

## **U n t e r r i c h t u n g**

**durch die Landesregierung**

**Beschluss des Landtags (Drucksache 8/2669)  
zu den Drucksachen 8/2633/2001  
Landeswohnungsbauvermögen erhalten und aktiv für  
den sozialen Wohnungsbau in Thüringen nutzen**

Bezug nehmend auf die Nummer II des oben genannten Beschlusses des Landtags vom 18. Dezember 2025 übersende ich Ihnen anliegend den vom Minister für Digitales und Infrastruktur übergebenen Bericht der Landesregierung.

Gruhner  
Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten,  
Sport und Ehrenamt und Chef der Staatskanzlei

Anlage

**Hinweise der Landtagsverwaltung:**

Der Bericht wurde als Anlage zum Schreiben des Ministers für Bundes- und Europaangelegenheiten, Sport und Ehrenamt und Chefs der Staatskanzlei vom 31. März 2026 an den Präsidenten des Landtags zugeleitet. Auf einen Abdruck der Anlage wird verzichtet. Die Anlage steht unter der oben genannten Drucksachenummer elektronisch im Abgeordneteninformationssystem und in der Parlamentsdatenbank unter der Internetadresse <https://parldok.thltcloud.de/parldok> zur Verfügung. Die Fraktionen erhalten je ein Exemplar der Anlage in der Papierfassung.

**Bericht der Landesregierung zum Beschluss des Thüringer Landtags (DS 8/2669)  
zu den Drucksachen 8/2633/2001 – Landeswohnungsbauvermögen erhalten und aktiv  
für den sozialen Wohnungsbau in Thüringen nutzen -**

Der Landtag hat in seiner 33. Sitzung am 18. Dezember 2025 folgenden Beschluss gefasst:

Der Landtag bittet die Landesregierung, dem Landtag bis spätestens 31. März 2026 eine fachliche, finanzielle und wohnungspolitische Bewertung in Form eines öffentlichen Berichts zur Diskussion der bisherigen Ausgestaltung und Ausreichung des Landeswohnungsbauvermögens vorzulegen. In diese Bewertung sind auch mögliche Weiterentwicklungsoptionen einzubeziehen. Dabei sollen insbesondere die unterschiedlichen Förderinstrumente sowie deren Auswirkungen auf die Zielgenauigkeit, Wirtschaftlichkeit, Mehr- oder Minderkosten für kommende Landeshaushalte, auch über die Legislaturperiode hinaus, und deren soziale Wirksamkeit gegenübergestellt werden.

Zu diesem Beschluss nimmt die Landesregierungen wie folgt Stellung:

### **I. Grundsätzliches zum Landeswohnungsbauvermögen**

Im Dezember 2011 wurde das Thüringer Wohnungsbauvermögen (WBV) und der Thüringer Stadtentwicklungsfonds (SEF) errichtet. Ziel, Zweck, Finanzierung, Verwaltung sowie Berichts- und Revisionspflichten sind im „Thüringer Gesetz zur Errichtung von Fonds zur Förderung des Städte- und Wohnungsbaus (Thüringer Förderfondsgesetz – ThürFöFG)“ vom 21. Dezember 2011, erste Änderung am 21. Dezember 2015 (GVBl. S. 217), geregelt.

Das WBV wurde zum Zweck der nachhaltigen Sicherung des Wohnungsbestands und der qualitativen Anpassung des Wohnungsmarktes an die Erfordernisse des demografischen Wandels sowie des Klimaschutzes unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange als revolvingender Fonds errichtet. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung sollen Haushalte, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, unterstützt werden. Das WBV kann u. a. zur Förderung von Maßnahmen wie dem Bau, dem Erwerb und der Modernisierung von Wohnraum, dem Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen, Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen eingesetzt werden.

Die Verwaltung des Sondervermögens wurde entsprechend § 4 Abs. 1 S. 2 ThürFöFG per Geschäftsbesorgungs- und Treuhandvertrag vom 1. Januar 2012 von dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium auf die Thüringer Aufbaubank übertragen.

