

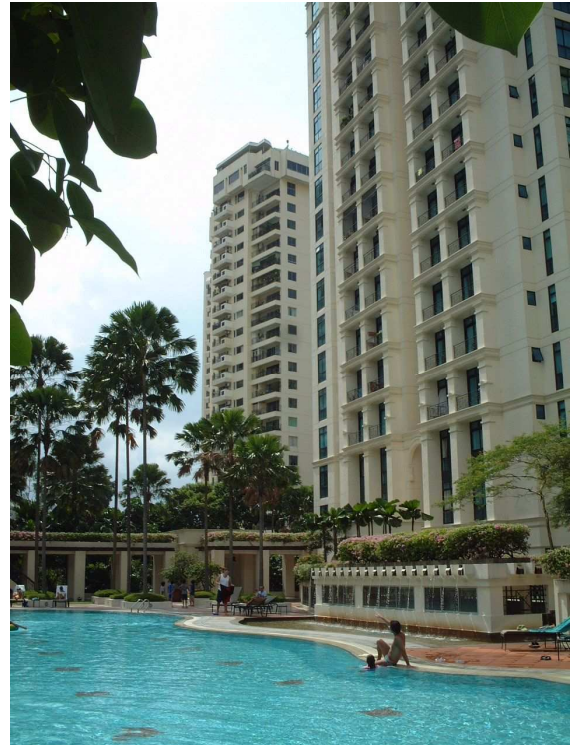
Informationen über Wohnmöglichkeiten in Singapur

Für Europäer, die das erste Mal nach Singapur kommen, ergeben sich auf Wohnungssuche in Singapur viele Unterschiede zu europäischen Ländern. Manche sind sofort ersichtlich, andere erst später. Jedenfalls sollte man gut mit Informationen ausgestattet sein, bevor man mit der Suche beginnt.

Wie wohnt man in Singapur

Die meisten Einwohner Singapurs wohnen in staatlich subventionierten Hausblöcken, so genannten HDB. Eine Wohnung dort nennt man hier ein „flat“. Die Locals benennen ihr Zuhause stolz „my house“, was jedoch kein Haus, sondern meistens eben diese Wohnung bedeutet.

Die Expatriates wohnen meistens zur Miete in Condominiums (hier nennt man die Wohnung ein „apartment“), die mehr an westlichem Komfort bieten und zusätzlich mit Swimmingpool, Fitnessraum, Tenniscourts etc. ausgestattet sind. Diese befinden sich überall auf der Insel in unterschiedlicher Qualität, Lage und Transportnähe. Einige Ausländer ziehen Häuser vor, die meistens, wenn in guter Lage und in guter Qualität oder renoviert, recht teuer sind.



Generell ist zu sagen, dass Immobilien – von innen und aussen - in Singapur wesentlich schneller altern als in Europa. Ein 10 Jahre altes Gebäude und insbesondere eine 10 Jahre alte Wohnung sehen aus wie eine 30 Jahre alte in Europa. Das hängt mit den verwendeten Materialien, mit der Dauerfeuchtigkeit und Hitze, und nicht zuletzt mit der anderen Art der Pflege zusammen.

Wohnungsgrößen werden in square foot angegeben. Man misst hier jedoch von Aussenwand zur Aussenwand und bewertet alles gleich. Also Toiletten, balkon-ähnliche Ausbuchtungen mit Klimakompressoren drauf, Eingangsbereich vor dem Lift, alles, worauf man stehen kann, wird zur Grösse der Wohnung eingerechnet. Somit fällt eine 1.500sft (ca. 150 sqm) grosse Wohnung wesentlich kleiner aus als man sie sich vorstellen würde.

Üblicherweise sind die Aufenthaltsräume (Wohn- und Essbereich sind immer zusammen) recht gross, wogegen die Schlafzimmer teilweise klein bis winzig sind, insbesondere bei Neubauten. Terrassen oder Balkone sind hier nicht so üblich.

