Property          | übliche Zinssätze /<br>traditionally Yield |
|----------------------------------|--|--|
| Wohnen /<br>Residential          | Reihenhäuser /<br>Terrace Houses             | 3,4 %                                      |
|                                  | Einfamilienhäuser /<br>Detached Houses       | 4,5 %                                      |
|                                  | Eigentumswohnungen /<br>Condominiums         | 5,6 %                                      |
| Gewerbe /<br>Commercial          | Geschäftshäuser /<br>Shophouses              | 6,7 %                                      |
|                                  | Büroflächen /<br>Office space                | 7,8 %                                      |
|                                  | Einzelhandel /<br>Retail                     | 8,9 %                                      |
| Industrie /<br>Industrial        | Fabriken /<br>Factories                      | 9,1 %                                      |
| Landwirtschaft /<br>Agricultural | Großflächige Agrarwirtschaft /<br>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.

### 10.2.2 Term & Reversion – Ansatz

Kalkuliert wird bei der Investmentmethode per Term & Reversion häufig wie folgt:

- Term (Besonderheit: Kalkulation mit 2 Term-Parts):
  - o aktuelle Miete bis Mietvertragsende (meist max. 3 Jahre)
  - o vereinbarte Miete laut Mietvertrag für nachfolgende Optionsjahre (meist 3 Jahre)
- Reversion:
  - o auf Basis des Marktmietniveaus.

Je nachdem, ob ein Mietvertrag vorliegt, wird der Term wie folgt kalkuliert:

- bei vorliegendem Mietvertrag: Term auf max. 3 Jahre (1. Term)  
+ 3 Jahre Option (2. Term)  
jeweils mit Mietvertragsmiete,
- bei fehlendem Mietvertrag: ohne Term oder 3-Jahres-Term  
mit Marktmietniveau;

Der sich jeweils anschließende Reversion-Part wird mit Marktmietniveau kalkuliert.

### 10.2.3 Bewirtschaftungskosten

Der Jahresrohertrag wird jeweils je betrachteter Periode (d.h. Current Term, First Term und Reversion) um angenommene Bewirtschaftungskosten (Outgoings), ohne Mietausfallwagnis, reduziert. Diese bewegen sich im Regelfall in folgender Größenordnung:

- Gewerbeobjekte: 10 – 15 %
- Wohngebäude: 15 – 20 %.

Meist werden Ansätze von 10 %, 15 %, 20 % etc. in Abzug gebracht. Aufgegliederte Einzelansätze für die Bewirtschaftungskosten, die in Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten etc. unterscheiden, finden weniger Anwendung.

### 10.2.4 Verzinsung

Der sich so ergebende Reinertrag wird je Term- bzw. Reversion-Part verzinst, so dass die Summe der ermittelten Barwerte für die Einzelperioden:

1. Current Term
2. First Term
3. Reversion

den Marktwert ergibt, wobei der Reversion-Teil auf ewig kapitalisiert wird.

Aufgrund des mit fortschreitendem Prognosehorizonts zunehmenden Risikos der Prognose der zu erwartenden Erträge werden bei der Verzinsung häufig gestaffelte Zinssätze angesetzt, z.B.:

- für Current-Rent – Part: 6,00 %
- für First Term – Part: 6,25 %

- 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-<br>ING LEASE AGREEMENT |             |            |            |             |                    |
|---|-------------|------------|------------|-------------|--------------------|
| <b><u>Current Term</u></b>  |             |            |            |             |                    |
| 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           |
| <b><u>First Term</u></b>  |             |            |            |             |                    |
| 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          |
| <b><u>Reversion</u></b>   |             |            |            |             |                    |
| 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        |
| <b>Total Market Value</b>   |             |            |            |             | <b>RM2.348.528</b> |
| <b>Say</b>  |             |            |            |             | <b>RM2.350.000</b> |

b)

| INVESTMENT APPROACH FOR MARKET VALUE OF THE PROPERTY EXCLUSIVE OF THE EXSITING LEASE AGREEMENT |             |             |                    |
|--|-------------|-------------|--------------------|
| <b>Reversion</b>   |             |             |                    |
| 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        |
| <b>Market Value</b>  |             |             | RM3.489.231        |
| <b>Say</b>   |             |             | <b>RM3.500.000</b> |

