

Verbesserung der Förderung genossenschaftlichen Wohnens

Gutachten zum Förderprogramm KfW 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“

Im Auftrag von

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag

Verfasserin: innova eG – **Beratungsgenossenschaft für Genossenschaften**



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung des Gutachtens	4
2	Kernprobleme	4
	Strukturelle Befunde	4
	Mögliche Handlungsfelder, die sich daraus ergeben	5
3	Methodik.....	6
4	Das Förderprogramm KfW 134 im Überblick	7
4.1	Programmhistorie	7
4.2	Aktuelle Förderkonditionen	8
	Konditionen.....	8
	Antragsweg.....	8
4.3	Finanzierungsstruktur: KfW und Hausbank	8
4.4	Die Margenproblematik.....	9
5	Empirische Befunde zur bisherigen Programmwirkung.....	10
5.1	Kreditvergabe 2022 bis 2026 im Überblick.....	10
5.2	Neubau, Bestand und Altersstruktur der Antragstellenden	10
5.3	Verteilung nach Kreditgrößenklassen	10
5.4	Verteilung der Fördersumme nach Fördervolumina 2026 per 31.07.2026.....	11
6	Risikobewertung: Pflichtanteile und Eigenkapital	13
6.1	Nutzungsbezogene Pflichtanteile aus Sicht der Genossenschaft.....	13
6.2	Werden niedrigere Pflichtanteile verhindert?.....	14
6.3	Eigenkapitalanforderungen in der Wohnraumförderung	14
6.4	Wie wirken sich Pflichtanteile auf Wohngeldzahlungen und die Grundsicherung aus?	15
7	Stellungnahmen und Befragungsergebnisse	16
7.1	Befragung von Banken und Finanzierungsberater*innen	16
	GLS Gemeinschaftsbank eG	16
	Umweltbank AG.....	17
	Ethikbank eG (informelle Einschätzung)	18
	Sparkasse Leipzig	18
	Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf Genossenschaftsberatung	20
	Exkurs: Zur Bildung banküblicher Sicherheiten – weitere Stellungnahmen	21
7.2	Onlinebefragung von Wohnungsgenossenschaften (n = 32).....	22
	Strukturelle Erkenntnisse	22
	Besicherung.....	22
	Ablehnungsgründe.....	23
	Verbesserungsvorschläge der Genossenschaften	23
	Mitnahmeeffekte	23
8	Vergleich mit Länder- und Kommunalprogrammen.....	24
9	Grundlagen und Vertiefungen zu ausgewählten Fachthemen	27
9.1	Zielgruppendifferenzierung nach Einkommen: Das Drei-Gruppen-Modell.....	27
	Ältere Menschen.....	27
	Familien	27
	Einkommensschwache Gruppen	28
9.2	Schonvermögen bei Grundsicherung (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII)	29
9.3	Gründungsjahrgänge und der Lebenszyklus einer genossenschaftlichen Immobilienfinanzierung	31
9.4	Wie sich eine Genossenschaft finanzieren muss	32
9.5	Förderung der Gründungsberatung.....	33

9.6	Das Eigenkapitalersatzdarlehen der Genossenschaft (Gründerdarlehen).....	34
9.7	Vorfinanzierungsmodelle für Pflichtanteile: Das Hamburger Modell	35
9.8	Der ERP-Gründerkredit StartGeld als Vorbild für eine Haftungsfreistellung der Bank .	35
10	Offene strategische Fragen	37
	Zielgruppenstrategie	37
	Neubau versus Bestand und Klimaschutz.....	37
	Komplexität versus Standardisierung.....	37
	Kommunikationsstrategie.....	37
	Programmsicherheit schaffen	37
11	Strukturierte Verbesserungsvorschläge	38
	A Programmsteuerung und Abwicklung	38
	B Besicherung und Risikoteilung	39
	C Zielgruppen und soziale Komponente	40
	D Kopplung an das Eigenkapital der Genossenschaft.....	40
	E Kopplung an Bauweise, Flächeninanspruchnahme, regionale Lage	41
	F Kommunikation und Wissenstransfer	41
12	Tabellarische Gesamtübersicht der Verbesserungsvorschläge	43
13	Priorisierung: Aufwand-Wirkung-Matrix	45
	Interpretation	45
14	Fazit und Empfehlung an die Bundestagsfraktion	46
15	Quellenverzeichnis	48

1 Anlass und Zielsetzung des Gutachtens

Das Förderprogramm KfW 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“ ist derzeit das einzige bundesweit verfügbare Förderinstrument für den Erwerb nutzungsbezogener Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft. Es wurde zum 3. Februar 2026 in seinen Konditionen deutlich verbessert: Der maximale Kreditbetrag stieg von 100.000 € auf 150.000 €, der Tilgungszuschuss von 7,5 % auf 15 %. Diese Verbesserung fällt in eine Phase verstärkter politischer Aufmerksamkeit für genossenschaftliches und gemeinwohlorientiertes Wohnen. Nach Angaben des Deutschen Mieterbunds wenden rund 6 Mio. Mietende in Deutschland 40 % oder mehr ihres Nettoeinkommens für Wohnkosten auf, und es gibt aktuell rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit etwa 2,2 Mio. Wohnungen in Deutschland. Nach einer Phase der Stagnation erleben genossenschaftliche Wohnprojekte seit den 2000er-Jahren eine Renaissance. Haupttreiber sind Bürgerinitiativen, Baugruppen und Mietergemeinschaften, die sich gegen steigende Mieten zusammenschließen.

Zur Verbesserung der Förderarchitektur zählt auch die zum 1. Januar 2025 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG), mit der steuerliche Anreize für die dauerhafte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen wurden, und eine in den Haushaltsberatungen 2026 beschlossene Aufstockung der Bundesmittel für KfW 134 auf 24,9 Mio. € pro Jahr. Die Umstellung der KfW-Förderstruktur auf das Zweisäulenprinzip „Neubau und Bestand“ bietet zudem für den genossenschaftlichen Wohnungsbau im Bestand eine klimapolitisch bedeutsame Chance in der Verknüpfung mit dem Programm KfW 134.

Die innova eG, eine Beratungsgenossenschaft für Genossenschaften und ihre Mitglieder, begleitet seit über 30 Jahren Gründung, Finanzierung und laufenden Betrieb von Wohnungsgenossenschaften in allen Bundesländern. Aus dieser Beratungspraxis heraus wurde beobachtet, dass das Programm KfW 134 in seiner praktischen Anwendung eine Reihe von strukturellen Fragen aufwirft: von der Höhe der Bearbeitungsmarge für Hausbanken über die soziale Treffsicherheit der Förderung bis zur Frage, ob hohe nutzungsbezogene Pflichtanteile für die Genossenschaften selbst zu einem Risiko werden können.

Das Gutachten fasst die bisherigen Rechercheergebnisse zusammen und benennt strukturierte Verbesserungsvorschläge. Es richtet sich an die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag, die das Programm im Hinblick auf einen möglichen Antrag zur Modifikation prüfen möchte. Es liefert dafür eine fachlich fundierte, empirisch unterlegte Diskussionsgrundlage, formuliert aber keine abschließende Bewertung, sondern benennt Handlungsoptionen und offene Fragen, die vor einer politischen Entscheidung zu klären sind.

2 Kernprobleme

Die folgenden Kernbefunde sind für eine politische Bewertung des Programms KfW 134 von besonderer Bedeutung:

Strukturelle Befunde

- Die Hausbanken können die erforderlichen banküblichen Sicherheiten nicht abbilden. Anders als z. B. beim KfW 124 bleibt eine grundpfandrechtliche Besicherung ausgeschlossen; es handelt sich um reine Privat- bzw. Konsumentenkredite. Bei der Prüfung der Bonität der Antragstellenden (Einkommen, Vermögen) unterliegen die Banken den bankenrechtlichen Schranken. Für die Bonitätsprüfung von Darlehen nach KfW 134 sind hier vor allem die Schranken der Verbraucherschutzrichtlinie der BaFin zu nennen.

