

Geschlossene Wohnanlagen – Eigentumswohnungen

Es gibt Vor- und Nachteile Eigentum in geschlossenen Wohnanlagen (gated Communities) oder Eigentumswohnungen (Condos) zu kaufen.

Die Vorteile liegen auf der Hand:

Sie vermitteln ein Sicherheitsgefuehl, da die meisten bewacht sind oder aber da dort immer Nachbarn sind

Sie erfordern weniger Pflege, denn Rasen maehen, Pool saeubern, Strasse erhalten und vieles andere wird ja von der Gemeinschaft (Association) uebernommen

Es sind Aktivitaeten da, wenn man sie nutzen moechte, aber natuerlich ist kein Zwang an diesen Aktivitaeten teilzunehmen
Man kann diese Haeuser oder Wohnungen fuer laengere Zeit alleine lassen, sollte etwas unverhofftes passieren ist die Verwaltung dort, um Probleme zu beseitigen

Es gibt Regeln und nicht jeder kann einfach machen, was er will

Aber es gibt auch ein paar Nachteile, die man auf jeden Fall bedenken sollte bevor man in einer solchen "gated community" oder Condo Anlage einkauft.

Die Sicherheit ist nur so gut wie die Leute, die dafuer sorgen. Es gibt durchaus Faelle, wo "Einbrecher" mit einem Moebelwagen in diese gated Communities fahren und in Seelenruhe ein Haus total ausraeumen.

Natuerlich zahlen die Eigentuemmer eine monatliche Gebuehr fuer die Gemeinschaftsanlagen und Strassen. Sollten in einer Wohnanlage viele Bank Foreclosures oder Short Sales sein, zahlen diese natuerlich diese monatlichen Gebuehren nicht. Die Kosten fuer die, die Gemeinschaft aufkommen muss, sind natuerlich nach wie vor zu bezahlen. Diese Kosten werden dann auf die noch zahlenden Eigentuemmer umgelegt und diese zahlen dann mehr.

Sollte die Gemeinschaft beschliessen bspw. Bootsanlegestellen zu bauen, die Gebaeude nur zu streichen, ein Dach neu zu machen, werden diese Kosten wiederum auf die Eigentuemmer umgelegt. Viele Wohnanlagen bilden jedoch Reserven von den monatlichen

Gebuehren, um diese zusaetzlichen Kosten auszugleichen. Manche Anlagen tun das jedoch nicht.

Es gibt die Rules and Regulations (festgesetzte Regeln), die jeder Eigentuemer und Gast befolgen muss, dazu koennen gehoeren: keine kurzfristigen Vermietung, kein grillen, keine Motorraeder, keine Haustiere oder manchmal sogar keine Anwohner unter 55 Jahre. Alle diese Regeln koennen im Moment fuer den Kaeufer gut und richtig sein, jedoch koennen sich fuer einen Wiederverkauf hinderlich erweisen.

Versteht mich bitte nicht falsch, es gibt sehr schoene, gut gefuehrte geschlossene Wohnanlagen mit vielen Annehmlichkeiten, Freizeitmoeglichkeiten und eher "lockeren" Regeln. Auch ist deren finanzielle Situation ausgesprochen gut. Aber leider gibt es auch genau das Gegenteil.

Mein Rat ist daher, wenn ihr mit dem Gedanken spielt euch in eine geschlossene Wohnanlage oder ein Condo einzukaufen, lest euch die Rules and Regulations gut durch, und ueberlegt ob ihr damit "ok" seid. Auch lasst euch die Bilanzen und Budgets zeigen, dort koennt ihr dann erkennen, wie gesund die Gemeinschaft ist. Unterhaltet euch mit den Anwohnern, die werden euch erzaehlen, was gut und was schlecht ist. Achtet darauf ob Vermietungen erlaubt sind oder nicht, ob Haustiere erlaubt sind oder nicht oder ob es sich um eine Gemeinschaft handelt "55+". Je mehr Regeln, um so schwerer der Wiederverkauf. (55+ Communities erlauben nur Anwohner, die aelter sind als 55 Jahre)

Ich hatte einen Fall, wo ein Deutscher Rentner ein Condo in einer Wohnanlage gekauft hat, es war wunderschoen, direkt am Fluss gelegen. Sein Condo war im 2ten Stockwerk und es war kein Aufzug vorhanden. Die Gemeinschaft hat beschlossen diese Anlage zu einer 55+ Anlage umzuaendern. Dieser Besitzer kam dann zu mir und wollte sein Condo verkaufen. Ich musste ihm leider sagen, dass es sehr schwer sein wird dieses Condo zu verkaufen, denn die 55 Jahre und aelter Regel kombiniert mit seinem Condo im zweiten Stockwerk ohne Aufzug schliesst eine ganze Menge moegliche Kaeufer aus. Gluecklicherweise war er in der Lage andere Eigentuemer der Anlage an einen Tisch zu bekommen, um diese 55 Jahre und aelter Regelung, wieder rueckgaengig zu machen.

Wie gesagt, gated communities bieten viele Vorteile, besonders wenn man nicht staendig dort wohnt, jedoch sollte man auch die Nachteile

sehen und versuchen, sich soviel Information wie moeglich ueber Anlage und Management zu beschaffen.

Noch ein paar Begriffe in diesem Zusammenhang:

Condo: Wohnung

Studio: Apartment

Townhouse: ist meistens 2 Stoeckig

Villa: House

Coach House: Kleineres Haus

Association: Gemeinschaft

Management: Verwaltung

Mandatory Association fee: Monatliche/vierteljaehrlich oder jaehrliche Gebuehr, die von allen Eigentumern bezahlt werden muss

Recreational Fee: monatliche, vierteljaehrlich oder jaehrliche Gebuehr, die fuer die Annehmlichkeiten der Anlage bezahlt werden muss, diese ist manchmal in den normalen Gebuehren (association fees) inbegriffen, manchmal ist sie zusaetzlich fuer alle Eigentuemmer, manchmal ist sie freiwillig und nur fuer Eigentuemmer, die diese Annehmlichkeiten nutzen

Viele monatlichen Gebuehren beinhalten uebrigens die Aussenversicherung (Gebaeude), Kabel TV, Muellabfuhr, Wasser

Auch hier macht sicher, dass ihr versteht was in den monatlichen Gebuehren inbegriffen ist und was an zusaetzlichen Kosten noch auf euch zukommt.

Wie gesagt, gated communities bieten viele Vorteile, besonders wenn man nicht staendig dort wohnt, jedoch sollte man auch die Nachteile sehen und versuchen, sich soviel Information wie moeglich ueber Anlage und Management zu beschaffen.