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 Contractors 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 marktkonformen 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 derzeitig größten in Kuala Lumpur sind:

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

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



Außenansicht Berjaya Times Square

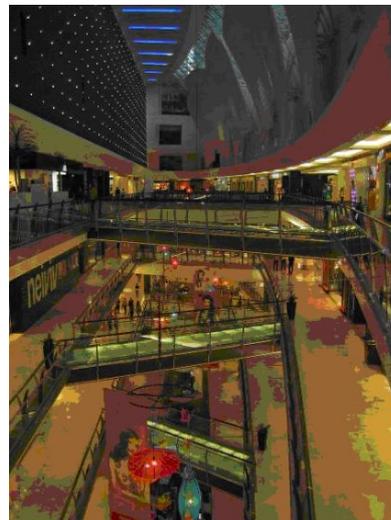


Bsp. Innenansicht Berjaya Times Square

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



Bsp. Innenansicht Mid Valley Megamall



Bsp. Innenansicht The Gardens

| <b>Suria KLCC (KLCC = Kuala Lumpur City Center)</b> |  |
|---|--|
| 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),<br>1 Konferenzzentrum,<br>1 Philharmonie,<br>1 Aquarium,<br>1 Kunstgalerie,<br>angrenzende Parkanlage (mit Schwimmbecken etc.)                                    |
| Ankermieter:  | Cold Storage Supermarket, Isetan, Marks & Spencer, Parkson   |
| Öffnungszeiten:                                     | 10 – 22h, 7 Tage pro Woche   |
| www:  | <a href="http://www.suriaklcc.com.my/">http://www.suriaklcc.com.my/</a><br><a href="http://visit-to-kl.com/shopping/suria_klcc.html">http://visit-to-kl.com/shopping/suria_klcc.html</a> |



Außenansicht Suria KLCC



Außenansicht Suria KLCC



Bsp. Innenansicht Suria KLCC



Bsp. Innenansicht Suria KLCC

| <b>Pavilion</b> |  |
|-----------------|--|
| 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,<br>großflächiger Food Court im Untergeschoss,<br>1 Kino,<br>1 Fitnesscenter,<br>1 Karaoke-Bar,<br>Bars und Restaurants in Fußgängerpassage etc. |
| Ankermieter:    | Harvey Norman, Mercato, Padini Concept Store,<br>Parkson Pavilion, Tangs, Times Bookstores   |
| Öffnungszeiten: | 10 – 22h, 7 Tage pro Woche   |
| www:            | <a href="http://www.pavilion-kl.com">http://www.pavilion-kl.com</a>  |



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 options like "CLIENT'S CHARTER", "MAIN PAGE", "DEPARTMENT PROFILE", "ONLINE SERVICES", and "CONTACT US". The main content area is divided into sections: "mySMS JPPH", "ENQUIRY ON VALUATION STATUS" (with links for Housing Loan, Stamp Duty, Conversion of Land Use, and Brochure), "CORE BUSINESS" (with links for Valuation and Property Services Program, Property Information Program, and Training and Research Program), and "PUBLICATION". The "Objective" section states: "The objective of NAPIC 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" section states: "The vision of NAPIC is to be the leading source of quality data and authority on property market information in the country. This vision is in line with JPPH's corporate vision of being a world-class valuation organization."