- Die Marge für die Hausbanken von derzeit 0,75 % p. a. auf die Kreditrestsumme deckt die Kosten für die Bearbeitung nicht und wird von der KfW selbst als potenziell zu niedrig für kleinere Kreditvolumina eingeschätzt – unter anderem mit der Folge, dass Regionalbanken das Programm häufig gar nicht anbieten und Antragstellende auf wenige spezialisierte, die Wohnungsgenossenschaften unterstützende Banken (wie z. B. die GLS oder Umweltbank) verwiesen sind.¹
- Das Programm weist keinen direkten Objektbezug und keinen Bezug zur wirtschaftlichen Gesamtsituation der jeweiligen Genossenschaft auf.
- Rund die Hälfte der geförderten Wohneinheiten mit Pflichtanteilen unter 90.000 € verbraucht nach vorläufiger Auswertung nur etwa ein Drittel der Gesamtfördersumme; zwei Drittel der Mittel entfallen auf die andere Hälfte der Wohneinheiten mit höheren Pflichtanteilen zwischen 90.000 € und 150.000 €. ² Das deutet auf eine Konzentration der Förderung im oberen Kreditbetragsbereich hin.
- Aus der Onlinebefragung von 32 Wohnungsgenossenschaften berichten 27 % der Teilnehmenden von Ablehnungen bei bestimmten Zielgruppen – insbesondere Rentner*innen, Alleinerziehende, Geringverdienende und Studierende.³
- Einzelne Rückmeldungen weisen auf Mitnahmeeffekte bei einkommens- und vermögensstarken Mitgliedern hin, während einkommensschwächere Haushalte an der Bonitätsprüfung der Hausbanken scheitern.⁴
- Ergänzende Landes- und Kommunalprogramme für Antragstellende mit Wohnberechtigungsschein bestehen nur in sieben von 16 Bundesländern und in einer Kommune; in den übrigen neun Bundesländern, durchweg Flächenländern, ist KfW 134 auf Landesebene das einzige verfügbare Instrument zur direkten subjektbezogenen Förderung von Genossenschaftsanteilen.⁵

Mögliche Handlungsfelder, die sich daraus ergeben

Aus den bisherigen Erkenntnissen lassen sich – vorbehaltlich weiterer Prüfung – sechs Handlungsfelder ableiten, die in Abschnitt 11 im Detail ausgeführt werden:

1. Programmsteuerung und Abwicklung (u. a. Förderinhalte, Bearbeitungsmarge, Programmsicherheit, integrierte Beratungsförderung)
2. Besicherung und Risikoteilung zwischen Bund, KfW und Hausbanken
3. Stärkere Ausrichtung auf einkommensschwächere Zielgruppen
4. Ergänzende Förderung des Eigenkapitals der Genossenschaft selbst
5. Kopplung der Förderkonditionen an Bauweise, Flächeninanspruchnahme und regionale Lage
6. Verbesserte Kommunikation und Wissenstransfer, insbesondere zu Regionalbanken und deren Verbänden

Diese Ansatzpunkte werden in den folgenden Abschnitten empirisch hergeleitet und im Anschluss in einer qualitativen Aufwand-Wirkung-Matrix (Abschnitt 13) priorisiert.

3 Methodik

In der Konzeptphase des Gutachtens wurden in einem Fachgespräch mit Akteuren aus der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft zu prüfende Hürden benannt, u. a. zur zeitlichen Abfolge von Kreditusage und Anteilerwerb, zum faktischen Ausschluss älterer oder befristet beschäftigter Antragstellender, Bodenpreisen und Flächenvergabe, Einsparpotenzial beim Wohngeld, Verknüpfung mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit, Problematik der 10-%-Regelung von steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften im Dachgenossenschaftsmodell sowie Objekt- versus Subjektförderung.

Im Fachgespräch wurden dabei vor allem strukturelle Fragen der Risikoverteilung und Kreditabwicklung benannt – etwa die Umlegung des Ausfallrisikos auf die Hausbanken, die zeitliche Abfolge von Kreditusage und Anteilerwerb, ein mögliches Übergangs- beziehungsweise Vorfinanzierungsdarlehen sowie die Übertragbarkeit von Darlehen bei einem Mitgliederwechsel. Ergänzend wurden Fragen der Zugangsvoraussetzungen (Altersgrenze, befristete Beschäftigung, Fokus auf Grundsicherung und geringes Einkommen) sowie der strukturellen Weiterentwicklung des Programms diskutiert, etwa internationale Best-Practice-Modelle, eine mögliche Verknüpfung mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit, eine Umstellung auf Objekt- statt Subjektförderung sowie flankierende Maßnahmen wie Einsparpotenziale beim Wohngeld, die Bodenpreis- und Flächenvergabepolitik und steuerliche Erleichterungen für soziale Träger.

Diese Ansatzpunkte sind, soweit sie sich empirisch stützen ließen, insbesondere in die Abschnitte 6, 9, 10 und 11 des Gutachtens eingeflossen.

Das Gutachten stützt sich im Wesentlichen auf mehrere, teils parallel durchgeführte Recherche- stränge:

- Auswertung der Förderkonditionen und der Programmentwicklung von KfW 134 anhand von KfW- und BMWSB-Veröffentlichungen.^{6,7}
- Anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften zu ihren Erfahrungen mit dem Programm (n = 32, Stand 28.08.2026).⁸
- Direkte Rücksprache und strukturierte Interviews mit Genossenschaften aus der Beratungs- praxis der innova eG.
- Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewillig- ten Anträgen (Stichtag 31.07.2026).⁹
- Einholung von Stellungnahmen und Verbesserungsvorschlägen maßgeblicher Akteure, u. a. über eine parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus an das BMWSB.¹⁰
- Leitfadengestützte bzw. strukturierte schriftliche Befragung ausgewählter Banken (Umwelt- bank AG, GLS Gemeinschaftsbank eG, Sparkasse Leipzig),¹¹ zwei Bankenverbänden (dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband, vertreten durch die BayernLB, und dem Bundes- verband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR)) sowie Interviews mit zwei auf die Finanzierung genossenschaftlicher Wohnprojekte spezialisierten Finanzierungs- beratern.¹²
- Ergänzend wurde ein informelles Telefongespräch mit der Ethikbank eG sowie ein nicht re- präsentatives Hintergrundgespräch mit einem im Ruhestand befindlichen ehemaligen Spar- kassenvorstand einer großen Bank geführt.¹³

- Recherche zu Einkommensgruppierungen in der Wohnraumförderung (u. a. Neue Wohngemeinnützigkeit)¹⁴ sowie zu ergänzenden Förderinstrumenten der Länder und Kommunen¹⁵ und der Vermögensbewertung von Genossenschaften im SGB II und XII.

Wesentliche empirische Aussagen dieses Berichts stützen sich auf die Einschätzungen der Vertreter der Banken und deren Verbände, die Rückmeldungen von Genossenschaften aus der Praxis, Erfahrungswissen der innova eG aus der langjährigen Begleitung von neuen Wohngenossenschaften und statistische Daten der KfW zum Förderprogramm.

4 Das Förderprogramm KfW 134 im Überblick

4.1 Programmhistorie

Das Programm KfW 134 durchlief seit seiner Einführung mehrere grundlegende Umgestaltungen – von einem reinen KfW-Eigenmittelprogramm zu einer haushaltsfinanzierten Bundesförderung. Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Stationen:

Zeitpunkt	Ereignis
2006	Start als Eigenmittelprogramm der KfW
2010–2017	Weiterführung, zeitweise abgesenkte Höchstbeträge
März 2018	Koalitionsvertrag der Bundesregierung kündigt gezielte langfristige KfW-Finanzierungen und Bürgschaften für Genossenschaften an ¹⁶
Okt. 2022	Neuausrichtung als Bundesförderung: Kredit bis 100.000 €, 15 % Tilgungszuschuss
Jan. 2023	Erhöhung der Zinsverbilligung auf 2 Prozentpunkte unter Marktniveau
Dez. 2023	Antragsstopp wegen der Haushaltssituation
Feb. 2024	Wiederaufnahme: Kredit bis 100.000 €, 7,5 % Tilgungszuschuss
Feb. 2026	Erhöhung auf 150.000 € Kredit / 15 % Tilgungszuschuss; Programmvolumen 24,9 Mio. € Bundesmittel/Jahr ¹⁷

Tabelle 1: Programmhistorie KfW 134, eigene Zusammenstellung.^{18,19}

Im Koalitionsvertrag vom 5. Mai 2025 wurden im Kapitel „Bauen und Wohnen“ Zielsetzungen formuliert, die Referenzpunkte für die Bewertung darüber bilden, ob das heutige Programmdesign dem Anspruch gerecht wird:

- „Das genossenschaftliche Wohnen wird weiter gefördert, die Wohngemeinnützigkeit wollen wir mit Investitionszuschüssen ergänzen.“ (Kapitel Bauen und Wohnen, S. 24, Zeilen 776–778)
- „Zur Wohneigentumsbildung für Familien („Starthilfe Wohneigentum“), zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums werden steuerliche Maßnahmen verbessert, eigenkapitalersetzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft.“ (Kapitel Bauen und Wohnen, S. 23, Zeilen 735–738)
- Zur Vergabe von Eigen- und Fremdkapital soll im Zusammenspiel von öffentlichen Garantien (zum Beispiel der KfW) und privatem Kapital ein Investitionsfonds für den Wohnungsbau aufgelegt und auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften durch eigenkapitalentlastende Maßnahmen unterstützt werden.“ (Kapitel Bauen und Wohnen, S. 23, Zeilen 740–743)

4.2 Aktuelle Förderkonditionen

Förderberechtigt sind natürliche Personen, die nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Genossenschaftswohnung einlegen und dort ihren Hauptwohnsitz haben. Die Wohnung muss abgeschlossen sein und darf vorher nicht im Eigentum der Antragstellenden oder ihrer Familie gestanden haben. An die Genossenschaft oder die Immobilie selbst werden keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.²⁰

