

Wohn-Gutscheine

Antworten für Mieter

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 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.

Mieter können den Gutschein als Zuschuss für ihre Mietzahlungen nutzen. Der Gutschein bezuschusst die Miete des Mieters für eine vormalig durch Rural Development finanzierte Mietimmobilie oder, sofern der Hausbesitzer sich bereit erklärt, den Gutschein zu akzeptieren, für jede nicht subventionierte Mietswohnung in den Vereinigten Staaten, welche die Rural Development-Qualitätsstandards für Wohnimmobilien erfüllt.

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.

Häufig gestellte Fragen

F. Wozu dient der Rural Development-Gutschein?

A. Der Gutschein ist eine Subvention, die Unterstützung bei der Mietzahlung für anspruchsberechtigte Mieter, nachdem der Rural Development-Kredit für die Mehrfamilienwohnimmobilie zurückgezahlt wurde.

F. Wie viel ist der Gutschein wert?

A. Der Gutscheinbetrag ist die Differenz zwischen der augenblicklichen Miethöhe des Mieters und der marktüblichen Vergleichsmiete – also übliche Renten, wie sie in vergleichbaren Wohngebäuden ohne Subventionierung verlangt werden – für die Wohneinheit des Mieters. Wenn zum Beispiel ein anspruchsberechtigter Mieter monatlich 300 US-Dollar Rente für die durch Rural Development-finanzierte Wohnimmobilie zahlt und die marktüblichen Vergleichsmiete 475 US-Dollar beträgt, dann läuft sich der Gutscheinbetrag auf 175 US-Dollar.

F. Wie dürfen die Gutscheine verwendet werden?

A. Der Gutschein darf ausschließlich für die Miete verwendet werden. Der Mieter erhält diesen zum Nachweis des Mietzuschusses durch Rural Development. Die Auszahlung erfolgt direkt an den Vermieter.

F. Wer ist anspruchsberechtigt für einen 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 Mehrfamilienwohnimmobilie (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. Ist der Gutschein nur für Mieter, die Mietzuschüsse von Rural Development erhalten?

A. Nein, Es sind alle Mieter mit einem Einkommen, das weniger als 80 Prozent des mittleren Familieneinkommens beträgt, für den Erhalt eines Rural Development-Gutscheins anspruchsberechtigt, ungeachtet davon, ob sie gegenwärtig Mietzuschüsse durch Rural Development erhalten.

F. Erhöht sich der Gutscheinbetrag, wenn ich umziehe und die Miete höher als meine jetzige Miete ist?

A. Der Betrag des Gutscheins ändert sich in der Regel nicht. Wenn Sie in eine Wohnung mit höherer Miete ziehen, müssen Sie die Mehrkosten allein tragen. Wenn Sie in eine Wohnung mit einer niedrigeren Miete ziehen, ändert sich der Gutscheinbetrag nicht, sondern der von Ihnen zu zahlende Anteil sinkt. Allerdings darf der Gutscheinbetrag nicht höher als die Miete sein.

F. Welche Vorteile hat es, einen Rural Development-Gutschein zu erhalten?

- A. Es gibt mehrere Vorteile:
- Ziel des Gutschein ist es die Miete erschwinglich zu halten, falls Sie nach dem Ablauf Ihres Mietvertrags nicht ausziehen, indem Ihnen Unterstützung bei der Zahlung der Differenz zwischen Ihrer Miete gemäß Section 515 der Rural Development-Förderung und der marktüblichen Vergleichsmiete gewährt wird;
 - Wenn Sie in eine andere Mietwohnung im gleichen Ort oder sogar in einem anderen Ort umziehen möchten, können Sie den Gutschein weiterhin nutzen;
 - Selbst wenn Ihr Vermieter zugesagt hat, Ihre Mietsumme unverändert zu lassen, solange Sie in Ihrer jetzigen Wohnung bleiben, ermöglicht der Gutschein es Ihnen, umzuziehen.

Wohn-Gutscheine

F. Wann kann ich einen Gutschein erhalten?

A. Wenn Sie in einer nach Section 515 geförderten Wohnimmobilie zum Stichtag der vorzeitigen Kreditrückzahlung bzw. der Zwangsversteigerung zur Miete wohnen, erhalten Sie ein Gutscheinangebot kurz nachdem die vorzeitige Rückzahlung bzw. die Zwangsversteigerung stattgefunden haben. Sie haben 10 Monate Zeit beginnend mit dem Stichtag der vorzeitigen Kreditrückzahlung bzw. der Zwangsversteigerung, um zu entscheiden, ob Sie den Gutschein nutzen wollen.

