

Als Auslaender bezeichne ich in meinen nachfolgenden Ausfuehrungen, Auslaender, die keine Greencard oder Visum haben, oder Auslaender, die zwar Greencard oder Visum haben, jedoch noch keine Kredit History haben.

Im booming Immobilienmarkt (2005 - 2007) war es fuer Auslaender kein Problem eine Hypothek fuer eine Immobilie in den USA zu bekommen. Haeufig wurde eine Anzahlung von 20% verlangt und der Kopie des Reisepasses zusammen mit einer Unterchrift waren so ziemlich die einzigen Voraussetzungen, die ein Auslaender bringen musste.

Die Zeiten haben sich jedoch (leider) geaendert. Viele Banken haben derzeit keine Hypotheken Programme fuer Auslaender. Es gibt jedoch noch Banken, die eine Finanzierung fuer einen Auslaender in Erwaegung ziehen. Jedoch sind die Anforderungen erheblich strickter.

Hier ein paar allgemeine Bestimmungen:

1) Die Anzahlung - Eigenkapital muss wenigstens zwischen 30 - 35% des Kaufpreises sein, der Auslaender muss zeigen, dass diese Anzahlung von einem Konto kommt, dass den Namen des Auslaenders fuehrt.

2) Die Banken verlangen 3 Jahre Steuererklaerung, Bankauszuege der letzten 3 Monate, Verdienstnachweise und eine Offenlegung der Vermoegensverhaeltnisse im Ausland.

3) Die Banken holen Schufa Auskuenfte ein

4) Die meisten Banken verlangen 3 Referenzschreiben von bspw. der Hausbank in Deutschland, dem Arbeitgeber und dem Steuerberater, die besagen, dass der Kunde "einen guten Charakter" hat und seinen Verbindlichkeiten immer puenktlich nachkommt.

5) Die Banken verlangen entweder den Beweis, dass der Auslaender Eigentum hat im Ausland, wo er persoendlich lebt, oder im Mietfall verlangen sie eine Mietbescheinigung.

6) In der Regel wird verlangt, dass der Auslaender ein Konto bei der Bank aufmacht, die die Hypothek gbit und dass dort wenigstens die ersten 6 Monatsbetragee fuer die Hypothek eingezahlt werden. Haeufig behaelt die Bank auch eine Vorauszahlung fuer Versicherung und Grundsteuer in einem Treuhandkonto, um sicher zu gehen, dass diese rechtzeitig bezahlt werden.

Der Zinssatz fuer Auslaender liegt in der Regel ca. 0.5 - 1% hoeher als fuer einen Amerikaner.

Das gute jedoch an der Amerikanischen Hypotheken Regelung ist, dass der "Schuldner" - egal ob Auslaender oder nicht - die Hypothek jeder Zeit ohne Strafzinsen, Vorschusszinsen oder sonstigen Gebuehren, abloesen kann. Auch eine vorzeitige Teilabloesung ist ohne irgendwelche Gebuehren, Zinsen oder sonstigen Kosten jederzeit moeglich.

Ich bin sicher, dass die Banken diese Voraussetzungen in naher Zukunft wieder etwas lockern werden, denn auch die Amerikanischen Banken moechten auf das

Geschaefte mit Auslaendern nicht verzichten. Wie lange es dauert bis solche Programme wieder auf den Markt kommen, richtet sich wohl nach dem Immobilien Markt im allgemeinen. Sobald Kaeufer, Investoren und Banken wieder zuversichtlich sind und darauf vertrauen, dass der Markt von jetzt an aufwaerts geht, werden wohl nach einer Weile bessere Programme fuer Auslaender folgen.

Ein kleiner Tip am Rande: Die Banken hier schauen sehr intensiv nach der sogenannten Credit History und dem Credit rating. Ein gutes Credit Rating baut man auf, indem man natuerlich seine Rechnungen immer puenktlich oder ueberpuenktlich bezahlt - jedoch reicht dass noch nicht aus fuer ein gutes Kredit Rating. Am besten geeignet fuer den Aufbau einer solchen Kredit History sind Kreditkarten (auch wenn sie klein sind), die man auch benutzt. Da es fuer manche Auslaender schwierig ist eine Amerikanische kredit Karte zu bekommen (eben weil noch keine Kredit History da ist) bietet es sich an, kleinere Kreditkarten von Geschaeften zu beantragen. Bspw. Home Depot, Jc Pennys, Sears oder andere namhaften Geschaefte. Diese berichten auch zu den Kredit Bueros und damit helfen sie, die Kredit History aufzubauen und damit auch das Kredit Rating zu verbessern.