Ziel des SEF ist Gemeinden bei ihrer Anpassung an die Auswirkungen des demografischen Wandels und im Sinne einer nachhaltigen, wirtschaftsorientierten Stadtentwicklung zu unterstützen. Für die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung werden keine Mittel des SEF in Anspruch genommen. Der SEF ist im Folgenden nicht Gegenstand des Berichts.

## II. Ausgestaltung des Wohnungsbauvermögens

Die finanzielle Ausgestaltung wird ebenfalls im Förderfondsgesetz (ThürFöFG) definiert. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ThürFöFG setzt sich die Finanzierung des WBV aus folgenden Komponenten zusammen:

- a) Forderungen des Landes aus bereits mit Zuwendungsempfängern abgeschlossenen Darlehensverträgen der Thüringer Aufbaubank,
- b) Zuweisungen des Bundes nach Artikel 143 c Abs. 1 des Grundgesetzes, soweit sie sich auf die soziale Wohnraumförderung beziehen, für das Jahr 2016 in Höhe von 25.000.000 Euro und für das Jahr 2017 in Höhe von 29.042.100 Euro unter Beibehaltung der gruppenspezifischen Zweckbindung für die soziale Wohnraumförderung,
- c) zweckgebundene Zuweisungen aus dem Landeshaushalt nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsgesetzes,
- d) Einnahmen aus der Verzinsung des Geldbestands,
- e) Zins- und Tilgungsleistungen aus gewährten Baudarlehen des Wohnungsbauvermögens,
- f) Einnahmen aus sonstigen Erstattungs- und Zinsansprüchen,
- g) Einnahmen aus Programmabrechnungen der Thüringer Aufbaubank,
- h) Einnahmen aus Ausgleichszahlungen und Geldbußen aufgrund des Wohnungsbindungs-gesetzes und sonstiger, die Wohnraumförderung betreffender Gesetze,
- i) sämtliche bis zum 31. Dezember 2010 gebildete Haushaltsreste, die bis zum 31. Dezember 2016 in Teilbeträgen dem Wohnungsbauvermögen nach dem Finanzierungsplan (An-lage) zu-geführt werden.

Zu

- a) Forderungen des Landes aus bereits mit Zuwendungsempfängern abgeschlossenen Darlehensverträgen der Thüringer Aufbaubank

Zum Stichtag des 31. Dezember 2025 beliefen sich die Forderungen des Landes aus den bereits mit den Zuwendungsempfängern abgeschlossenen Darlehensverträgen entsprechend der von der Thüringer Aufbaubank übermittelten Übersicht auf 252.300.430 Euro.

Zu

- b) Zuweisungen des Bundes nach Artikel 143 c Abs. 1 GG

Es handelt sich hierbei um sogenannte Kompensationsmittel, welche den Ländern im Zuge der Föderalismusreform I als Ausgleich für den Wegfall der Finanzierungsanteile des Bundes (durch die Übertragung der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder) in der Zeit von 2007 bis 2019 gewährt wurden.

In den Jahren 2012 bis 2019 flossen folgende Beträge an Kompensationsmitteln des Bundes in das WBV:

|      |              |
|------|--------------|
| 2012 | 29.106.000 € |
| 2013 | 29.106.000 € |
| 2014 | 29.106.000 € |
| 2015 | 29.106.000 € |
| 2016 | 25.000.000 € |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 2017         | 29.042.100 €         |
| 2018         | 38.393.100 €         |
| 2019         | 25.902.434 €         |
| <b>Summe</b> | <b>234.761.634 €</b> |

Quelle: Haushaltsrechnungen

Seit dem Jahr 2020 werden die Finanzhilfen des Bundes auf Grundlage des Artikel 104d Grundgesetz und auf Basis von jährlich zwischen dem Bund und den Ländern geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus (VV Sozialer Wohnungsbau) gewährt. Diese Bundesmittel werden über den Landeshaushalt dem Wohnungsbauvermögen zugeführt.