Konditionen

- Zinssatz je nach Zinsfestschreibung (5 bzw. 10 Jahre) und tilgungsfreien Anlaufjahren (3 bzw. 5 Jahre): 0,01 % bis 0,74 % p. a.; bei endfälligem Darlehen 0,89 % p. a.²¹
- Kredithöchstbetrag 150.000 € je Person, davon 15 % Tilgungszuschuss (max. 22.500 €)^{22,23}
- Bereitstellungszeit von 0,15 % ab dem 13. Monat
- Der Tilgungszuschuss wird im übernächsten Quartal nach Eingang der Durchführungsbestätigung bzw. Vorlage der Anmeldebescheinigung für die Wohnung vom Kreditstand abgezogen; bei Kündigung vor Ablauf von 10 Jahren erfolgt eine anteilige Rückzahlung (1/10 pro Jahr)
- Vorfälligkeitsentschädigung bei vollständiger Rückzahlung, keine Teilzahlungen und keine Sondertilgungen.
- Nach dem Genossenschaftsgesetz zulässige Solidaritätsanteile Dritter zugunsten einer wohnungsgebundenen Pflichteinlage sind nach derzeitiger Förderpraxis nicht über KfW 134 förderfähig; eine Erweiterung der Förderfähigkeit auf solche Solidaritätsanteile wird als Verbesserungsvorschlag in Abschnitt 6.3 und Abschnitt 11 (Handlungsfeld F) diskutiert.
- Die Kombination mit anderen öffentlichen Krediten, Zulagen und Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Die Summe der öffentlichen Förderzusagen darf die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Antragsweg

1. Online-Vorabcheck der Förderfähigkeit bei der KfW als Selbstcheck
2. Antragstellung über die Hausbank, einschließlich Klärung banküblicher Sicherheiten und Bonität (Kredithaftung liegt bei der Hausbank)
3. Genehmigung durch die KfW – beschränkt auf die inhaltliche Förderfähigkeit
4. Zeichnung der Genossenschaftsanteile erst nach Erhalt der Förderzusage möglich; Bereitstellungszeit bis zu 24 Monate
5. Nachweis der Durchführung durch Einzug und Anmeldebestätigung des ersten Wohnsitzes
6. nach Ablauf der Zinsbindung (5 bzw. 10 Jahre) Prolongation ohne Zinsverbilligung

Bei Auszug aus der Genossenschaftswohnung kann der Kredit auf Nachnutzer*innen übertragen oder rückabgewickelt werden. Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich, solange die förderfähigen Kosten insgesamt nicht überschritten werden.²⁴

4.3 Finanzierungsstruktur: KfW und Hausbank

KfW 134 war ursprünglich ein Eigenmittelprogramm der KfW; heute handelt es sich um eine Förderung für private Kredite, die von Hausbanken vergeben werden. Die Bundesmittel finanzieren über die KfW-Förderung den Tilgungszuschuss und die Zinsersparnis; nach grober Schätzung können damit aktuell rund 60 bis 80 Mio. € an Darlehen pro Jahr gefördert werden.

Die Aufgabenteilung stellt sich wie folgt dar:

- Die Hausbank finanziert die Kreditsumme, haftet dafür und trifft daher allein die Kreditentscheidung.
- Die Hausbank bewertet Bonität und Besicherung nach eigenem Ermessen unter Einhaltung bankenrechtlicher Beschränkungen.
- Die KfW prüft ausschließlich die inhaltliche Förderfähigkeit der Darlehensnehmenden, nicht die Kreditwürdigkeit.
- Tilgungszuschuss und Zinsersparnis mindern das wirtschaftliche Risiko der Hausbank.
- Die Hausbank erhält für ihren Aufwand eine Marge von 0,75 % pro Jahr, bezogen auf die jeweilige Kreditrestsumme.

Die drei denkbaren Grundformen einer solchen Förderung unterscheiden sich in ihren Vor- und Nachteilen aus Sicht der Kreditnehmenden:

Programmart	Vorteile	Nachteile
Reines KfW-Eigenmittelprogramm	Weniger vom jährlichen Bundeshaushalt abhängig; häufig langfristig verfügbar; meist einfache und stabile Förderbedingungen	Häufig kein Tilgungszuschuss; Zinsvorteil kann geringer sein; Konditionen orientieren sich stärker am Kapitalmarkt
KfW-Kredit mit eigener Zinsverbilligung	Günstiger als ein normaler Bankkredit; relativ verlässliche Verfügbarkeit;	Zinsvorteil kann sich laufend ändern; meist kein Schuldenerlass; Anschlussfinanzierung zum Marktzins
Bundesprogramm über die KfW (aktuelle Ausgestaltung von KfW 134)	Häufig besonders niedrige Zinsen; Tilgungszuschüsse oder direkte Zuschüsse möglich; Kreditsummen teilweise hoch, aber gedeckelt	Abhängig von Bundeshaushaltsmitteln; Förderstopps und kurzfristige Konditionsänderungen möglich; häufig umfangreichere Nachweis- und Bindungspflichten, Anschlussfinanzierung zum Marktzins

Tabelle 2: Vergleich möglicher Programmarten aus Sicht der Kreditnehmenden, eigene Darstellung.

4.4 Die Margenproblematik

Ein zentraler struktureller Befund dieses Berichts betrifft die Höhe der Bearbeitungsmarge, die Hausbanken für die Abwicklung von KfW-134-Krediten erhalten. Auf die schriftliche Berichtsbite der Abgeordneten Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen antwortete dieses am 26. August 2026, dass Finanzierungspartner maximal 0,75 % des Kreditvolumens als Marge erhalten und ein individueller Margenverzicht möglich ist; bei vielen „kleinen“ Kreditbeträgen bestehe ein ungünstiges Verhältnis zwischen Bearbeitungsaufwand und Marge, was die Wirtschaftlichkeit und die Bereitschaft der Banken zur Programmteilnahme beeinträchtigen könne.²⁵

Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen der Bankbefragung (Abschnitt 7.1 und 7.2): Die Umweltbank benennt eine für sie auskömmliche Marge von rund 1,25 % gegenüber der aktuellen Marge von 0,75% und verweist darauf, dass aus der Marge auch die Eigenkapitalhinterlegung mitfinanziert werden müsse.²⁶

Für die Fraktion relevant: Die KfW bestätigt das Margenproblem selbst in einer Antwort auf eine parlamentarische Anfrage einer Abgeordneten der Fraktion. Dies liefert eine belastbare, institutionell bestätigte Ausgangslage für eine mögliche Forderung nach einer strukturellen Anpassung der Bankmarge oder alternativer Formen der Risikoteilung (siehe Abschnitt 11, Vorschlag A und B).

5 Empirische Befunde zur bisherigen Programmwirkung

Die KfW hat auf Anfrage des Auftraggebers Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134 übermittelt. Die folgende Auswertung stellt die zentralen Kennzahlen dar.²⁷

5.1 Kreditvergabe 2022 bis 2026 im Überblick

Jahr	Zusagen	Kreditvolumen
2022	63	3,7 Mio. €
2023	426	28,1 Mio. €
2024	346	25,3 Mio. €
2025	390	28,8 Mio. €
2026 (bis 31.05.)	238	19,0 Mio. €
Gesamt	1.463	104,9 Mio. €

Tabelle 3: Zusagen und Kreditvolumen KfW 134, 2022–2026 (Stand 31.05.2026).²⁸

Zwischen 2023 und 2025 entsprach das tatsächlich vergebene Kreditvolumen nach dieser Auswertung ungefähr der Hälfte des zur Verfügung stehenden Fördervolumens. Mit der Anpassung des Tilgungszuschusses auf 15 % und der Anhebung der Fördersumme auf 150.000 € könnten 2026, hochgerechnet, etwa 50 bis 60 Mio. € an Darlehen vergeben werden und damit eher das verfügbare Förderkreditvolumen erreicht werden.²⁹

5.2 Neubau, Bestand und Altersstruktur der Antragstellenden

80 % der bewilligten Darlehen entfielen auf tendenziell kostenintensivere Neubauprojekte, 20 % auf den Bestand.³⁰ Bezogen auf Wohneinheiten und Fördervolumen zeigt sich ein ähnliches Bild: rund ¾ der Zusagen und knapp 80 % des Volumens entfallen auf Neubauvorhaben.

Nach Altersstruktur wurden 60 % der Darlehen an Personen im mittleren Erwachsenenalter (Berufstätigkeit, Familiengründung, Kindererziehung) vergeben, 38 % an die Zielgruppe 50–60 Jahre und älter, die übrigen rund 2 % an unter 30-Jährige.³¹

*Einschätzung der innova eG: Viele neue Genossenschaften bedienen in ihrer Gründungsphase, insbesondere im Neubau, zunächst überwiegend die Zielgruppe 50–60+. Die vorliegenden Zahlen lassen sich so interpretieren, dass entweder in dieser Zielgruppe ausreichend Eigenkapital vorhanden ist, oder dass Kreditvergaben – insbesondere an Rentner*innen – von den Hausbanken zurückhaltend gehandhabt werden. Dies wird durch Rückmeldungen befragter Genossenschaften gestützt.*

5.3 Verteilung nach Kreditgrößenklassen

Die Zusagen für KfW 134 verteilen sich seit 2022 über verschiedene Größenklassen des Kreditvolumens. Die größte Klasse bilden Darlehen bis 100.000 €, auf die mit 538 Zusagen und rund 53,4 Mio. € der größte Anteil des gesamten Fördervolumens entfällt.³² Insgesamt wurden zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Juli 2026 rund 1.550 Zusagen mit einem Kreditvolumen von rund 112,4 Mio. € erteilt.³³ Die folgende, für die Lesbarkeit auf Gesamtwerte von 2025 bis 2026 verdichtete Tabelle zeigt die Verteilung nach Größenklassen (Zwischenschritte je Einzeljahr liegen der innova eG vor und können auf Anfrage ergänzt werden):