Spricht man von einer 3-Zimmer Wohnung, meint man eine Wohnung mit drei Schlafzimmern. Wohn- und Essbereich zählen nicht, sie sind ja immer dabei.

Wohnmieten werden in aller Regel für zwei Jahre abgeschlossen. Zwischendurch ausziehen kann man ohne Weiteres nicht. Es will also gut überlegt sein, wo man die nächsten zwei Jahre wohnt.

Wohnungen oder Häuser sind immer mit Klimaanlage, Küche und Badezimmern ausgestattet, die Schlafzimmer haben Einbauschränke. Alles andere wie Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner, Möbel usw. wird individuell ausgehandelt. Wohn- und Essbereiche haben meistens Marmorboden, Schlafzimmer sind mit Holzparkett ausgelegt. In den älteren Wohnungen oder Häusern ist manchmal noch etwas Stauraum vorhanden.

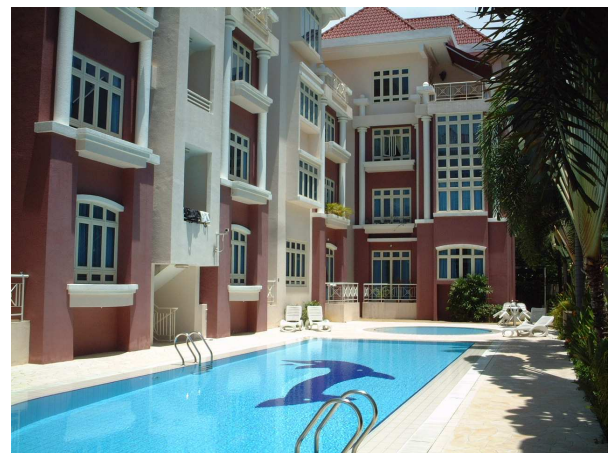
Familien mit Kindern haben in Singapur die hervorragende Möglichkeit, eine „live-in Maid“ einzustellen, oder auch nur eine „part-time maid“, also Putzhilfe. Für sie gibt es meistens getrennte kleine Zimmer hinter der Küche. Leider haben die modernen Wohnungen oft keine „helper's rooms“ und das Mädchen muss in dem Safe-ähnlichen „Household shelter“ wohnen, das ohne Fenster ist und oft mitten in der Wohnung liegt.

Wie wohnt man als „Expatriat“ in Singapur

Die westlichen Expatriates wohnen gern in Condominien oder Häusern.

Condominium

Eine Wohnung im Condominium scheint das Beliebteste für Expatriates zu sein. Ausser einem Gefühl der Sicherheit bietet es den Komfort einer Urlaubsanlage.



Vorteile, Ausstattung

- * Ein umzäuntes und bewachtes Gebiet
- * Für Notfälle oder Fragen ist immer jemand da (guard house, Management)
- * Ein Condo bietet sehr viel Luxus (Facilities wie Pool, Fitness, Sauna, kleiner Laden, Kosmetikstudio, Aufenthaltsraum für Parties...)

Nachteile/ Worauf zu achten ist

- * Teilweise wenig Privatsphäre
- * Je nach Lage der Wohnung innerhalb des Condos kann es laut sein (Strassenlärm, Kindergeschrei vom Pool)
- * Man kann maximal 4 Schlafzimmer finden, die auch unterschiedlich gross sind

- * Man kann gute internationale Community antreffen, die Kinder finden einfach Anschluss und Freunde
- * Es sind immer Parkmöglichkeiten vorhanden
- * Es wird gepflegt und regelmässig mit Insektiziden gesprüht

- * In einem abseits gelegenen Condo findet man keine internationalen Einwohner
- * Eine Wohnung bietet nur begrenzt Stau- oder Nebenraum
- * Man ist der Rücksichtslosigkeit der anderen stärker ausgeliefert

Ein Haus

Hier unterscheidet man je nach Grösse zwischen good class bungalow, bungalow, detached house, semi-detached, interterrace/corner interterrace. Es handelt sich um freistehende Villen bis zu Reihenhäusern. Ein Haus in Singapur hat keinen Keller und keine Bühne.