Anders als die Kompensationsmittel können die Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nicht ohne Weiteres für investive Zwecke eingesetzt werden. Sie bedürfen der Kofinanzierung aus Landesmitteln (in Höhe von derzeit mindestens 30 %) und können nur für Zuschüsse und Zinssubventionen verwendet werden. Weitere Anforderungen hinsichtlich der Umsetzung und Zweckbindung ergeben sich ebenfalls aus der jeweiligen VV. Für die Jahre 2026 und 2027 wird es erstmals eine zweijährige VV Sozialer Wohnungsbau geben. Die finale, durch den Bund unterzeichnete Fassung wurde Ende des Jahres 2025 den Ländern übermittelt und trat nach Gegenzeichnung aller 16 Bundesländer am 11. März 2026 in Kraft. Die Aufteilung der Finanzhilfen des Bundes auf die Länder erfolgt dabei gemäß Königsteiner Schlüssel. Auf Basis dieser Verteilung ergeben sich für Thüringen in den einzelnen Programmjahren nachfolgende Verpflichtungsrahmen, welche entsprechend der zuvor beschriebenen Vorgaben in Anspruch genommen und im Rahmen der vorgegebenen Jahresscheiben abgerufen werden können/konnten.

| <b>Programmjahr</b> | <b>Originärer Verpflichtungsrahmen</b> |
|---------------------|----------------------------------------|
| <b>2020</b>         | 26.473.600 €                           |
| <b>2021</b>         | 26.473.600 €                           |
| <b>2022</b>         | 26.321.100 €                           |
| <b>2023</b>         | 52.642.200 €                           |
| <b>2024</b>         | 69.750.915 €                           |
| <b>2025</b>         | 78.963.300 €                           |
| <b>2026</b>         | 92.123.850 €                           |

Quelle: Fälligkeitsschreiben des BMWWSB, VV Sozialer Wohnungsbau

Zu

c) Zweckgebundene Zuweisungen aus dem Landeshaushalt nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsgesetzes

Neben den unter i) aufgeführten Beträgen erfolgten zweckgebundene Zuweisungen des Landes für Investitionen an das WBV in folgender Höhe:

|      |        |
|------|--------|
| 2017 | 0,00 € |
| 2018 | 0,00 € |
| 2019 | 0,00 € |
| 2020 | 0,00 € |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 2021         | 15.000.000,00 €        |
| 2022         | 0,00 €                 |
| 2023         | 5.000.000,00 €         |
| 2024         | 0,00 €                 |
| 2025         | 0,00 €                 |
| 2026         | 0,00 €                 |
| <b>Summe</b> | <b>20.000.000,00 €</b> |

Quelle: Haushaltsrechnungen, Haushaltsplan 2026/2027

Zu

d) Einnahmen aus der Verzinsung des Geldbestands

In den Jahren 2012 bis 2025 ergaben sich folgende Zinserträge aus dem Bestand des WBV:

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| 2012         | 181.237,44 €               |
| 2013         | 57.117,10 €                |
| 2014         | 157.565,23 €               |
| 2015         | 163.332,08 €               |
| 2016         | 0,00 €                     |
| 2017         | 0,00 €                     |
| 2018         | 0,00 €                     |
| 2019         | 0,00 €                     |
| 2020         | 0,00 €                     |
| 2021         | 0,00 €                     |
| 2022         | 497.073,11 €               |
| 2023         | 4.904.856,41 €             |
| 2024         | 5.888.546,59 €             |
| 2025         | 2.974.430,40 € (vorläufig) |
| <b>Summe</b> | <b>14.824.158,36 €</b>     |

Quelle: Haushaltsrechnungen, TAB

Aufgrund der Null- und Niedrigzinsphase und der entsprechenden Entwicklung des EURIBOR konnten in den Jahren 2016 bis 2021 keine Einnahmen aus der Verzinsung des Geldbestandes generiert werden.