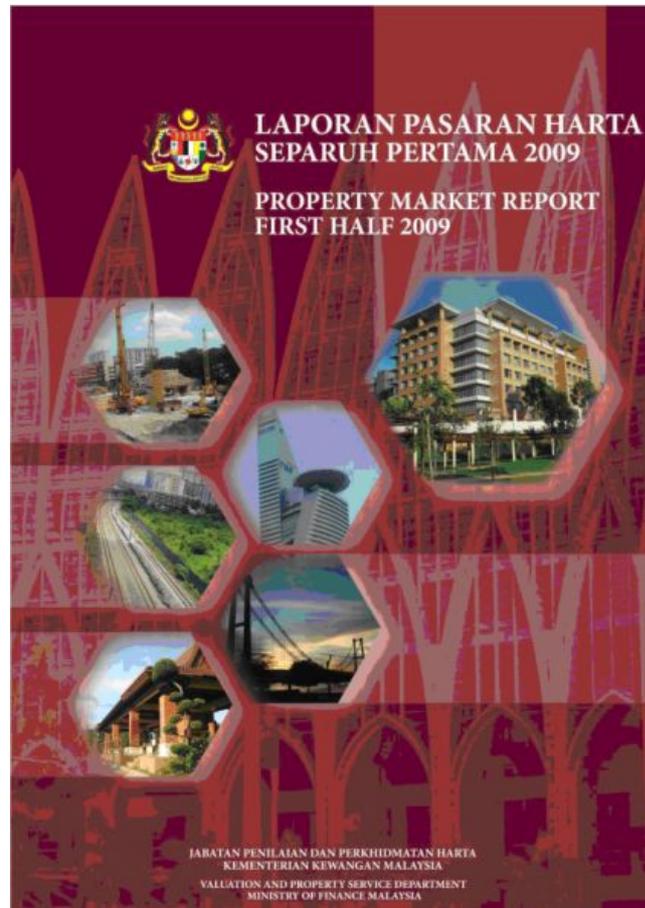
Quelle: <http://www.jpph.gov.my/V1/index2NAPIC.php?versi=1>

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](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/<br>Million | %<br>Pertumbuhan<br>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](http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/FINAL_LPH_overview_2009.pdf)

| Time Period & Price Range | Table IV<br>Number Of Property Transactions by Sub-Sector and Price Range |              |              |               |              |          | Total         |
|---------------------------|---|--------------|--------------|---------------|--------------|----------|---------------|
|                           | Residential   | Commercial   | Industrial   | Agricultural  | Development  | Others   |               |
| <b>Q1 2009</b>            |   |              |              |               |              |          |               |
| 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 - 600,000         | 6,737   | 2,212        | 547          | 751           | 347          | 2        | 10,596        |
| 600,001 - 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         |
| <b>Total</b>              | <b>60,614</b>   | <b>7,192</b> | <b>1,892</b> | <b>16,006</b> | <b>3,644</b> | <b>6</b> | <b>79,064</b> |
| <b>Q2 2009</b>            |   |              |              |               |              |          |               |
| 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 - 600,000         | 5,837   | 2,276        | 489          | 837           | 450          | 1        | 9,890         |
| 600,001 - 1,000,000       | 1,600   | 998          | 287          | 230           | 238          | 0        | 3,331         |
| 1,000,001 & Above         | 624   | 483          | 277          | 131           | 232          | 1        | 1,748         |
| <b>Total</b>              | <b>46,382</b>   | <b>7,399</b> | <b>1,907</b> | <b>16,461</b> | <b>3,720</b> | <b>8</b> | <b>76,877</b> |

Quelle: [http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/FINAL\\_LPH\\_overview\\_2009.pdf](http://www.jpph.gov.my/V1/pdf/FINAL_LPH_overview_2009.pdf)

Beispielhafte Angaben zu verfügbaren und absorbierten Shoppingcenter-Flächen:

| <b>Kompleks Perniagaan: Jumlah Ruang Dan Penghunian di Malaysia</b> |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>Shopping Complexes: Total and Occupied Space in Malaysia</b>     |   |  |   |
| Year  | Jumlah Ruang/<br>Total Space<br>(m.p/s.m) | Jumlah Ruang/<br>Occupied Space<br>(m.p/s.m) | Kadar Penghunian/<br>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:

