

# Darlehensgarantien für Einfamilienhäuser

## Was bewirkt dieses Programm?

Dieses Programm unterstützt zugelassene Darlehensgeber bei der Vergabe von Hypothekendarlehen, die zu 100 Prozent finanziert werden, ohne dass eine Anzahlung geleistet werden muss, an berechtigte Antragsteller mit niedrigem und mittlerem Einkommen.

Die 90-prozentige Bürgschaft des USDA Rural Development fördert die Beteiligung der Darlehensgeber, indem sie ihnen hilft, das Risiko zu minimieren.

Mit einem garantierten Darlehen für Einfamilienhäuser können Antragsteller ein bestehendes Haus kaufen (einschließlich der Kosten für die Sanierung, Verbesserung oder Verlegung der Wohnung) oder sie können neu bauen. Die Immobilie muss als Hauptwohnsitz genutzt werden und muss bescheiden, anständig, sicher und hygienisch sein.

Dieses Programm ist nicht auf Erstwohnungskäufer beschränkt.

### Wer kann sich bewerben?

Antragsteller müssen:

- über ein Haushaltseinkommen verfügen, das 115 Prozent des mittleren Haushaltseinkommens des Gebiets, in dem sich das förderfähige Haus befindet, nicht überschreitet (Informationen zu den Einkommensgrenzen finden Sie unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xzWRp> - PDF)
- sich bereit erklären, die Wohnung als Hauptwohnsitz zu nutzen
- ein US-Staatsbürger, ein Nicht-Staatsbürger der USA oder ein qualifizierter Ausländer im Sinne des öffentlichen Gesetzes 104-193, Untertitel A, Abschnitte 401-404, sein, das unter folgendem Link verfügbar ist: <https://go.usa.gov/xtduS>
- nicht in der Lage sein eine konventionelle Finanzierung ohne private Hypothekenversicherung (PMI) erhalten.
- Nicht von der Teilnahme an Bundesprogrammen suspendiert oder ausgeschlossen sein

### Welche Arten von Immobilien sind förderfähig?

- Sie müssen in einem förderfähigen ländlichen Gebiet liegen (eine Karte finden Sie unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtDJj>)
- Es muss sich um ein Einfamilienhaus handeln (dazu gehören freistehende, angebaute Häuser, geplante städtische Entwicklungen (PUD), Eigentumswohnungen, modulare Häuser und Fertighäuser)
- Bestehende Wohnungen müssen den Standards des US Wohnungs- und Städtebauprogramms (HUD) entsprechen, die im Handbuch 4000.1 für Einfamilienhäuser zu finden sind (verfügbar unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtdSt>)
- Es gibt keinen festgelegten Höchstkaufpreis. Die Darlehen basieren auf der Rückzahlungsfähigkeit des Antragstellers

- Es gibt keine festgelegten Grenzen für die Anbaufläche, allerdings muss die Anbaufläche als für das Gebiet üblich angesehen werden.
- Es gibt keine "Laufzeitanforderungen". Dies bedeutet, dass "geflippte" Immobilien zulässig sind, sofern sie ansonsten förderfähig sind

### Was sind die wichtigsten Voraussetzungen für Bewerber?

- Einkommen: Kreditnehmer müssen ein stabiles und verlässliches Einkommen nachweisen, um sich für die Rückzahlung zu qualifizieren. Die Mindestanforderungen an die Einkommenshistorie hängen von der Einkommensquelle ab.
- Vermögen: Eine Anzahlung oder Rücklagen sind nicht erforderlich.
- Bonitätsprüfung: Es gibt zwar keine bestimmten Anforderungen an die Bonitätsprüfung, aber die Antragsteller müssen nachweisen, dass sie bereit und in der Lage sind, ihre Schulden zurückzuzahlen. Darlehensgeber können alternative Kredite für Antragsteller ohne traditionellen Kredit prüfen.
- Monatliche Wohnkosten: Unter Berücksichtigung der förderfähigen Ausgleichsfaktoren darf die Gesamtzahlung (Kapital, Zinsen, Steuern, Versicherungen, Beiträge zum Hauseigentümergeverband und die Jahresgebühr der ländlichen Entwicklung) 29 % des monatlichen Bruttoeinkommens des/der Antragsteller(s) nicht übersteigen.
- Alle monatlichen Zahlungen, die in der Kreditauskunft des Antragstellers aufgeführt sind - einschließlich der vorgeschlagenen neuen Hypothekenzahlung - dürfen 41 % des monatlichen Bruttoeinkommens des Antragstellers übersteigen, wobei ausgleichsfähige Faktoren berücksichtigt werden.
- Die Beiträge des Verkäufers (oder eines Interessenten) dürfen 6 % des Verkaufspreises nicht übersteigen.
- Es besteht keine Beschränkung für die Höhe der Mittel, die ein Antragsteller verwenden kann.