Zu

e) Zins- und Tilgungsleistungen aus gewährten Baudarlehen des Wohnungsbauvermögens

Aus den aus dem WBV ausgereichten Förderdarlehen wurden im Betrachtungszeitraum nachfolgende Rückflüsse generiert:

| Jahr | Zinsen         | Tilgungen       |
|------|----------------|-----------------|
| 2012 | 0,00 €         | 0,00 €          |
| 2013 | 1.619.240,20 € | 8.652.409,04 €  |
| 2014 | 1.937.727,86 € | 11.545.815,99 € |
| 2015 | 2.107.038,10 € | 14.793.584,19 € |
| 2016 | 2.127.721,39 € | 21.713.474,53 € |
| 2017 | 2.084.258,50 € | 12.416.656,58 € |

|              |                            |                             |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| 2018         | 1.906.527,82 €             | 15.565.715,16 €             |
| 2019         | 1.574.679,56 €             | 29.198.579,46 €             |
| 2020         | 1.444.610,24 €             | 18.665.654,33 €             |
| 2021         | 1.198.035,97 €             | 20.502.182,21 €             |
| 2022         | 1.006.993,99 €             | 12.053.754,63 €             |
| 2023         | 1.011.711,88 €             | 9.123.088,32 €              |
| 2024         | 1.145.515,16 €             | 14.056.152,11 €             |
| 2025         | 1.093.245,58 € (vorläufig) | 13.643.555,51 € (vorläufig) |
| <b>Summe</b> | <b>20.257.306,25 €</b>     | <b>201.930.622,06 €</b>     |

Quelle: Haushaltsrechnungen, TAB

Zu

f) Einnahmen aus sonstigen Erstattungs- und Zinsansprüchen

Im Betrachtungszeitraum flossen Einnahmen aus Rückerstattungen sowie sonstige Einnahmen zu folgenden Beträgen in das WBV. Hierunter fallen u. a. Rücküberweisungen von bereitgestellten Mitteln und Verzugszinsen.

| Jahr         | Sonstige Einnahmen     | Rückerstattungen    |
|--------------|------------------------|---------------------|
| 2012         | 0,00 €                 | 0,00 €              |
| 2013         | 2.278.632,33 €         | 0,00 €              |
| 2014         | 2.234.100,00 €         | 564.453,49 €        |
| 2015         | 0,00 €                 | 20.046,50 €         |
| 2016         | 0,00 €                 | 202.813,35 €        |
| 2017         | 2.099,02 €             | 0,00 €              |
| 2018         | 1.232,89 €             | 0,00 €              |
| 2019         | 11,98 €                | 0,00 €              |
| 2020         | 0,00 €                 | 0,00 €              |
| 2021         | 0,00 €                 | 0,00 €              |
| 2022         | 0,00 €                 | 0,00 €              |
| 2023         | 0,00 €                 | 4,46 €              |
| 2024         | 293,93 €               | 0,00 €              |
| 2025         | 8.338,39 € (vorläufig) | 0,00 € (vorläufig)  |
| <b>Summe</b> | <b>4.524.708,54 €</b>  | <b>787.317,80 €</b> |

Quelle: Haushaltsrechnungen, TAB

Zu

g) Einnahmen aus Programmabrechnungen der Thüringer Aufbaubank

Im betrachteten Zeitraum wurden keine Einnahmen aus Programmabrechnungen der Thüringer Aufbaubank generiert.

Zu

h) Einnahmen aus Ausgleichszahlungen und Geldbußen aufgrund des Wohnungsbindungsgesetzes und sonstiger, die Wohnraumförderung betreffender Gesetze

Aufgrund von Verstößen gegen das Wohnungsbindungsgesetz oder andere Gesetze zur Wohnraumförderung, insbesondere entsprechend der Regelungen nach § 27 ThürWoFG, flossen folgende Beträge in das WBV:

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| 2012         | 145.501,06 €             |
| 2013         | 155.892,87 €             |
| 2014         | 140.614,04 €             |
| 2015         | 185.662,85 €             |
| 2016         | 146.909,64 €             |
| 2017         | 140.079,66 €             |
| 2018         | 174.878,45 €             |
| 2019         | 165.767,78 €             |
| 2020         | 205.887,24 €             |
| 2021         | 213.126,81 €             |
| 2022         | 247.392,49 €             |
| 2023         | 234.949,41 €             |
| 2024         | 226.157,83 €             |
| 2025         | 289.661,42 € (vorläufig) |
| <b>Summe</b> | <b>2.672.481,55 €</b>    |