| <b>Pejabat Binaan Khas: Jumlah Ruang Dan Penghunian di Malaysia</b>      |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b><i>Purpose Built Office: Total and Occupied Space in Malaysia</i></b> |   |  |  |
| Year   | Jumlah Ruang/<br>Total Space<br>(m.p/s.m) | Jumlah Ruang/<br>Occupied Space<br>(m.p/s.m) | Kadar Penghunian/<br>Occupancy Rate<br>(%) |
| 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/Volum e        | 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 |         |      |           |      |        |       |             |      |
| <b>Annual (1990 = 100)</b>    |                    |               |         |      |           |      |        |       |             |      |
| 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 |
| <b>Annual (2000 = 100)</b>    |                    |               |         |      |           |      |        |       |             |      |
| 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  |
| <b>Quarterly (2000 = 100)</b> |                    |               |         |      |           |      |        |       |             |      |
| 1999 Q1                       | 93.4               |               | 92.7    |      | 98.8      |      | 92.3   |       | 94.5        |      |
| Q2                            | 93.7               |               | 93.2    |      | 97.2      |      | 94.4   |       | 93.6        |      |
| Q3                            | 95.2               |               | 94.8    |      | 98.6      |      | 97.8   |       | 93.4        |      |
| 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  |
| Q2                            | 100.8              | 7.6           | 100.8   | 8.2  | 100.3     | 3.2  | 101.9  | 8.0   | 100.4       | 7.3  |
| Q3                            | 101.5              | 6.7           | 102.0   | 7.6  | 99.7      | 1.2  | 102.0  | 4.3   | 100.2       | 7.3  |
| 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  |
| Q2                            | 101.4              | 0.6           | 100.6   | -0.2 | 100.6     | 0.3  | 107.0  | 5.1   | 102.1       | 1.7  |
| Q3                            | 102.3              | 0.8           | 101.5   | -0.5 | 103.1     | 3.5  | 105.8  | 3.8   | 103.6       | 3.4  |
| 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 |
| Q2                            | 103.9              | 2.5           | 105.2   | 4.6  | 93.8      | -6.8 | 105.0  | -1.9  | 103.9       | 1.8  |
| Q3                            | 105.8              | 3.5           | 105.3   | 3.8  | 108.8     | 5.6  | 108.6  | 2.7   | 104.5       | 0.9  |
| 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  |
| Q2                            | 107.4              | 3.4           | 107.6   | 2.3  | 111.1     | 18.5 | 105.5  | 0.5   | 105.1       | 1.2  |
| Q3                            | 110.8              | 4.8           | 110.3   | 4.8  | 111.1     | 2.2  | 110.4  | 1.7   | 112.8       | 8.0  |
| 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  |
| Q2                            | 113.5              | 5.7           | 111.6   | 3.8  | 112.9     | 1.7  | 120.4  | 14.2  | 117.7       | 12.0 |
| Q3                            | 113.8              | 2.8           | 112.7   | 2.2  | 113.0     | 1.8  | 116.8  | 5.8   | 117.2       | 4.0  |
| 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  |
| Q2                            | 117.4              | 3.5           | 115.4   | 3.5  | 113.6     | 0.7  | 122.2  | 1.5   | 125.4       | 6.6  |
| Q3                            | 116.7              | 2.6           | 115.1   | 2.2  | 113.8     | 0.8  | 122.7  | 5.1   | 122.0       | 4.1  |
| 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  |
| Q2                            | 118.9              | 1.3           | 116.6   | 1.1  | 114.4     | 0.8  | 130.4  | 6.8   | 124.8       | -0.5 |
| Q3                            | 119.2              | 2.2           | 116.8   | 1.5  | 116.2     | 2.2  | 133.4  | 8.8   | 122.9       | 0.8  |
| 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  |
| Q2                            | 123.6              | 4.0           | 120.6   | 3.5  | 118.6     | 3.7  | 138.7  | 6.4   | 130.9       | 4.9  |
| Q3                            | 125.1              | 5.0           | 121.5   | 4.1  | 119.2     | 2.6  | 144.0  | 8.0   | 133.0       | 8.3  |
| 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  |
| Q2                            | 128.9              | 4.3           | 125.5   | 4.1  | 121.1     | 2.2  | 146.2  | 5.5   | 137.9       | 5.4  |
| Q3                            | 131.4              | 5.1           | 128.9   | 6.1  | 125.0     | 4.9  | 146.5  | 1.8   | 137.3       | 3.3  |
| 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  |
| 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.