Kreditsumme	Wohneinheiten gesamt		Kreditvolumen gesamt	
	2025	2026	2025	2026
bis 10 TEUR	1 WE	5 WE	10.000 €	44.229 €
bis 20 TEUR	14 WE	38 WE	216.393 €	600.943 €
bis 30 TEUR	21 WE	43 WE	561.938 €	1.071.943 €
bis 40 TEUR	33 WE	19 WE	1.200.438 €	649.371 €
bis 50 TEUR	40 WE	63 WE	1.856.861 €	3.020.571 €
bis 60 TEUR	27 WE	50 WE	1.511.800 €	2.775.137 €
bis 70 TEUR	25 WE	62 WE	1.618.170 €	4.090.975 €
bis 80 TEUR	22 WE	50 WE	1.656.667 €	3.736.029 €
bis 90 TEUR	23 WE	22 WE	1.986.567 €	1.892.559 €
bis 100 TEUR	180 WE	84 WE	17.916.538 €	8.266.277 €
bis 110 TEUR	0 WE	31 WE		3.243.000 €
bis 120 TEUR	0 WE	10 WE		1.184.858 €
bis 130 TEUR	0 WE	17 WE		2.172.686 €
bis 140 TEUR	0 WE	10 WE		1.376.772 €
bis 150 TEUR	0 WE	103 WE		15.376.286 €
Summe	386 WE	607 WE	28.535.372 €	49.501.635 €

Tabelle 4: Verteilung nach Kreditgrößenklassen, Vergleich 2025 und 2026 (hochgerechnet zum 31.12.2026 auf Basis der Werte zum 31.07.2026), nach Erhöhung von Tilgungszuschuss und Kreditvolumen zum 3. Februar 2026, KfW-Datenauswertung, eigene Berechnung innova eG.

Im Vergleich der hochgerechneten Werte 2026 und dem Jahr 2025 erhöhen sich Kreditvolumina und Wohneinheiten um 60–75 %. Besonders deutlich ist der Anstieg bei Volumina über 100.000 € im Jahr 2026 sowie eine rund 50-prozentige Reduktion der Fälle bei exakt 100.000 €. Dies bestätigt aus Sicht der innova eG den Bedarf höherer Fördersummen wegen gestiegener Herstellungskosten, insbesondere bei größeren, z. B. familientauglichen Wohneinheiten. Gleichzeitig zeigt sich eine drei- bis fünf-fache Erhöhung der Wohneinheiten mit Pflichtanteilen bis 20.000 €, was auf eine Wirkung der verbesserten Förderkonditionen bei kleinen Wohnungen und Teilfinanzierungen hindeutet.³⁴

5.4 Verteilung der Fördersumme nach Fördervolumina 2026 per 31.07.2026

Einstufung nach Kreditvolumina	Kreditvolumen (Anteil)	Wohneinheiten (Anteil)
bis 50 T€	8 %	24 %
bis 90 T€	19 %	26 %
90 – 140 T€	49 %	36 %
über 140 T€ (bis 150 T€)	24 %	14 %
Gesamt (Stichtag 31.07.2026)	100 %	100 %

Tabelle 5: Anteile am Kreditvolumen und an den Wohneinheiten nach Größenklassen, KfW-Datenauswertung 2026.

Zusammengefasst zeigt sich: Rund 50 % der geförderten Wohneinheiten mit Pflichtanteilen unter 90.000 € „verbrauchen“ zum Stichtag nur etwa 28 % des gesamt geförderten Kreditvolumens. Die übrigen rund 72 % der Fördersumme entfallen auf geförderte Pflichtanteile zwischen 90.000 € und 150.000 € – bei einer vergleichbaren Anzahl geförderter Wohneinheiten.³⁵

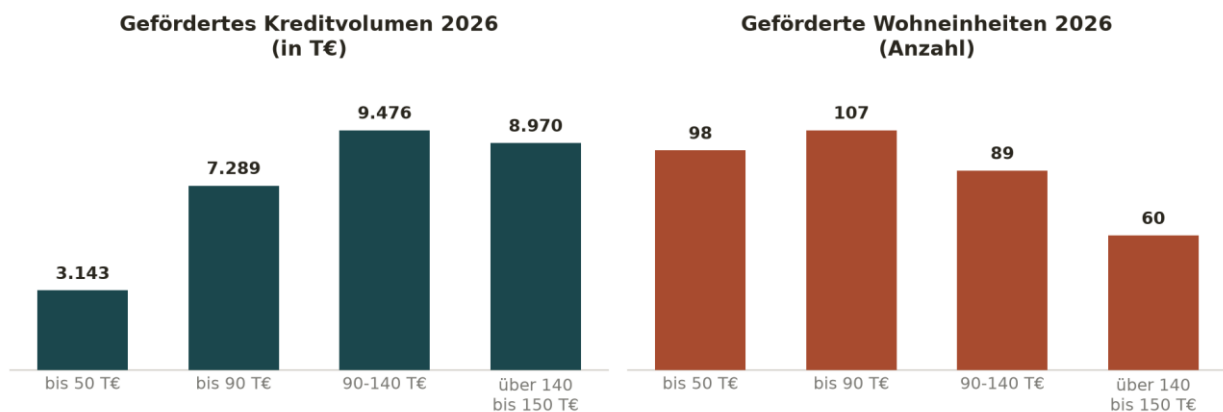
Die nachfolgende Tabelle stellt dieselbe Verteilung für das Jahr 2026 zusätzlich in absoluten Werten dar. Die Beträge sind in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Die Gesamtsumme von 28.876 T€ ist das tatsächlich zugesagte Kreditvolumen vom 1. Januar 2026 bis zum Stichtag 31. Juli 2026. Davon zu unterscheiden ist der in Abschnitt 5.3 (Tabelle 4) ausgewiesene Wert von 49.501.635 €: Er ist eine Hochrechnung auf das gesamte Jahr 2026 auf Basis der Daten bis zum 31. Juli 2026.

Einstufung Kredithöhen	Gefördertes Kreditvolumen Jahr 2026 bis 31.07.2026	%	Geförderte Wohneinheiten Jahr 2026 bis 31.07.2026	%
bis 50 T€	3.143 T€	11 %	98 WE	28 %
bis 90 T€	7.289 T€	25 %	107 WE	30 %
90–140 T€	9.476 T€	33 %	89 WE	25 %
über 140 bis 150 T€	8.970 T€	31 %	60 WE	17 %
Gesamt Jahr 2026 bis 31.07.2026	28.876 T€	100 %	354 WE	100 %

Tabelle 6: Gefördertes Kreditvolumen (in T€) und geförderte Wohneinheiten 2026, Stichtag 31.07.2026, nach Kreditgrößenklassen.

36

Vergleich geförderte Kreditvolumen und Wohneinheiten - Jahr 2026 (Stichtag 31.07.2026)



Quelle: innova eG, Auswertung KfW-134-Zusagedaten, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht)

Abbildung 1: Vergleich geförderte Kreditvolumen und Wohneinheiten, Jahr 2026, Stichtag 31.07.2026, eigene Darstellung auf Basis der vorstehenden Tabelle.³⁷

6 Risikobewertung: Pflichtanteile und Eigenkapital

6.1 Nutzungsbezogene Pflichtanteile aus Sicht der Genossenschaft

Insbesondere Neubauvorhaben erfordern angesichts der aktuellen Bau- und Grundstückskosten von ca. 4.500 bis 7.000 €/qm und der Zinsentwicklung ein erhöhtes Eigenkapital. Der Eigenkapitalbedarf liegt nach Einschätzung und Erfahrung der innova eG bei rund 25 bis 40 % der Gesamtkosten, um überhaupt eine Bankfinanzierung zu erhalten und für die Zielgruppen zugleich bezahlbare Dauernutzungsgebühren zu ermöglichen. Dieses Eigenkapital muss maßgeblich durch nutzungsbezogene Pflichtanteile der Mitglieder aufgebracht werden – was zu Kreditvolumina bei KfW 134 von bis zu 150.000 € führen kann.

Da Hausbanken wegen der geringen Marge tendenziell höhere Darlehen bei guter Bonität und Besicherung bevorzugen, entsteht ein struktureller Anreiz zugunsten der Bearbeitung von Anträgen mit hohen Pflichtanteilen.

Kommt es nach einer Weile zum Auszug, müssen Nachfolger*innen gefunden werden, die das Eigenkapital ersetzen. Dabei kann das Darlehen auf Nachnutzer*innen übertragen oder rückabgewickelt werden, oder die Nachfolgenden bringen eigenes Eigenkapital ein bzw. schließen einen neuen Förderkredit ab.

Nach Einschätzung der innova eG bestehen daraus für die Genossenschaften folgende mögliche Risiken:

Wegen der aktuell guten Förderkonditionen werden Pflichtanteile möglicherweise zu hoch angesetzt und sind bei einem Wohnungswechsel unter Umständen nicht refinanzierbar. Die Gründe hierfür können ein geringeres Eigenkapital der Nachfolgeneration oder eine Verschlechterung bis zum Wegfall der Förderkonditionen in der Zukunft sein. Dies kann zu erheblichen Problemen für die Genossenschaft führen, da das Eigenkapital „verbaut“ ist und die angesparte Liquidität – bedingt durch das Ziel geringer Nutzungsgebühren – häufig nicht für Nachfinanzierungen in der ersten Phase der Immobilienfinanzierung ausreicht.