Vorteile, Ausstattung

- * Die Familie ist mehr für sich
- * Bieten viel mehr Platz als Wohnungen
- * Können recht repräsentabel sein
- * Die Häuser sind meistens in ruhigen und schönen Wohngebieten
- * Es ist immer Parkmöglichkeit für mindestens ein Auto vorhanden

Nachteile/ Worauf zu achten ist

- * Keine Facilities
- * Sie müssen sich selbst um den Gärtner kümmern
- * Sie müssen selber Insektenbekämpfung aufnehmen
- * Man hat viel mehr mit Insekten, Affen, Schlangen, Ameisen usw. zu tun
- * Die Stromkosten können viel höher sein als in einer Wohnung

Ein Clusterhouse

Seit einigen Jahren kann man in Singapur so genannte Clusterhouse-Siedlungen finden. Es sind eigentlich Häuser zusammengestellt in einer Gruppe, mit security guard and anderen Facilities wie Condos auch. Sie paaren die Vorteile der Condos and die der Häuser. Die Preise sind vergleichbar mit denen der teureren Häuser.

Bemerkung: Sollten Sie einen Kauf überlegen, so können Sie eine Wohnung im Condo kaufen. Ausländern ist es nicht gestattet, „landed property“ (Häuser und Clusterhouses) zu erwerben.

Wie viel kostet mich das Haus / die Wohnung

Singapur gehört zu den teuersten Städten der Welt, was die Mietkosten angeht. Allein im Jahr 2007 sind die Kosten um fast 30% im Schnitt gestiegen. Trotz der Krise um 2008-2009 herum sind die Mietspreise heute fast so hoch wie in der Spitzenzeit. Weil es aber grosse preisliche Unterschiede je nach Lage und Ausstattung gibt, haben wir einige Condos oder Häuser, in denen die Preise zwischenzeitlich auf das Doppelte des altern Preises angestiegen sind. Es gibt allerdings mehrere Wohnungen zur Auswahl und über den Preis und andere Konditionen lässt sich meistens verhandeln.

Die Monatsmiete ist jeweils als „Kaltmiete“ zu sehen, eigentlich „Heissmiete“. Die Stromkosten für den Betrieb der Klimaanlage sowie Gas und Wasser kommen hinzu.

Wohnung in Condos

Citynah

2 Zimmer: S\$ 4.000-7.000

3-4 Zimmer: S\$ 5.500-25.000

Nähe der DESS, Schweizer Club, Holland Village

1-2 Zimmer: S\$ 3.500-6.000

3-4 Zimmer: S\$ 4.000-18.000

Aussenbezirke

3-4 Zimmer: S\$ 3.800-7.000

Haus

In der City mietet man vielleicht ein renoviertes Shophouse

3-5 Zimmer: S\$ 10.000-40.000

4-6-Zimmer: S\$ 8.000-35.000

4-6-Zimmer: S\$ 5.000-15.000

Preisangaben wie im Juni 2011

Worauf Sie sonst noch achten sollen

Frisch aus Europa oder aus einem anderen westlichen Land kommend, muss man sich sicherlich auf eine Art Kulturschock einstellen. Dazu gehört auch die Erkenntnis, dass hier manches anders gewertet wird als wir es werten, dass die Zeit in einem anderen Tempo läuft, dass Zuständigkeiten etwas schwammig verstanden werden, dass man mit Druck und Drohen nichts Gutes erreicht. Es ist sicher nötig, mit so wenigen Erwartungen wie möglich hierher zu kommen und sich dann am Ende vielleicht angenehm überraschen zu lassen. Zu viele Erwartungen und zu starres Festhalten an Gewohntem führen nur zu Enttäuschungen und Ärger. Es ist ein anderes Land, eine andere Kultur, eine andere Arbeits- und Denkweise. Nicht besser, nicht schlechter, aber anders.