Quelle: Haushaltsrechnungen, TAB

Zu

i) Bis zum 31. Dezember 2010 gebildete Haushaltsreste

Als Haushaltsreste wurden vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2010 insgesamt EUR 71.843.972,81 gebildet. Die Zuführung zum Sondervermögen erfolgte in den Jahren 2012 bis 2016 in folgenden Beträgen:

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 2012         | 1.843.972,81 €         |
| 2013         | 10.000.000,00 €        |
| 2014         | 20.000.000,00 €        |
| 2015         | 20.000.000,00 €        |
| 2016         | 20.000.000,00 €        |
| <b>Summe</b> | <b>71.843.972,81 €</b> |

Quelle: Haushaltsrechnungen

### III. Ausreichung von Fördermitteln aus dem Wohnungsbauvermögen

1. Finanzierung der Wohnungsbauförderung aus dem Wohnungsbauvermögen / Förderinstrumente

In der Zeit von der Errichtung des Sondervermögens (Dezember 2011) bis heute wurden aus dem WBV folgende Förderprogramme finanziert:

- „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulis- sen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungspro- gramm – ISSP)“ (2004-2022),
- „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen)“ (1997-2022),
- „Richtlinie zur Schaffung von Wohneigentum in der Stadt (Wohneigentumsprogramm – WEP)“ (2008-2014),
- „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen (ThürModR-Eigenwohnraum)“ (2016-2020),
- „Richtlinie zur Vergabe von Investitionszuschüssen des Landes zur Förderung der Wohn- eigentumsbildung – Thüringer Sanierungsbonus (ThürSbR)“ (2014-2020),
- Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und des barriere- freien Umbaus in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen (Thüringer Bar- rierereduzierungsprogramm – ThürBarR)“ (2016-2020),
- „Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Pro- grammjahre 2023 bis 2025“.

Bei den vorgenannten Förderprogrammen handelt es sich jeweils um Projektförderungen.

#### a) Mietwohnungsbauförderung

##### *Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP):*

Nach den Richtlinien ISSP für die Programmjahre 2012 bis 2015 erfolgte die Förderung ausschließlich durch Darlehensgewährung. Es handelte sich um eine Anteilsfinanzierung mit einem Fördersatz von bis zu 70 Prozent. Es musste eine Eigenleistung von mindestens 20 Prozent erbracht werden.

In den ISSP-Richtlinien ab dem Programmjahr 2016 wurden neben der Darlehensgewährung auch Zuschüsse (Baukostenzuschuss) und Tilgungszuschüsse (für die Gewährung verlängerter Belegungsbindungen, Barrierefreiheit und Energieeffizienz) definiert.

Die Finanzierung der Baukostenzuschüsse erfolgte bis einschließlich 2019 aus dem Kernhaushalt und seit dem Jahr 2020 aus dem WBV. Gleiches gilt für das Förderprogramm ThürModR-Miet- wohnungen.

Die Darlehen wurden für die Zeit von ca. 15 Jahren zinsfrei gewährt und im Anschluss bis zum Ende der Darlehenslaufzeit mit 3 Prozent p. a. verzinst. Die Darlehenslaufzeit war nicht begrenzt. Die jährliche Tilgungsrate betrug 2 Prozent, wobei die Anfangsphase tilgungsfrei war.

##### *ThürModR-Mietwohnungen:*

Nach der Richtlinie ThürModR-Mietwohnungen für die Programmjahre 2012 bis 2015 erfolgte die Förderung ausschließlich durch Darlehensgewährung.

Der Fördersatz betrug bis zu 80 Prozent. Es war eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20 Prozent zu erbringen.

Während der Zinsbindungsfrist wurde das Darlehen zu einem Zinssatz von 1 Prozent p. a. ge- währt. Im Anschluss konnte der Zins auf bis zu 6 Prozent p. a. angehoben werden. Es wurde eine Tilgungsrate von 3,5 Prozent vorgegeben.

Analog der ISSP-Richtlinie wurden auch im Rahmen dieses Förderprogrammes ab dem Pro- grammjahr 2016 ergänzend Baukostenzuschüsse und Tilgungszuschüsse gewährt. Die För- derdarlehen wurden ab diesem Zeitpunkt zinsfrei gewährt.