Dies betrifft vor allem neue Genossenschaften, die sich mit der Zielgruppe Wohnen im Alter, z. B. aus der „Boomer-Generation“, befassen, denn insbesondere hier kann es zu vorzeitigem Wohnungswechsel z. B. durch Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Ableben mit der Folge kommen, dass gekündigte Pflichtanteile ersetzt werden müssen.

*Empfehlung der innova eG: Eine objektbezogene Eigenkapitalersatzförderung der Genossenschaft selbst – als zusätzliches, eigenständiges Fördersegment neben der subjektbezogenen Mitgliederförderung – könnte die langfristige Sicherung der Wirtschaftlichkeit unterstützen (vgl. Vorschlag D in Abschnitt 11). Ein solches Eigenkapitalersatzdarlehen an die Genossenschaft hätte zugleich einen sozialpolitischen Nebeneffekt: Da die Genossenschaft insoweit weniger auf hohe individuelle Pflichtanteile angewiesen wäre, müssten insbesondere einkommensschwächere Mitgliedergruppen weniger eigenes Kapital einbringen und könnten dadurch leichter ein eigenes Darlehen nach KfW 134 erhalten. Ergänzend sollte geprüft werden, wie Nachfolger*innen ab 60 Jahren bereits im Kreditvertrag berücksichtigt werden können, um den faktischen Ausschluss älterer Antragstellender zu vermeiden (vgl. Vorschlag B in Abschnitt 11).*

6.2 Werden niedrigere Pflichtanteile verhindert?

Es stellt sich die Frage, ob die vermehrte Inanspruchnahme hoher Kreditvolumina – in Verbindung mit dem haushaltsrechtlichen Förderrahmen und dem geringeren Interesse der Hausbanken wegen der niedrigen Marge – dazu führen könnte, dass im unteren Bereich der Pflichtanteilhöhen zu wenige Förderdarlehen entstehen.

Dies würde vermutlich eher Immobilien mit einkommensschwächeren Zielgruppen oder im geförderten Wohnungsbau betreffen (der seinen eigenen zusätzlichen Hürden unterliegt), ebenso Zielgruppen, die kleinräumigen Wohnraum benötigen – etwa Rentner*innen, Studierende/Azubis oder Alleinlebende. Gerade diese Zielgruppen sind auf dem Wohnungsmarkt derzeit ohnehin am stärksten benachteiligt. Zudem könnten auch kostensparende Wohnbauprojekte, etwa im Gebäudetyp E, stark am Bestand orientierte Projekte oder Projekte mit hohem Eigenleistungsanteil der Mitglieder betroffen sein.

Ein möglicher Weg, dies zu nivellieren, wäre eine Kopplung der Förderkonditionen an Einkommensgruppen (Mitgliedergruppen) oder an Ergebnisziele der Immobilie (Suffizienz, Baukosten, Lage, Qualität). Eine Orientierung an bestehenden Gesetzen oder Richtlinien – etwa der Neuen Wohngemeinnützigkeit, dem klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment oder den Rahmenbedingungen des Wohngelds – erscheint hierfür sinnvoll.³⁸ Zusätzlich müsste den Hausbanken – gegebenenfalls volumenbezogen – eine höhere Bearbeitungsgebühr oder Marge angeboten werden.

Hinweis: Die in der Bankbefragung geäußerten Bedenken zum sogenannten Schonvermögen bei Grundsicherungsbezug (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII) werden aus Gründen der übersichtlichen Kapitelstruktur nicht an dieser Stelle, sondern als eigenständige fachliche Vertiefung in Abschnitt 9.2 dargestellt.

6.3 Eigenkapitalanforderungen in der Wohnraumförderung

Der Wohnungsmarkt ist wegen hoher Baugestehungs- und Grundstückskosten und steigender Zinsen insgesamt angespannt. Allerdings fehlen insbesondere bezahlbare Wohnungen für Familien, Studierende, einkommensschwache Einpersonenhaushalte, Rentner*innen, Alleinerziehende etc. Junge Genossenschaften, die dem entgegenwirken möchten, planen nach Beobachtungen aus der Beratungspraxis der innova eG inzwischen häufiger die Integration von geförderten Wohnungen in ihre Projekte ein bzw. versuchen, diese in die Finanzierung einzubinden, was nicht immer zum Erfolg führt. Die Länder setzen dabei regelmäßig ein Eigenkapital der Genossenschaft von bis zu 20 % voraus, davon mindestens 10 % eigene Geldmittel oder ein unbelastetes Grundstück (NBank in Niedersachsen). Junge Genossenschaften können dies in der Regel nur über Mitgliedsanteile – nutzungsbezogene Pflichtanteile, Solidaritätsanteile oder Anteile investierender Mitglieder – darstellen.

Mezzanine-Mittel wie Nachrangdarlehen zählen dabei nur bedingt zum Eigenkapital (bezüglich der Haftung kann man sie zu Eigenmitteln zählen, bilanziell sind sie aber Fremdkapital). Anteile investierender Mitglieder bieten zudem wenig Sicherheit, da sie jederzeit kündbar sind. Die Genossenschaft ist daher darauf angewiesen, nutzungsbezogene Pflichtanteile durch die künftigen Bewohner*innen aufzubringen, um überhaupt eine Finanzierung aufbauen zu können – wobei diese Pflichtanteile in der Regel geringer ausfallen als im frei finanzierten Bereich.

Gerade die hierfür relevante Zielgruppe fällt jedoch häufig durch die Bonitätsprüfung und verfügt in aller Regel über keine dinglichen Sicherheiten. Eine zweite Problematik betrifft Bedenken der Landesbanken hinsichtlich des sogenannten Schonvermögens – wobei nutzungsbezogene Pflichtanteile

hierzu rechtlich nicht zählen. Die Befragung der Sparkasse Leipzig bestätigt diese Einschätzung aus Bankensicht: Der Auszahlungsanspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben lasse sich bankenrechtlich nicht bewerten und stelle daher faktisch keine Sicherheit dar (vgl. Abschnitt 7.1).

Für die Zielgruppe bedarf es nach Einschätzung der innova eG zusätzlicher Unterstützung bei Bonität und Sicherheiten, größerer Rechtsklarheit über nicht anrechenbares Vermögen im Zusammenhang mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen sowie der Möglichkeit, Solidaritätsanteile Dritter zugunsten geförderter Wohneinheiten im Rahmen von KfW 134 förderfähig zu machen.

6.4 Wie wirken sich Pflichtanteile auf Wohngeldzahlungen und die Grundsicherung aus?

Üblicherweise wird in Genossenschaften mit einer transparenten Kostenmiete gerechnet. Neben Rücklagen für Instandhaltung, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis fließen vor allem die Finanzierungskosten zur Abzahlung von Krediten und Nachrangdarlehen in die Kalkulation der Kostenmiete ein und bestimmen die Höhe der Dauernutzungsgebühr (Miete). Je höher das selbst aufgebrachte Eigenkapital der Genossenschaft ist, sprich je mehr nutzungsbezogene Pflichtanteile herangezogen werden können, desto geringer sind die Finanzierungskosten für Fremdkapital/Bankdarlehen.

In folgendem Rechenbeispiel wird dies in Zahlen dargestellt:

Werden wohnungsbezogene Pflichtanteile z. B. mit 500 € pro qm Wohnfläche eingesetzt oder um diesen Betrag erhöht, erhöht sich das Eigenkapital bei einer 70-qm-Wohnung um 35.000 €. Entsprechend reduziert sich der Anteil des Hypothekendarlehens für diese Wohnung. Unter Ansatz von 5 % Zinsen und 2 % Tilgung im Finanzierungsanteil der Kostenmiete kann die Kaltmiete im Vergleich zur Kostenmiete ohne diese Pflichtanteile um 204 € pro Monat reduziert werden.

Die gleiche Rechnung lässt sich auf jedes andere in der Finanzierung eingesetzte Fremddarlehen übertragen.

Auswirkung auf das Wohngeld

Mindern sich die Wohnkosten, kann sich dies auf Wohngeldzahlungen auswirken. Die Bestimmung der genauen Höhe der Auswirkung ist nur individuell erfassbar. Für den Anspruch und die Höhe des Wohngeldes kommt es darauf an, ob dadurch Kappungsgrenzen der jeweiligen Mietstufe über- oder unterschritten werden. Daher kann sich eine geminderte Kaltmiete beim Wohngeld nur marginal oder auch gar nicht auswirken. Auch eine Hochrechnung auf Einsparungen bundesweit kann aufgrund fehlender Datenlage an dieser Stelle nicht vorgenommen werden.

Eine geminderte Kostenmiete durch höhere Pflichtanteile wirkt sich bei Wohngeldbeziehenden daher nicht automatisch 1:1 aus – die Pauschale bleibt gleich, bis eine Mietstufen- bzw. Höchstbetragsgrenze überschritten wird.