## Wie sind die Darlehen strukturiert, und wie können die Mittel verwendet werden?

- Förderfähige Käufer können ein bestehendes, förderfähiges Haus kaufen oder mit dem USDA Kombination Bau-zu-Dauer-Darlehensprogramm (Single Close) neu bauen (verfügbar unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtfbc> (PDF)).
- Derzeitige Darlehensnehmer der USDA ländliche Entwicklung können von niedrigeren Zinssätzen profitieren, indem sie eine der Refinanzierungsoptionen der RD nutzen. Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://go.usa.gov/xzwc> (PDF)
- Der Zinssatz wird zwischen dem Antragsteller und dem Darlehensgeber ausgehandelt und muss eine 30-jährige Zinsbindung aufweisen.
- Die Darlehensvergabe des Programms erstreckt sich auf 100 Prozent des geschätzten Wertes der Immobilie, nicht des Kaufpreises. So können Kreditnehmer die Kosten für den Abschluss und die Reparatur des Hauses in die Finanzierung einbeziehen.
- Zusätzlich zu den Abschlusskosten und förderfähigen Reparaturen können die Mittel für angemessene und übliche Ausgaben im Zusammenhang mit dem Kauf verwendet werden, z. B. für Anschlussgebühren für Versorgungsunternehmen, Steuer- und Versicherungshinterlegungen, Haushaltsgeräte und Standortvorbereitung.

## Wie fange ich an?

Interessierte Antragsteller müssen direkt mit zugelassenen Darlehensgebern des USDA ländliche Entwicklung zusammenarbeiten. Eine Liste für die einzelnen Bundesstaaten finden Sie unter folgendem Link: <https://go.usa.gov/xtfjv> (PDF).

## Wer beantwortet Fragen?

Jeder zugelassene Kreditgeber kann Fragen beantworten. Eine Liste der einzelnen Staaten finden Sie unter diesem Link:

<https://go.usa.gov/xtfjv> (PDF).

Wenn Sie daran interessiert sind, als Darlehensgeber zugelassen zu werden, senden Sie eine E-Mail an:

## Wodurch wird dieses Programm geregelt?

- 7 CFR Teil 3555 (verfügbar unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtfD7>) legt die Richtlinien für das USDA Ländliche Entwicklung Programm für garantierte Kredite für Einfamilienhäuser fest.
- HB-1-3555 (verfügbar unter folgendem Link: <https://go.usa.gov/xtfDM> (PDF) - das technische Handbuch für das Darlehensprogramm für Einfamilienhäuser gibt den Mitarbeitern der ländlichen Entwicklung und den teilnehmenden, zugelassenen Darlehensgebern die notwendigen Instrumente um effektiv und effizient Darlehen zu vergeben, zu zeichnen und zu bedienen.

## Warum unternimmt das USDA ländliche Entwicklung so etwas?

Dieses Programm ermutigt zugelassene Darlehensgeber mit Familien mit niedrigem und mittlerem Einkommen in förderfähigen ländlichen Gebieten zusammenzuarbeiten, um den Erwerb von Wohneigentum Wirklichkeit werden zu lassen. Dies wiederum fördert den Wohlstand, schafft florierende Gemeinden und verbessert die Lebensqualität im ländlichen Raum.

## Welche andere Optionen bestehen?

Das USDA ländliche Entwicklung bietet auch ein Direktarlehensprogramm für Einfamilienhäuser an (verfügbar unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtfW8>), das qualifizierten Antragstellern aus Haushalten mit einem Einkommen von weniger als 80 % des mittleren Haushaltseinkommens für ihre Region eine Zahlungshilfe bietet. Die Antragsteller dürfen sich nicht für das Programm für garantierte Darlehen für Einfamilienhäuser qualifizieren. Sie können sich an das für ihren Bundesstaat zuständige Amt für ländliche Entwicklung wenden (eine alphabetische Liste finden Sie unter diesem Link: <https://go.usa.gov/xtfWw>).

## Hilfsmittel und Ressourcen:

Ein Tool zur Ermittlung der Förderfähigkeit von Eigentum und Einkommen ist unter folgendem Link verfügbar: <https://go.usa.gov/xtfZk>.

HINWEIS: Da Referenzen und andere Informationen Änderungen unterliegen können, sollten Sie immer konsultieren Sie bitte immer die Programmanweisungen, die im obigen Abschnitt mit dem Titel "Was gilt für dieses Programm?" aufgeführt sind. Weitere Formulare, Ressourcen und Programminformationen finden Sie unter: [rd.usda.gov](http://rd.usda.gov). Gehen Sie auf die Registerkarte "Programme und Dienstleistungen" und wählen Sie dann "Einfamilienhausprogramme". USDA ist ein Anbieter, Arbeitgeber und Kreditgeber, der Chancengleichheit fördert.

April 2022