Die Tilgung erfolgte zu gleichmäßigen Raten von wenigstens 2 Prozent p. a.

### *Barrierereduzierungsprogramm (ThürBarR)*

Es handelte sich um eine reine Zuschussförderung. Der Fördersatz betrug 50 Prozent der förderfähigen Kosten und war auf maximal 10.000 Euro je geförderter Wohneinheit begrenzt.

Es war eine Eigenleistung von 20 Prozent zu erbringen.

### *Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025*

Es handelte sich um eine Darlehensförderung mit einem Fördersatz von bis zu 80 Prozent, welche bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (insbesondere verlängerte Belegungsbindung, Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, Energieeffizienz über BEG Standard) um Einzelzuschüsse ergänzt werden konnte. Es war eine Eigenleistung in Höhe von grundsätzlich mindestens 20 Prozent zu erbringen.

Das Darlehen wurde über die gesamte Laufzeit zinsfrei gewährt. Die Darlehenslaufzeit war auf grundsätzlich 20 Jahre begrenzt und konnte im Einzelfall auf bis zu 25 Jahre verlängert werden. Die Tilgung setzte 30 Monate nach der Bewilligung ein. Das Darlehen ist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit vollständig zurückzuzahlen.

### b) Eigenwohnraumförderung

#### *ThürModR-Eigenwohnraum:*

Die Förderung nach dieser Richtlinie erfolgte in Form von zinsgünstigen Darlehen (Zinssatz 0,5 Prozent p. a.). Der Fördersatz betrug bis zu 85 Prozent. Es war eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 Prozent zu erbringen. Die jährlich zu leistende Tilgung betrug 3 Prozent. Die infolge der fortschreitenden Tilgung des Darlehens ersparten Zinsen wurden zur verstärkten Tilgung des Darlehens verwendet.

#### *Wohneigentumsprogramm (WEP)*

Die Förderung erfolgte durch die Gewährung zinsgünstiger Baudarlehen. Der Fördersatz betrug 70 Prozent. Es war eine Eigenleistung von wenigstens 20 Prozent zu erbringen (maximal 10 Prozent Fremdmittel).

Die Grundförderung betrug im Programmjahr 2011 bis zu 30.000 Euro und wurde um einen Darlehensbetrag von 10.000 Euro für jedes zum Haushalt zuzurechnenden Kind erhöht. Zudem wurden Sonderdarlehen für die Anpassung an die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18025<sup>1</sup> sowie für die Schaffung und den Erwerb von Wohneigentum, der diesen Standard erfüllt, gewährt.

Im Programmjahr 2012 wurde die Grundförderung auf einen Darlehensbetrag von bis zu 50.000 Euro angehoben. Zudem wurden zusätzliche Darlehensbeträge für die Erreichung des KfW Effizienzhausstandard 70, 55 und 40 (zusätzlicher Darlehensbetrag in Höhe von 5.000 Euro, 10.000 Euro und 15.000 Euro) eingeführt.

Während der Zinsbindungsfrist betrug die jährliche Zinsrate 2 Prozent. Im Anschluss konnte die Zinsrate in Abhängigkeit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der wirtschaftlichen Lage des Zuwendungsempfängers auf bis zu 5 Prozent p. a. angehoben werden.

Im Programmjahr 2013 wurde die Rate während der Zinsbindungsfrist auf 1,5 Prozent reduziert.

---

<sup>1</sup> Die DIN 18025 wurde später durch die DIN 18040-2 ersetzt.

### *Sanierungsbonus (ThürSbR)*

Die Förderung nach dieser Richtlinie erfolgte als Festbetragsfinanzierung mit einem Grundbetrag in Höhe von 12.000 Euro, welcher um einen Kinderzuschlag ergänzt wurde. Für das erste Kind wurde ein Kinderzuschlag von 1.000 Euro, für das zweite Kind 2.000 Euro und für jedes weitere Kind jeweils 3.000 Euro gewährt.

Es handelte sich um eine reine Zuschussfinanzierung.