Auswirkung auf Grundsicherungsleistungen

Die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) funktioniert bei der Miete nach einer völlig anderen Logik als das Wohngeld. Während das Wohngeld mit festen Höchstbeträgen und Pauschalen arbeitet, die unabhängig von der tatsächlichen

Miete gelten,³⁹ erkennt die Grundsicherung die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung an, soweit diese angemessen sind.⁴⁰ Das bedeutet: Eine Mietminderung wirkt sich hier grundsätzlich direkt und in voller Höhe auf den anerkannten Bedarf aus, solange die geminderte Miete innerhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenze liegt,⁴¹ und führt bei Grundsicherungsbeziehenden zu einer entsprechend niedrigeren Erstattung durch den Sozialleistungsträger. Wohngeld wird zudem als Einkommen auf die Grundsicherung angerechnet, sodass beide Leistungen nicht kumulativ bezogen werden können.⁴²

7 Stellungnahmen und Befragungsergebnisse

7.1 Befragung von Banken und Finanzierungsberater*innen

Nach anfänglicher Zurückhaltung seitens direkt angefragter Regionalbanken vor Ort gelang es, mit den beiden großen Verbänden der Sparkassen sowie der Volks- und Raiffeisenbanken die Fragestellung zu erörtern. Als Gründe, weshalb die Regionalbanken selbst bzw. deren Filialen nicht reagierten, kommen aus Sicht der innova eG infrage: geringe Fallzahlen und daher geringe Priorität des Themas, fehlendes Wissen über Genossenschaften an sich und die genossenschaftliche Finanzierung sowie die im Folgenden dargestellte grundsätzliche Zurückhaltung wegen der Marge und Haftungsrisiken. Die Umweltbank und die GLS Bank sowie die Ethikbank sind insgesamt stärker auf diese Zielgruppen und gemeinschaftsgetragene Organisationsformen, insbesondere auch Genossenschaften, spezialisiert und konnten daher besser auf Erfahrungswerte und interne Handlungsanweisungen/Strukturen zur Umsetzung von KfW-134-Darlehen bauen.^{43,44}

GLS Gemeinschaftsbank eG

Die GLS Gemeinschaftsbank hat den strukturierten Fragebogen der innova eG schriftlich und telefonisch beantwortet.⁴⁵ Es folgt eine Aufzählung der relevanten Rückmeldungen:

- Leitet Anträge grundsätzlich an die KfW weiter: „Wir möchten die Finanzierung von genossenschaftlichen Wohnprojekten unterstützen.“
- Vergibt KfW-134-Kredite nur an Bestandskund*innen oder an Neukund*innen, sofern das Gesamtprojekt über die GLS finanziert wird.
- Es besteht keine direkte Zusammenarbeit mit einer eigenen KfW-Fachabteilung; die Kommunikation mit der KfW läuft über die DZ Bank.
- Die Bearbeitungsdauer wird als „in der Regel ausreichend schnell“ beschrieben; ein grundsätzliches Verzögerungsproblem sieht die GLS nicht.
- Der Tilgungszuschuss fließt nach eigener Aussage nicht gewichtet in die Kreditentscheidung ein („keine“ Gewichtung).
- Sicherheiten: „Meist blanko, in Einzelfällen Absicherung über Guthaben“; eine Besicherung über eine vorhandene Immobilie – eine Neubewertung der Immobilie ist in diesem Rahmen nicht möglich.
- Eine Haftungsfreistellung durch die KfW „würden wir grundsätzlich begrüßen“; das verbessert die Risikobewertung deutlich. Allerdings ergebe diese nur Sinn, wenn das konkrete Verfahren in der Abwicklung zwischen der Bank und KfW dann nicht übertrieben zeitaufwändig würde.
- Eine Übertragung auf Wohnungsnachfolger*innen wird von der GLS „nicht angeboten“; es muss eine neue Bonitätsprüfung des nächsten Antragstellers durchgeführt werden.

- Eigene Verbesserungsvorschläge: „Konzentration auf Subventionierung. Möglichkeit, den Tilgungszuschuss auch als reinen Zuschuss ohne das Darlehen zu erhalten“, sowie eine „grundsätzliche Vereinfachung der Förderbedingungen, z. B. sollten Umfinanzierungen möglich sein, ebenso Sondertilgungsmöglichkeiten; bei vorzeitigem Ausstieg sollte die Rückzahlung ohne Mehrzinsen möglich sein.“
- Die minimale Wohndauer/Bindung an die Wohnung sollte von 10 Jahren auf 5 Jahre gesenkt werden.
- Eine Eigenkapitalförderung der Genossenschaft selbst statt einer individuellen Mitgliederförderung bewertet die GLS „grundsätzlich positiv“.

Einschätzung der innova eG: Da die GLS Bank in den letzten Jahren die einzige Bank auf dem Markt war, die sich explizit vorgenommen hat, das genossenschaftliche Bauen zu unterstützen und zu fördern, sowie KfW 134 in die Finanzierung einzubauen, findet hier eine eher unerwünschte Marktkumulation statt, die es mittelfristig aufzulösen gilt, auch um einer Überforderung der Bank vorzubeugen.

Umweltbank AG

Die Umweltbank AG hat den strukturierten Fragebogen der innova eG ebenfalls schriftlich und telefonisch beantwortet.⁴⁶ Auch hier wurden die relevanten Aussagen zusammengefasst:

- Die Umweltbank AG hatte die Programmteilnahme 2024/2025 wegen interner Gründe ausgesetzt. Der hohe Bearbeitungsaufwand und die geringe Marge waren nicht ursächlich, aber auch nicht förderlich. Der Wiedereinstieg ist für Ende 2026 geplant, da die Bank einen Fokus auf die Finanzierung von Genossenschaften legen wird.
- Vergibt KfW-134-Kredite an Bestandskund*innen; Voraussetzung ist, dass auch die Immobilienfinanzierung des Projekts über die Umweltbank läuft – unter dieser Bedingung ist eine Kreditvergabe auch an neue Mitglieder möglich.
- Die Antragstellung über die KfW-BDO-Plattform wird als unproblematisch beschrieben; der interne Ablauf erfolgt über die Vorlage der Haushaltsunterlagen, ein Beratungsgespräch, die hausinterne Bewilligung und den anschließenden Kreditvertrag.
- Der Tilgungszuschuss fließt nach eigener Aussage nicht direkt gewichtet in die Kreditentscheidung ein – maßgeblich sind Bonität und Annuität –, senkt aber das Ausfallrisiko der Bank und erleichtert dadurch die Entscheidung; die Umweltbank sieht hier Mitnahmeeffekte bei höheren Einkommensgruppen und schlägt vor, den Tilgungszuschuss nach Einkommen zu staffeln beziehungsweise ratenreduzierend über die Laufzeit zu verrechnen, statt ihn punktuell anzurechnen.
- Bonitätsprüfung: Geprüft werden ausschließlich Einnahmen und Ausgaben (einschließlich Miete und der Kosten aus dem KfW-134-Darlehen); eine Vermögensprüfung findet nicht statt. Dingliche Sicherheiten passen nicht zum Programmschnitt. Das Programm richte sich eher an die Mittelschicht, die sich die Kreditraten leisten kann.
- Sicherheiten: Grundsätzlich keine dinglichen Sicherheiten, da das Programm auf kleine Finanzierungsvolumina ausgerichtet ist und eine standardisierte Bearbeitung erfordert; akzeptierte Sicherheit ist das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds, sofern die Satzung dies zulässt.
- Mit der KfW wurde bereits eine auskömmliche Marge von rund 1,25 % besprochen, gegenüber der aktuellen Marge von 0,75 % (abzüglich einer Gebühr von 3 %); eine prozentuale Marge wird gegenüber einem festen Betrag bevorzugt.

- Zur Übertragbarkeit bei einem Mitgliederwechsel werden drei Varianten beschrieben: Rückzahlung ohne Nachfolgedarlehen, eine laut KfW-FAQ mögliche Übertragung des bestehenden Darlehens auf die Nachfolgerin bzw. den Nachfolger, oder Rückzahlung durch das ausscheidende Mitglied mit Aufnahme eines neuen Darlehens durch die Nachfolgerin bzw. den Nachfolger.
- Eigene Verbesserungsvorschläge: die Maximalfördersumme nicht senken, da Projekte sonst wegen der Kostenmiete am Markt nicht mehr funktionieren; den Tilgungszuschuss nach Einkommen staffeln; eine ratenreduzierende Verrechnung des Tilgungszuschusses über die gesamte Laufzeit; eine Haftungsfreistellung durch die KfW; eine Erhöhung der Bearbeitungsmarge sowie eine Direktvergabe der Darlehen durch die KfW ohne Einbindung einer Hausbank. Die Umweltbank erklärt sich ausdrücklich bereit, sich aktiv in Verhandlungen mit der KfW einzubringen.
- Eine Eigenkapitalförderung der Genossenschaft selbst statt einer individuellen Mitgliederförderung bewertet die Umweltbank als vorteilhaft – etwa in Form eines zusätzlichen, zinsvergünstigten Eigenkapitalersatzdarlehens vergleichbar dem Programm der Investitionsbank Berlin; dies würde aus ihrer Sicht die erforderlichen Pflichtanteile senken und mehr Einkommensgruppen erreichen.