Webseiten, die weitere Informationen, Bilder, Preise usw. über Wohnmöglichkeiten in Singapur geben

<http://www.singaporeexpats.com/>

<http://www.propertyguru.com.sg>

Ein paar Eckdaten, an die sich alle gern halten

- Der Mietvertrag wird meistens für **zwei Jahre** abgeschlossen.
- Meistens hat man eine **Verlängerungsoption** um ein weiteres Jahr im Vertrag, zum neuen aktuellen Mietpreis.
- Für Ausländer setzt man immer eine „**diplomatische Klausel**“ ein, die besagt, dass man nach Ablauf von 12 Monaten mit einer Kündigungsfrist von 2 Monaten kündigen darf, falls der Mieter versetzt oder entlassen wird und Singapur verlassen muss, oder seine Firma den Sitz in Singapur aufgibt.
- Sobald man sich für eine Wohnung/Haus entschieden hat, wird ein **Letter of Intent (LOI)** ausgefüllt und mit einem Scheck über die erste Monatsmiete an den Vermieter gegeben.
- Wenn der Vermieter einverstanden ist, unterschreibt er diesen LOI zur Akzeptanz und stellt einen **Entwurf des Mietvertrags**.
- Wenn alle einverstanden sind, wird die beidseitige Unterschrift mit einem Scheck über die Kautionshöhe in der Höhe von zwei Monatsmieten ausgestellt an den Vermieter begleitet.
- Alle weiteren Bedingungen sind grundsätzlich verhandelbar, es gibt jedoch Standardverträge als Grundlage.
- In Singapur ist es üblich, dass eine vermietete Wohnung/Haus jederzeit verkauft werden kann. In diesem Fall wird immer mit der Verpflichtung zu dem aktuellen Mieter verkauft, die Laufzeit von zwei Jahre wird eingehalten.
- Mieter in Singapur haben weitaus weniger Rechte als mancherorts in Europa.

Singapore 'world's 8th most costly city'

It climbs from 11th place after substantial increase in housing costs: Survey

SINGAPORE overtook Hong Kong for the first time as a more expensive city among expatriates, driven by a stronger currency and higher rents, according to Mercer's Worldwide Cost of Living Survey.

The island nation was ranked as the eighth-most expensive city worldwide, rising from the 11th spot last year, following a "substantial increase" in housing costs, Mercer said in an e-mailed statement on Monday.

Hong Kong dropped one spot to ninth place, the survey showed.

Inflation in the city state rose 4.5 per cent in May, exceeding economists' estimates as food and transport costs climbed, supporting the central bank's decision to allow the currency to appreciate further.

"You have high inflation, and we are talking generally about consumer price pressures, rise in property prices, the strong Singapore dollar and tight labour markets," said Mr Vishnu Varathan, an economist at Capital Economics Asia in Singapore. "So it is quite clear how Singapore managed to edge out Hong Kong."

The Singapore dollar has risen 13 per cent in the past year against the US dollar, ranking with the South Korean won as the best-performing currencies in Asia excluding Japan.

The island nation uses the exchange rate as its main tool to manage inflation and

has allowed its currency to appreciate to a record high to contain price gains.

The Hong Kong dollar's peg to the weakening US dollar had little impact on the city's ranking due to increasing housing costs, the report said.

Hong Kong may also be hurt by China's efforts to cool the economy through housing curbs and five interest rate increases since October last year.

Singapore came in third and Hong Kong

HIGHER INFLATION, COSTS, CURRENCY

"You have high inflation, and we are talking generally about consumer price pressures, rise in property prices, the strong Singapore dollar and tight labour markets. So it is quite clear how Singapore managed to edge out Hong Kong."