## 2. Bewertung der Förderinstrumente

a) *Zuschussförderung*: Reine Zuschussförderungen können Mitnahmeeffekte begünstigen. Das bedeutet: Es werden Projekte gefördert, die auch ohne die finanzielle Unterstützung des Freistaats umgesetzt würden. In diesem Fall wäre die Wirksamkeit im Hinblick auf die Zielgenauigkeit nicht gegeben.

Da bei (reinen) Zuschussförderungen keine Rückflüsse generiert werden, ist die Belastung für den Landeshaushalt bzw. das Sondervermögen, aus dem sie finanziert werden, sehr hoch. Aufgrund dieser Systematik können derartige Programme nur zeitlich befristet und mit einem beschränkten Kontingent erfolgen. Eine nachhaltige, im besten Fall sich selbst tragende, Förderung ist auf diese Weise nicht möglich.

Daher sollen Ausgaben für nicht rückzahlbare Zuwendungen nur veranschlagt werden, soweit der Förderzweck nicht durch bedingt oder unbedingt rückzahlbare Zuwendungen erreicht werden kann (Nr. 3.1 der VV zu § 23 ThürLHO).

b) *Darlehensförderung*: Im Gegensatz zu der vorgenannten Zuschussförderung werden im Rahmen der Gewährung von Darlehen Rückflüsse generiert. Die zurück geführten Mittel können anschließend erneut zum Zweck der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden. Allerdings setzt dies zunächst einen sehr hohen Mitteleinsatz in Höhe der Darlehensvolumina voraus. Über Zinszuschussprogramme können daher auch Darlehensgewährungen Dritter (bspw. durch die TAB) mit einem verhältnismäßig geringeren Einsatz aus Haushaltsmitteln zum selben Ergebnis führen und damit Landeshaushalt und WBV deutlich geringer belasten.

Die Darlehen können zinsfrei gewährt werden, was die Attraktivität der Förderung erhöht oder zu einem im Vergleich zu regulären Kapitalmarktkonditionen günstigen Zinssatz gewährt werden. Bei verzinslichen Darlehen können wiederum höhere Rückflüsse generiert werden, die erneut zum Zweck der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden können.

Jedoch verringert sich die Attraktivität der Förderung mit zunehmender Verzinsung. Dabei hängt es maßgeblich auch davon ab, welche Konditionen gerade am regulären Kapitalmarkt gelten. Umso höher die Zinsen für vergleichbare Produkte am freien Kapitalmarkt sind, umso eher werden auch verzinsliche Förderdarlehen in Anspruch genommen. Während in Phasen wie in den Jahren 2016 bis 2021 (vgl. II d) verzinsliche Darlehen wenig attraktiv sind, werden sie, sobald die Zinsen am Kapitalmarkt höher ausfallen, eher in Anspruch genommen. Das bedeutet gleichzeitig, dass in Niedrigzinsphasen die Erzielung von Einnahmen im WBV in zweierlei Hinsicht gedämpft werden: Die Verzinsung des Vermögensbestandes fällt gering aus oder entfällt gänzlich und verzinsliche Förderdarlehen werden unattraktiv, wodurch die Rückflüsse in den Folgejahren geringer ausfallen.

Als weitere Parameter sind einerseits die Baukosten und andererseits die Mieteinnahmen zu erwähnen. Während Kosten für Baumaterialien und Energie in den letzten Jahren stark angestiegen sind, können insbesondere im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nur moderate Mieterhöhungen erfolgen.

c) *Kombination aus Darlehen und Zuschüssen*: Die soziale Wohnraumförderung in Thüringen erfolgte in den letzten Jahren in Form einer Kombination aus primärer Darlehensgewährung und ergänzenden Zuschüssen. Auf diese Weise können Mitnahmeeffekte weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die zinsfreie Darlehensgewährung sowie ergänzende Zuschüsse, die bei Vorliegen der definierten Voraussetzungen in Anspruch genommen werden können, soll einerseits die Attraktivität des Förderprogramms gesteigert werden und andererseits eine Lenkungsfunction (insbesondere im Hinblick auf möglichst lange Belegungsbindungen, Aspekte des Umwelt- bzw. Klimaschutzes und der Barrierefreiheit) erfüllt werden.