F. Wie lange erhält mein Vermieter Zahlungen?

A. Der anfängliche Berechtigungszeitraum beläuft sich auf 1 Jahr. Dieser kann sich verlängern, sofern Sie weiterhin die Berechtigungskriterien des Programms erfüllen und in dessen Rahmen Finanzmittel zur Verfügung stehen.

F. Wo erhalte ich weitere Informationen?

A. Weitere Informationen erhalten Sie über das lokale Büro von USDA Rural Development. Das Schreiben des USDA über die vorzeitige Rückzahlung des Hypothekenkredits informiert Sie über die Adresse und die Telefonnummer des örtlichen Büros.

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 1873

Juni 2006

Überarbeitet im August 2013

Das US-Landwirtschaftsministerium (U.S. Department of Agriculture, kurz: USDA) verbietet aufgrund die Diskriminierung gegen seine Kunden, Mitarbeiter und Stellenbewerber aufgrund von Rasse, Hautfarbe, nationaler Herkunft, Alter, Behinderung,

Geschlecht, geschlechtliche Identität, als Vergeltungsakt und, sofern zutreffend, aufgrund von politischer Überzeugungen, Zivilstand, Familienstatus oder Elternschaft, sexueller Orientierung, bzw. weil das Einkommen einer Person in Gänze oder teilweise aus Unterstützungsprogrammen herrührt, oder aufgrund geschützter genetischer Informationen im Rahmen eines Beschäftigungsverhältnisses oder eines Programms bzw. einer Maßnahme, die durch das Ministerium durchgeführt oder aber finanziert werden. (Nicht alle verbotenen Kriterien treffen auf alle Programme und/oder Beschäftigungsmaßnahmen zu.)

Wenn Sie eine Beschwerde zu einem Beschäftigungsverhältnis einreichen möchten, müssen Sie innerhalb von 45 Tagen nach dem Tag, an dem die Handlung oder der Vorfall der mutmaßlichen Diskriminierung erfolgte, bzw. im Fall einer Personalmaßnahmen an den für Sie zuständigen EEO Counselor wenden. Zusätzliche Informationen sind online unter http://www.ascr.usda.gov/complaint_filing_cust.html zu finden.

Wenn Sie eine Beschwerde über die Verletzung von Bürgerrechte im Rahmen eines Programms einreichen möchten, füllen Sie bitte das USDA-Beschwerdeformular zu Diskriminierung in Programmen aus, das online unter http://www.ascr.usda.gov/complaint_filing_cust.html und des Weiteren in jedem USDA-Büro zu finden ist, oder wenden Sie sich telefonisch an (866) 632-9992, um das Formular anzufordern. Sie können auch ein Schreiben verfassen, das alle in dem Formular verlangten Angaben enthält. Senden Sie Ihre vollständig ausgefülltes Beschwerdeformular bzw. das Schreiben per Post an uns, in das Landwirtschaftsministerium (Department of Agriculture, Director, Office of Adjudication, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250 -9410, bzw. per Fax an (202) 690 -7442 oder per E-Mail an program.intake@usda.gov.

Einzelpersonen, die taub bzw. hörgeschädigt oder unter einer Sprachstörung leiden und entweder eine Beschwerde bei dem EEO oder eine Programmbeschwerde einreichen möchten, wenden sich bitte an das USDA über den Federal Relay Service unter (800) 877-8339 bzw. (800) 845-6136 (in Spanisch).

Personen mit Behinderungen, die eine Programmbeschwerde einreichen möchten, nutzen bitte die oben angegebenen Informationen, um uns direkt per Mail oder E-Mail zu kontaktieren. Wenn Sie besondere Unterstützung bei der Kommunikation hinsichtlich der Informationen zu einem Programm benötigen (z.B. Brailleschrift, Großdruck, Tonaufzeichnung usw.), wenden Sie sich bitte direkt an das TARGET Center des USDA unter (202) 720-2600 (Stimme und TDD).