Mr Vishnu Varathan, an economist with Capital Economics Asia in Singapore, on how Singapore overtook Hong Kong as the most expensive city among expatriates

took fourth place in the ranking of the most expensive Asian cities. Tokyo is ranked as the costliest Asian city, followed by Osaka in second place.

In the global ranking, Brazil's two biggest cities, Rio de Janeiro and Sao Paulo, are among the highest climbers, as the nation's economic growth continues to outpace that of Europe and the US.

Sao Paulo jumped to 10th place in the list from 21st last year, while Rio de Janeiro

surged to 12th from 29th, according to the consulting firm's report.

Australian cities are now among the least affordable in the world for skilled expats, the survey showed.

A rise in the value of the Australian dollar and surging demand driven by a mining boom pushed Sydney, Australia's largest city, to the 14th spot in the ranking of the most expensive cities in the world. It was ranked 24th last year.

Melbourne moved up to the 21st spot from 33rd last year, Perth rallied 30 places to 30th and Brisbane rose 24 places to 31st, according to a Wall Street Journal report.

Luanda in Angola retained its title of the world's most expensive city, while Tokyo was ranked No. 2, Mercer said. New York, the most expensive city in the US, dropped to 32nd place from 27th, while London slipped one place to 18th.

Mercer's survey put only three European cities in the top 10 list of the most expensive cities.

Moscow, in fourth place, remains the most expensive European city on the list, followed by Geneva in fifth place and Zurich in seventh place.

Mercer's annual cost of living survey covers 214 cities across five continents and measures the comparative cost of over 200 items in each location, including housing, transport, food, clothing, household goods and entertainment.

New York is used as the base city for comparison, with currency movements measured against the US dollar, a BBC report said.

BLOOMBERG



Singapore is one of five financial centres cited by survey respondents as likely to become more significant in the next few years. ST PHOTO: AIDAH RAUF

S'pore remains 4th in financial centre survey

It is expected to join HK in the big league soon, says think-tank

SINGAPORE remains fourth in a ranking of international financial centres, according to a twice-yearly survey.

London was No. 1, followed by New York and Hong Kong, in the Global Financial Centres Index, which ranks 75 centres based on surveys of professionals and criteria including business environment, market access and infrastructure.

According to London-based think-tank Z/Yen Group, the report's publisher, Singapore scored 728 out of 1,000 – 32 points behind Hong Kong. The previous report, in March, also ranked Singapore fourth.

"Hong Kong (in third place) is now within 10 points of New York and London (having been 84 points behind in March last year)," the report said.

"Hong Kong has joined London and New York as a genuinely global financial

World's top financial hubs

1. London
2. New York
3. Hong Kong
4. **Singapore**
5. Tokyo

centre. Singapore may well join this trio soon," it added.

The top four centres, it said, control a large proportion of financial transactions – more than 70 per cent of stock trading – and are likely to remain powerful financial centres for the foreseeable future.

"Hong Kong continues to benefit from its very close ties with China, whereas Singapore is a financial hub for the whole region and perhaps even larger than that," said Mr Phillip Overmyer, chief executive of the Singapore International Chamber of

Commerce.

Headhunter Deborah Sawyer of Odgers Berndtson (Singapore) said that judging from her interactions with candidates, Singapore is actually a more "desirable posting" than Hong Kong.

"Housing is cheaper in Singapore than in Hong Kong, while the cost and style of living are more attractive in the former," she said.

The survey polled 1,876 finance industry professionals. When asked which financial centres are likely to become more significant in the next few years, the respondents cited Shenzhen, Shanghai, Singapore, Seoul and Beijing – all in Asia.

The report also said that Asia continues to exhibit enhanced competitiveness, with Shanghai breaking into the top 10 and Seoul cracking the top 25.

An earlier survey by the Bank for International Settlements showed Singapore ranked the fourth-largest foreign exchange centre globally and the second-largest in Asia, after Tokyo.

GABRIEL CHEN