Auch im Hinblick auf die vorgenannte Divergenz zwischen hohen Bau- und Energiepreissteigerungen und Beschränkungen der Mieteinnahmen können mit diesem Ansatz Anreize für eine Wiederbelebung der zurückhaltenden Bautätigkeit geschaffen werden, ohne Fehlanreize zu setzen.

d) Ausgestaltung der Förderung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Bundesmitteln nach der VV Sozialer Wohnungsbau

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden wie unter II. b) dargestellt, neben den Landesmitteln aus dem WBV auch Bundesmittel nach der VV Sozialer Wohnungsbau eingesetzt.

Diese können jedoch gemäß den Bestimmungen in der VV nur für die Ausreichung von Zuschüssen und für die Finanzierung der Vorzugsbedingungen (Zinssubvention) bei Darlehensgewährung in Anspruch genommen werden. Unter Vorzugsbedingungen ist hierbei die Differenz zwischen dem Markt- bzw. Referenzzinssatz, welcher in der VV für jedes Programmjahr neu festgelegt wird, und den vom Endkunden zu entrichtenden Beträgen für die Verzinsung der Förderdarlehen und der laufenden Verwaltungskosten zu verstehen.

Weiterhin ist für die Inanspruchnahme der Bundesmittel eine Kofinanzierung aus Landesmitteln in Höhe von derzeit mindestens 30 Prozent zu erbringen.

Hieraus ergibt sich folgendes Dilemma: Bei der Darlehensförderung können nur für den Anteil der Zinssubventionen Bundesmittel in Anspruch genommen werden, welche in Abhängigkeit der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt höher oder niedriger ausfallen. Für die Ausreichung von (verlorenen) Zuschüssen können hingegen üblicherweise höhere Beträge an Bundesmitteln eingesetzt werden. Jedoch verringert sich der Vermögensbestand kontinuierlich, sodass die Aufbringung der notwendigen Kofinanzierung zunehmend erschwert wird.

#### **IV. Ausblick**

Da die freien und ungebundenen Mittel des WBV stark begrenzt sind, erscheint eine angemessene Darlehensförderung aus dem WBV nicht gesichert. Ohne eine Umstellung der Darlehensfinanzierung wären diese künftig nicht mehr aus dem WBV finanzierbar.

Insbesondere vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, das Modell der Finanzierung der Wohnraumförderung wie folgt umzugestalten:

Die Förderdarlehen sollen nicht mehr wie bisher aus dem WBV, sondern direkt durch die TAB (mittels Refinanzierung am Kapitalmarkt) ausgereicht werden. Die von der TAB auszureichenden Förderdarlehen sind über Bürgschaften des Freistaats Thüringen abzusichern. Zuschüsse und Zinssubventionen sollen wie bisher auch weiterhin aus dem WBV sowie (zu entsprechenden Anteilen) aus Bundesmitteln nach der VV Sozialer Wohnungsbau finanziert werden.

Das WBV wird somit weniger stark belastet. Zur Absicherung der notwendigen Landesanteile zur Bundesförderung werden Rückflüsse aus den bisher aus dem WBV ausgereichten Darlehen eingesetzt. Nach Umstellung des Finanzierungsmodells werden zukünftig keine Darlehensrückflüsse mehr aus den dann neu ausgereichten Darlehen erfolgen.

Es ergeben sich weiterhin Einnahmen aus der Verzinsung des (verbleibenden) Vermögens (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 d ThürFöFG) sowie aus Einnahmen aus Ausgleichszahlungen und Geldbußen aufgrund des Wohnungsbindungsgesetzes und sonstiger, die Wohnraumförderung betreffender Gesetze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 h ThürFöFG).

Neben der Umstellung der Darlehensfinanzierung sollen auch Verfahrensvereinfachungen in der Förderrichtlinie erfolgen, damit die Förderung schneller und attraktiver wird und der soziale Wohnungsbau in Thüringen weiter voranschreiten kann. Insgesamt soll mit der Umstellung der Finanzierung sowie der geplanten Verfahrensvereinfachungen dazu beigetragen werden, dass die Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaus wirksam, bedarfsgerecht, nachhaltig sowie fiskalisch sinnvoll erfüllt werden kann.