| <b>Ausgewählte Mietangaben für Wohngebäude in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009</b> |                                  |                                   |   |  |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| Gebäudetyp   | Distrikt / Mukim, Lage           | Mietspanne in [RM/Monat /Einheit] | Mietfläche i.M. / Wohneinheit [m <sup>2</sup> ] | Mietspanne in [RM/Monat/m <sup>2</sup> ] |
| 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.

| <b>Ausgewählte Kaufpreisangaben für Shop-Gebäude in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009</b> |   |                             |   |                                     |
|--|---|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| Gebäudetyp   | Distrikt / Mukim, Lage                      | Preisspanne in [RM/Einheit] | Nutzfläche i.M. / Einheit [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis i.M. [RM/m <sup>2</sup> ] |
| 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

| <b>Ausgewählte Mietangaben für ebenerdige Shopflächen in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009</b> |                                     |                                   |   |   |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Lage  | Distrikt / Mukim, Lage              | Mietspanne in [RM/Monat /Einheit] | Nutzfläche i.M. / Einheit [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis i.M. [RM/Monat/m <sup>2</sup> ] |
| 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

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

| <b>Ausgewählte Angaben für Hotels in Kuala Lumpur im 1. Halbjahr 2009</b> |                  |              |                           |                            |
|---|------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|
| 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.<br>(wg. großer Streubreite) | 7,5 – 8,0 %         | k.A.<br>(wg. großer Streubreite) |

# 15 Marktrecherche im Einzelfall

Für Einzelrecherchen liegt keine Internetseite, wie die in Deutschland z.B. verfügbare Seite [www.immoscout24.de](http://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:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Project Name</b>        | KiPark Puchong  |
| <b>Location</b>            | Puchong, Selangor<br><i>(technically, its actually Sepang...)</i> |
| <b>Description</b>         | guarded development of semi-detached units on leasehold land      |
| <b>Price</b>               | RM378,720 to RM756,470  |
| <b>Lot size</b>            | 32' x 75'   |
| <b>Unit size</b>           | from 2,706sq.ft.  |
| <b>No of units</b>         | 130 units of 2 ½ storey semi-D's                                  |
| <b>Launch Date</b>         | currently available   |
| <b>Expected Completion</b> | early 2007  |
| <b>Land Encumbrances</b>   | Hong Leong Bank   |
| <b>Developer</b>           | KiPark Management Sdn. Bhd.<br><i>(member of the KIP Group)</i>   |
| <b>Contact</b>             | 03 – 7728 3978<br><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 %   |
| <b>Floor Minimum</b>                               |  | <b>RM 2,000</b>                                | <b>RM 400</b>  |
| <i>Calculation of Scale fee:</i>                   |  |  |  |
| <b>Value/Award</b>                                 | <i>Example:</i><br><b>RM 100,000,000</b>             | <i>Example:</i><br><b>RM 85,000,000</b>        | <i>Example:</i><br><b>RM 85,000,000</b>                      |
| Maximum Discount                                   | 0.00%  | 30.00%   | 30.00%   |
| <b>Maximum Fee</b>                                 | <b>RM 60,900</b>                                     | <b>RM 121,075</b>                              | <b>RM 80,717</b>   |
| <b>Minimum Fee</b>                                 | <b>RM 60,900</b>                                     | <b>RM 84,753</b>                               | <b>RM 56,502</b>   |
| <b>Fee</b>   | <b>RM 60,900</b>                                     | <b>RM 84,753</b>                               | <b>RM 56,502</b>   |

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

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.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.

| <b>ION Orchard</b> (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,<br>Kunst-Galerie,<br>Ausstellungsflächen,<br>großem Food Court und<br>einzelner hochpreisige Gastronomie |
| Ankermieter:                                  | diverse internationale Designer-Shops   |
| Öffnungszeiten:                               | 10 – 22h, 7 Tage pro Woche  |
| www:  | <a href="http://www.ionorchard.com/">http://www.ionorchard.com/</a>   |



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](http://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)