Auf die von der Umweltbank bereits an die KfW kommunizierten Vorschläge – Direktvergabe der Darlehen und höhere Bearbeitungsmarge – hat sie nach eigenen Angaben bisher lediglich eine Eingangsbestätigung erhalten, jedoch noch keine inhaltliche Antwort.⁴⁷ Als weiteren möglichen Interviewpartner für eine spätere Vertiefung der Befragung nennt die Umweltbank die LIGA Bank Regensburg (Kirchenbank), die nach ihrer Einschätzung ebenfalls Erfahrung mit dem Programm KfW 134 habe.⁴⁸

Ethikbank eG (informelle Einschätzung)

Die Ethikbank eG hat eine strukturierte Interviewteilnahme abgelehnt; die folgenden Punkte stammen aus einem informellen Telefongespräch mit dem zuständigen Kreditbearbeiter am 3. Juli 2026 und sind entsprechend als vorläufig zu behandeln.⁴⁹

- Die Ethikbank finanziert schwerpunktmäßig Projekte des Mietshäusersyndikats bzw. entsprechende eGgR-Strukturen und weniger klassische Wohnungsgenossenschaften.
- KfW 134 wird von der Ethikbank aus Sicht der Hausbank als „ein Blankokredit“ beschrieben, da eine dingliche Besicherung über die Immobilie nicht vorgesehen ist.
- Als Lösungsvorschlag wurde angeregt, dass die KfW die Haftungsfreistellung gegenüber den Banken übernimmt, wie beim ERP-Gründerkredit „StartGeld“.

Sparkasse Leipzig

Die Sparkasse Leipzig hat den strukturierten Fragebogen der innova eG telefonisch im Rahmen eines Interviews mit dem Leiter der Abteilung Immobilienfinanzierung beantwortet.

- Der Sparkassenverband vertritt gegenüber den Sparkassen keine einheitliche Linie zur Behandlung von Anträgen auf ein KfW-134-Darlehen, sodass die Entscheidung bei den einzelnen Häusern/Sparkassen liegt.

- Die Sparkasse Leipzig prüft zunächst die Finanzierbarkeit der jeweiligen Projekte der Genossenschaften (Objektbezug) – insbesondere im Zusammenhang mit denjenigen Genossenschaften (jeweils Neugründungen), die Grundstücke im städtischen Konzeptverfahren erhalten haben.
- Einige Haushalte haben in diesem Rahmen KfW-134-Anträge gestellt bei einem durchschnittlichen Kreditvolumen von rund 50.000 €. Bisher wurde keiner dieser Anträge bewilligt, da die Projekte insgesamt eine zu geringe Eigenkapitalquote aufwiesen und kein Annuitätendarlehen erhalten konnten.
- Problematisch ist zudem die doppelte Prüfung von Projekt- und Einzelbonität, die sehr aufwendig und teuer ist, sowie die fehlende Bankfähigkeit des Auseinandersetzungsguthabens als Sicherheit, sodass der Kredit faktisch als Blankokredit gesehen wird.
- Als Lösung schlägt die Sparkasse Leipzig eine 100-prozentige KfW-Haftungsfreistellung vor, verbunden mit einer höheren Bearbeitungsmarge sowie einer objektbezogenen Förderung des genossenschaftlichen Eigenkapitals von Beginn an.

Es folgen die wesentlichen Antworten der BayernLB, die für den Sparkassen- und Giroverband als an die Hausbanken durchleitendes Institut sowie als Beratungsorganisation auf Sachbearbeitungsebene tätig ist:

- Die Kunden der BayernLB sind nicht die Endkunden, sondern die Hausbanken selbst. Daher konnten keine Auskünfte zu Bonitätsprüfungs- und Besicherungsverfahren gegeben werden.
- Insgesamt stiegen die Kreditzusagen seit dem 03.02.2026, und zwar um rund 60 %.
- Für viele Hausbanken stellt das Thema „genossenschaftliches Wohnen“ ein „Randthema“ dar, das im Vergleich zum klassischen Wohnbaugeschäft nur eine untergeordnete Bedeutung hat.
- Über die Fördermöglichkeiten der KfW werden die Sparkassen in Bayern regelmäßig in Fördermittel-Workshops informiert. Darüber hinaus gibt es eine Service-Hotline, über die aktuelle Fragen auch in Zusammenhang mit der Beantragung gestellt werden können.
- Einen wesentlichen Punkt für die Kreditentscheidung stellt die Absicherung dar. Da der Genosse kein Eigentum an der Wohnung erwirbt, ist eine Absicherung über Grundpfandrechte nicht möglich.
- Aufgrund der Problemstellung der mangelnden Besicherungsmöglichkeiten ist eine Absicherung der Darlehen durch die KfW ein guter Weg; entscheidend ist, ob die Übernahme des Risikos durch die KfW prozessual praktikabel ist.
- Eine parallele Förderung der Genossen und der Genossenschaft wäre vorteilhaft; unter dem Gesichtspunkt der Besicherung ist die Finanzierung der Genossenschaft vorteilhafter, auch bzgl. der Finanzierungsgröße und der damit im Zusammenhang stehenden Prozesskosten; Direktzuschüsse sind zu vermeiden.
- Die Marge wird als ausreichend bewertet; eine prozentuale Marge mit einer Upfront-Fee (einer einmaligen Gebühr) zur Deckung des Arbeitsaufwandes und der Systemkosten wäre wünschenswert.

Es folgen ebenso die Antworten und Einschätzungen des Bundesverbandes der Deutschen

Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR):

- Der BVR bietet das Programm in der Gruppe der Genossenschaftsbanken an, Volumina werden erfasst, aber nicht extern kommuniziert.
- Eine Verknüpfung von Immobilienfinanzierung und Subjektfinanzierung ist nicht zwingend erforderlich.
- Wissen über genossenschaftlichen Wohnungsbau ist hinreichend vorhanden, die Zusammenarbeit mit der KfW ist zufriedenstellend.
- Der Tilgungszuschuss verbessert die Wirtschaftlichkeit der Finanzierung, ersetzt aber keine ausreichende Bonität. Die Bonitätsprüfung erfolgt nach banküblichen und aufsichtsrechtlichen Maßstäben. Unterschiede ergeben sich aus Einkommensstruktur, Kapitaldienstfähigkeit und Sicherheiten. Die Art der Sicherheiten hängt von der individuellen Risikobewertung ab.
- Die Darlehenshöhe ist ein relevanter Faktor, entscheidend bleibt jedoch die Gesamtbetrachtung von Bonität und Sicherheiten. Eine Abtretung von Genossenschaftsanteilen ist grundsätzlich denkbar.
- Für die Zielgruppe, die keine dingliche Sicherheit anbieten kann, wären Haftungsfreistellungen, Bürgschaften oder Garantielösungen hilfreich. Eine Haftungsfreistellung würde den zentralen Zielkonflikt des Programms entschärfen.
- Eine Rückabwicklung oder Ablösung durch Nachfolgende ist bankfachlich beherrschbar, verursacht aber einen im Verhältnis zum häufig eher geringen Darlehensvolumen nicht unerheblichen Bearbeitungsaufwand.
- Die Vergütung sollte den tatsächlichen Bearbeitungsaufwand angemessen berücksichtigen. Für kleinere Finanzierungen erscheint ein fixer Grundbetrag sachgerechter als eine rein volumenabhängige Vergütung.
- Als Verbesserungsvorschläge wurden benannt: als wirksamste Maßnahme die Haftungsfreistellung und außerdem Digitalisierung, Standardisierung, schnellere Prozesse und höhere Bekanntheit des Programms. Die Eigenkapitalförderung der Genossenschaft selbst ist prüfenswert, wobei dies nicht automatisch die Eintrittshürde der Mitglieder adressieren muss.
- Zur besseren Bekanntmachung des Programms auf Seiten der Banken wie auch der Genossenschaften wären Praxisleitfäden, Musterfälle und Webinare anzustreben.

Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf Genossenschaftsberatung

Ergänzend wurden zwei auf die Finanzierung genossenschaftlicher Wohnprojekte spezialisierte Finanzierungsberater befragt:

- Der erste Berater hat nach eigenen Angaben rund 200 KfW-134-Anträge begleitet, überwiegend über den Online-Antragsweg der GLS; Ablehnungen entstehen nach seiner Erfahrung häufig durch fehlerhaft ausgefüllte Online-Formulare der Antragstellenden.⁵⁰
- Er beschreibt die GLS als intransparent hinsichtlich der geltenden Haushaltsgrenzen bei der Bonitätsprüfung (bankintern) und bestätigt auch Mitnahmeeffekte: Haushalte mit hohem Einkommen benötigen den Kredit z. T. gar nicht und würden gern nur den Tilgungszuschuss beantragen. Um diesen zu erhalten, stellen sie den Antrag auf Förderung nach KfW 134.
- Der zweite Berater beschreibt ergänzend die Mechanik des Beleihungswertes, eine Bausparkassen-Schwelle von 20.000 € sowie Kontakte zur „Karlsruhe OZB“ und zur VR-Bank Bau-natal; er regt ein „Wagniskapital für Genossenschaftsanteile“ bzw. geförderte Solidaritätsanteile mit 15 % Tilgungszuschuss und 20- bis 30-jähriger Bindungsfrist an.⁵¹

Ergänzend, aber ausdrücklich als nicht repräsentative Einzelmeinung eines im Ruhestand befindlichen Bankexperten zu verstehen: In einem informellen Hintergrundgespräch fragte der ehemalige Kreissparkassenvorstand, weshalb die Förderung so kompliziert über einzelne Mitglieder statt über ein Eigenkapitalersatzdarlehen direkt an die Genossenschaft organisiert sei⁵² – ein Gedanke, der sich mit Handlungsfeld D in Abschnitt 11 deckt.

