

Wohn-Gutscheine

Antworten für Hausbesitzer

Das Gutschein-Pilotprogramm der Behörde für ländliche Entwicklung des US-Landwirtschaftsministeriums für (USDA Rural Development Voucher Demonstration Program) ist ein Mietzuschussprogramm. Sein Zweck besteht in dem Schutz teilnahmeberechtigter Mieter von Mehrfamilienhäusern, die durch das Förderprogramm für Mietwohnraum im ländlichen Raum durch die Behörde für ländliche Entwicklung (Rural Development's Section 515 Rural Rental Housing Program) finanziert wurden, welche durch die vorzeitige Rückzahlung oder Zwangsvollstreckung des Hypothekenkredits für die Wohnimmobilie in eine Notlage geraten sind.

Die Mieter können die Gutscheine als Zuschuss für ihre Mietzahlungen für eine vormalig durch Rural Development finanzierte Mietimmobilie oder, sofern der Hausbesitzer sich bereit erklärt, den Gutschein zu akzeptieren, für jede nicht subventionierte Mietwohnung in den Vereinigten Staaten nutzen, die den Rural Development-Qualitätsstandards für Wohnimmobilien entspricht.

Der Gutschein kann nicht im Falle von Mietwohnungen in subventionierten Mietobjekten (wie z.B. Förderung gemäß Section 8 oder sozialer Wohnungsbau) verwendet werden, da dies einer Doppelsubventionierung gleichkäme.

Wichtigste Kriterien für das Gutscheinprogramm

Die Mieter können den Rural Development-Gutschein entweder in einer vormaligen Rural Development-Wohnimmobilie oder jeder anderen Wohnimmobilie in den Vereinigten Staaten nutzen, die ihren Gutschein akzeptiert. Es bestehen keine besonderen Vorschriften für Mieter, den Gutschein in einer vormaligen Rural Development-Wohnimmobilie nutzen zu müssen.

Die Mieter haben eine Frist von 10 Monaten beginnend mit vorzeitigen Rückzahlung des Hypothekenkredits bzw. dem Verkaufsdatum der Immobilie, zu entscheiden, ob sie ihren Rural Development-Gutschein in Anspruch nehmen möchten oder nicht.

Auszahlungen für Rural Development-Gutscheine können nicht beginnen, bevor nicht der Gutschein-Vergabeprozess abgeschlossen ist. Der Zeitrahmen für das Bewilligungsverfahren ist von einer Zahl an Faktoren abhängig, wie beispielsweise die Kooperationsbereitschaft sowohl des Mieters als auch des Hausbesitzers bei der Rückgabe erforderlicher Unterlagen. Im Allgemeinen dauert das Verfahren zwischen 60 und 90 Tagen.

Teilschritte des Bewilligungsverfahrens sind u.a.

- Der Hypothekenkredit wurde bezahlt (entweder durch vorzeitige Rückzahlung oder Zwangsvollstreckung);
- Rural Development bietet dem Mieter Gutscheine an;
- Der Mieter entscheidet sich für die Gutscheine;

- Der Mieter findet eine Wohnung und benachrichtigt die Behörde;
- Rural Development besichtigt die Wohnung; und
- Rural Development schließt einen Vertrag mit dem Eigentümer der Wohnimmobilie.

Für einen Berechtigungsanspruch muss der Mieter:

- Zum Stichtag der vorzeitigen Rückzahlung bzw. Der Zwangsvollstreckung in der Wohnimmobilie leben;
- Die Einkommenskriterien für das Programm erfüllen; und
- US-Staatsgehöriger, Nicht-Staatangehöriger mit einem dauerhaften Aufenthaltstitel oder ein die Berechtigungsvoraussetzungen erfüllender Ausländer sein.

Häufig gestellte Fragen

- F. Ist das Rural Development-Gutscheinprogramm das gleiche wie das Programm des US-Ministeriums für Wohnungsbau und zur städtebaulichen Entwicklung (U.S. Department of Housing and Urban Development, kurz: HUD)?**
- A.** Nein, Es bestehen wichtige Unterschiede zwischen dem Rural Development-Gutscheinprogramm einerseits und dem HUD-Programm andererseits, beispielsweise wie der Gutscheinwert ermittelt wird, in der Tatsache, dass sich der Wert des Rural Development-Gutscheins nicht erhöht und dass der Rural Development-Gutscheinbetrag nicht auf Grundlage des Familieneinkommens bzw. der Familiengröße festgelegt wird.

Wohn-Gutscheine

F. Wer ist anspruchsberechtigt für einen Rural Development-Gutschein?

- A.** Alle Mieter, die US-Staatsgehörige, Nicht-Staatangehörige mit einem dauerhaften Aufenthaltstitel (U.S. Nationals) oder die Berechtigungsvoraussetzungen erfüllende Ausländer sind, deren Einkommen jeweils weniger als 80% des mittleren Familieneinkommens beträgt und die in einer durch Rural Development finanzierten Wohnimmobilie (Section 515-Wohnimmobilie) leben, wobei der Section 515-Hypothekenkredit entweder vorzeitig zurückgezahlt wurde und Zwangsvollstreckung erfolgte, sind anspruchsberechtigt für den Erhalt eines Rural Development-Gutscheins.

F. Wie wird der Gutscheinbetrag festgelegt?

- A.** Sobald Rural Development der vorzeitigen Rückzahlung des Hypothekenkredits zugestimmt, wird für die Wohnimmobilie eine Marktmietenstudie durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Studie dienen der Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmieten für jeden Wohneinheitentyp der Wohnimmobilie. Der Wert des Gutscheins ist der Differenzbetrag zwischen der augenblicklichen Miethöhe des Mieters und der marktüblichen Vergleichsmiete für die Wohneinheit des Mieters.

F. Ich habe eine Bewilligung durch Rural Development für die vorzeitige Rückzahlung meines Hypothekenkredits mit bestimmten Einschränkungen erhalten. Haben meine Mieter Anspruch auf einen Gutschein?

- A.** Ja, wenn sie US-Bürger sind, offiziell als Mieter mit niedrigem Einkommen gelten (mit einem Haushaltseinkommen, das weniger als 80 Prozent des mittleren Familieneinkommens beträgt) und in der Wohnimmobilie am Stichtag der vorzeitigen Rückzahlung des Hypothekenkredits leben.

F. Ist der Rural Development-Gutschein nur für Mieter verfügbar, die gegenwärtig Mietzuschüsse durch die Behörde erhalten?

- A.** Nein, es sind alle Mieter mit niedrigem Einkommen, die in der Wohnimmobilie leben potenziell für den Erhalt eines Rural Development-Gutscheins anspruchsberechtigt, ungeachtet davon, ob sie gegenwärtig Mietzuschüsse durch Rural Development erhalten.

F. Erhalten meine Mieter die Gutscheine automatisch nach der vorzeitigen Kreditrückzahlung oder dem Kauf einer vormals durch Rural Development finanzierten Immobilie?

- A.** Nein, der Mieter muss ein Gutscheinverpflichtungsformular unterzeichnen und an die USDA Rural Development zusammen mit dem Nachweis seiner US-Staatsangehörigkeit bzw., im Falle einer anderen Staatsbürgerschaft, mit der Dokumentation seiner Aufenthaltstitel zurücksenden. Sollte sich ein Mieter entschließen, keinen Gutschein anzunehmen, bzw. den Gutschein für eine vormalige Rural

Development-Wohnimmobilie nicht verwenden, bleibt die Haftung für die Zahlung der Rente entsprechend den Bestimmungen des bestehenden Mietvertrags und der Genehmigung zur vorzeitigen Kreditrückzahlung, deren Kopie der Mieter von Rural Development erhalten wird, unverändert. Sollte sich ein Mieter entschließen, einen Rural Development-Gutschein für Ihre Wohnimmobilie einzusetzen, müssen Sie und der Mieter gemeinsam einen neuen Mietvertrag unterzeichnen, dem ein Zusatz zum Mietverhältnis beigefügt ist, welcher die Nutzung des Gutscheins regelt.

F. Wann werden meine Mieter die Gutscheine erhalten?

- A.** Die Mieter erhalten ein Gutscheinangebot kurz nach der vorzeitigen Rückzahlung oder dem Verkauf im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Erhalt eines Gutscheins erfolgt in Abhängigkeit der pünktlichen Rücksendung der erforderlichen Unterlagen durch den Vermieter.

F. Wann erhalte ich die Auszahlung von Rural Development für meinen Mieter?

- A.** Gutscheinauszahlungen für Gutscheine können nicht beginnen, bevor nicht der Gutschein-Vergabeprozess abgeschlossen ist und Rural Development einen unterzeichneten Vertrag zur Mietkostenbeihilfe (Housing Assistance Payment, kurz: HAP-Vertrag) zwischen der Agentur und dem Eigentümer erhalten hat. Der Zeitrahmen für das Verfahren ist von einer Zahl an Faktoren abhängig, wie beispielsweise die Kooperationsbereitschaft sowohl des Mieters als auch des Hausbesitzers bei der Rückgabe erforderlicher Unterlagen. Im Allgemeinen dauert das Verfahren zur Gutscheinvergabe zwischen 60 und 90 Tagen.

Wohn-Gutscheine

F. Wie erhalte ich die Auszahlung auf diese Gutscheine?

- A.** Nach der Unterzeichnung des HAP-Vertrags mit Rural Development erhalten Hausbesitzer eine monatliche Überweisung für jeden Mieter, der einen Gutschein für die Wohnimmobilie nutzt.

F. Wie lange werde ich Zahlungen erhalten?

- A.** Der anfängliche Berechtigungszeitraum für den Gutscheinbesitzer beläuft sich auf 1 Jahr. Eine Verlängerung ist möglich, sofern der Mieter weiterhin die entsprechenden Kriterien erfüllt und die Finanzmittel zur Verfügung stehen.

Für weitere Informationen

Weitere Informationen können über die USDA Rural Development-Zweigstellen in den Bundesstaaten sowie in den lokalen Büros erfragt werden. Die USDA Rural Development-Zweigstellen sind unter der kostenlosen Telefonnummer (800) 670-6553. Drücken Sie die 1 und folgen Sie den Anweisungen, um weiter verbunden zu werden. Oder Sie kontaktieren das Rural Development Gutschein-Programm unter:

U.S. Department of Agriculture Rural Development Voucher Program

1400 Independence Avenue SW
Mail Stop 0782
Washington, DC 20250

Programmhilfe 1872

Juni 2006

Überarbeitet im August 2013

Das US-Landwirtschaftsministerium (U.S. Department of Agriculture, kurz: USDA) verbietet in all seinen Programm und Maßnahmen Diskriminierung aufgrund von Rasse, Hautfarbe, nationaler Herkunft, Alter, Behinderung und, sofern zutreffend, Geschlecht, Zivilstand, Familienstatus, Elternschaft, Religion, sexueller Orientierung, genetischer Informationen, politischer Überzeugung, als Vergeltungsakt bzw. weil das Einkommen einer Person in Gänze oder teilweise aus öffentlichen Unterstützungsprogrammen herrührt. (Nicht alle verbotenen Kriterien treffen auf alle Programme zu.) Personen mit Behinderung, die besondere Unterstützung bei der Kommunikation hinsichtlich der Informationen zu einem Programm benötigen (Brailleschrift, Großdruck, Tonaufzeichnung usw.) sollten sich direkt an das TARGET Center des USDA unter (202) 720-2600 (Stimme und TDD) wenden. Um eine Beschwerde aufgrund von Diskriminierung einzureichen, schreiben Sie bitte an USDA, Director, Office of Civil Rights, 1400 Independence Avenue, S.W. Washington, D.C. 20250-9410, oder wenden sich telefonisch an (800) 795-3272 (Stimme) bzw. (202) 720-6382 (TDD).