Exkurs: Zur Bildung banküblicher Sicherheiten – weitere Stellungnahmen

Aus rein genossenschaftlicher Sicht ist es plausibel, das Auseinandersetzungsguthaben des Mitglieds nach dessen Ausscheiden bei Einhaltung der satzungsgemäßen Kündigungsfrist als Sicherheit für einen Kredit nach KfW 134 einzusetzen (vorausgesetzt, die Abtretung des Auseinandersetzungsguthabens ist in der Satzung nicht ausgeschlossen).

Aus bankenrechtlicher Sicht ist das jedoch nicht möglich bzw. nur höchst eingeschränkt, wie drei von vier Interviewpartnern der Banken erklären. Ihre übereinstimmende Erklärung: Das Auseinandersetzungsguthaben ist in der Risikobewertung einer (Haus-)Bank nicht bezifferbar und somit nicht darstellbar. Die Gewinne und Verluste der Genossenschaft in den künftigen Jahren können in der Risikobewertung nicht erfasst werden. Für neue Projekte neuer Genossenschaften ist das noch einmal besonders schwierig, da die Anlaufjahre zunächst Verluste ausweisen und es erfahrungsgemäß mehrere Jahre dauert, bis der Verlustvortrag durch Gewinn ausgeglichen werden kann. Anzumerken ist allerdings, dass die Umweltbank dies nicht als Problem sieht und Abtretungen als einzig mögliche Sicherheit im Rahmen des Programms anerkennt.

Hintergrund ist der Zwang zu einer verschärften Risikobewertung der Banken ab Umsetzung von Basel IV sowie die Verstärkung des Verbraucherschutzes durch die BaFin.

Bei den „Hausbanken“ handelt es sich um sogenannte Vollbanken nach EU-Recht (offiziell CRR-Kreditinstitute), also Finanzinstitute mit einer uneingeschränkten Banklizenz nach der europäischen Eigenkapitalrichtlinie und der Eigenkapitalverordnung. Ab 2025 legt der sogenannte Output Floor den Banken größere Beschränkungen auf, beginnend mit 50 % im Jahr 2025. Daraus ergeben sich höhere Eigenkapitalkosten und höhere Implementierungskosten für die Bank.⁵³

Hinzu kommt, dass die BaFin den Verbraucherschutz verstärkt. Das bedeutet eine Verschärfung der Regeln, insbesondere auch für Konsumentenkredite.⁵⁴ Das wirkt sich mittelbar auch auf die Bonitätsprüfung derjenigen Haushalte aus, die einen Kredit nach KfW 134 beantragen.

Etwas anders stellt sich die Situation von Landesförderbanken dar, die bei entsprechend vorhandenem Förderprogramm Förderkredite für Genossenschaftsanteile an Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein vergeben können: für die Förderbanken als besondere Kreditinstitute ist es offenbar etwas leichter, das Auseinandersetzungsguthaben als Sicherheit zu akzeptieren. Bei einem Ausfall haftet dabei in letzter Instanz der jeweilige Landeshaushalt.

Hinweise aus der Praxis

Auf die weitgehend eingeschränkte bzw. aus Sicht von Banken fehlende Besicherungsmöglichkeit der KfW-134-Darlehen haben zahlreiche Vertreter aus der Praxis nach Bekanntgabe des Entwurfes der Verwaltungsvorschrift 2020 schriftlich und in politischen Diskussionen aufmerksam gemacht. Während der Corona-Zeit erhielt das Programm aufgrund anderer Prämissen wenig Aufmerksamkeit, sein Inkrafttreten wurde mehrfach verschoben. Die Antwort der KfW an den Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V. im März 2021 enthielt die Bemerkung, dass die (Haus-

)Banken kein Problem mit der Besicherung der Darlehen signalisiert hätten.⁵⁵ Diese Aussage lässt sich bis heute leider nicht verifizieren.

Dass sich die Lage insgesamt diesbezüglich zugespitzt hat, zeigt auch der Inhalt des veröffentlichten Briefes der Genossenschaft Oekogeno eG vom 21.07.2026, unterstützt von 35 weiteren Organisationen und Wohnungsgenossenschaften, an Bundesministerin Verena Hubertz (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen). Darin wird vorgeschlagen, „die praktische Umsetzbarkeit des Programms gezielt zu verbessern, insbesondere durch: • eine Absicherung seitens der KfW, ähnlich wie bei Gründerdarlehen, um das Risiko für die durchleitenden Banken zu reduzieren, sowie • eine Erhöhung der Bankenprovision beziehungsweise einen pauschalen Bearbeitungszuschuss....“⁵⁶

Schlussfolgerung: Für geeignete Lösungsvorschläge zur praktikablen Besicherung von Krediten nach KfW 134 sind der Austausch und eine ergebnisorientierte Diskussion der KfW und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit den Banken und deren Vertretern wie der DZ Bank, dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) und dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR) unerlässlich, um die Frage von Möglichkeiten und Grenzen der Besicherung der Darlehen für alle Seiten transparent zu machen.

Zu dieser Schlussfolgerung gelangt auch der frühere Genossenschaftsbeauftragte der SPD, Klaus Mindrup, in seiner aktuellen Veröffentlichung zur Umsetzung des Programms KfW 134: „Eine breite Einbindung von Genossenschaftsbanken und Sparkassen ist programmatisch notwendig.“⁶⁷

7.2 Onlinebefragung von Wohnungsgenossenschaften (n = 32)

Zwischen dem 28. Juli und dem 28. August 2026 führte die innova eG eine anonymisierte Onlinebefragung unter Wohnungsbaugenossenschaften durch, die Erfahrung mit dem Programm KfW 134 haben oder dessen Nutzung planen (n = 32).⁵⁸ Die folgenden Ergebnisse sind angesichts der Stichprobengröße als Tendenzaussagen und nicht als repräsentativer Querschnitt zu verstehen.

Strukturelle Erkenntnisse

- Die durchschnittliche Wohnungsgröße der über KfW 134 finanzierten Wohneinheiten liegt bei rund 70 bis 75 m².
- Der durchschnittliche Pflichtanteil je Quadratmeter Wohnfläche liegt in der Stichprobe bei rund 500 bis 2.200 €/m² und variiert stark nach Baustandard und Anteil der Eigenleistung.
- Bei 69 % der Befragten ist die Genossenschaftsanteils-Finanzierung über KfW 134 an die parallele Immobilienfinanzierung derselben Genossenschaft gekoppelt. Diese Vorgehensweise ist offensichtlich der richtige Ansatz, da die Immobilie selbst als zentrales Projektelement nicht von zwei Banken geprüft werden muss. Dies wäre im Fall, dass ein Mitglied zu seiner privaten Hausbank geht und dort KfW 134 beantragt, problematischer.

Besicherung

- Ein erheblicher Teil der Genossenschaften berichtet, dass Hausbanken zusätzlich zur Bonitätsprüfung dingliche oder personale Sicherheiten fordern, obwohl der Kredit formal auf die Person und nicht auf die Immobilie bezogen ist.

- Mehrere Genossenschaften berichten von Diskussionen mit Hausbanken über die Frage, ob und in welchem Umfang nutzungsbezogene Pflichtanteile als Schonvermögen zu behandeln sind.
- Als besonders weitreichendes Beispiel berichtet eine Genossenschaft, eine Sparkasse habe die Hinterlegung eines Guthabens in Höhe des vollen Darlehensbetrags als Sicherheit verlangt – wirtschaftlich einer doppelten Besicherung gleichkommend.⁵⁹

Ablehnungsgründe

27 % der Teilnehmenden berichten von Ablehnungen einzelner Mitglieder durch die Hausbank. Am häufigsten genannt wurden dabei folgende Zielgruppen:

- Rentner*innen (Bonitätsprüfung berücksichtigt Restlaufzeit und Alter)
- Alleinerziehende und einkommensschwache Familien
- Studierende und Berufseinsteiger*innen ohne ausreichende Bonitätshistorie
- Geringverdienende allgemein, unabhängig von Alter oder Familienstand

Verbesserungsvorschläge der Genossenschaften

- Direktere Kommunikation der KfW mit den Genossenschaften statt ausschließlich über die Hausbank.
- Klarere, bundesweit einheitliche Informationen zur Übertragbarkeit des Kredits bei Mitgliederwechsel.
- Einführung eines ergänzenden Sicherheitsinstruments für Mitglieder ohne ausreichende Bonität, etwa in Form einer öffentlichen Ausfallbürgschaft.

Mitnahmeeffekte

Ein wiederkehrendes Motiv in den offenen Antworten der Befragung ist der Eindruck, das Programm begünstige tendenziell einkommens- und vermögensstärkere Mitglieder, denen ohnehin bereits eine gute Bonität attestiert würde – während Personen mit geringerem Einkommen oder ohne Sicherheiten strukturell benachteiligt seien. Die Formulierung „Bevorzugung der ohnehin Begüterten“ ist keine wörtliche Äußerung der Befragten, sondern die zusammenfassende Interpretation der innova eG auf Basis mehrerer Freitextantworten in der Befragung.⁶⁰ Dieser Befund korrespondiert mit der in Abschnitt 5.4 dargestellten Konzentration der Fördersumme auf höhere Pflichtanteile.

8 Vergleich mit Länder- und Kommunalprogrammen

Neben dem Bundesprogramm KfW 134 bestehen in sieben Bundesländern und einer Kommune eigene ergänzende Förderinstrumente für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder für das Eigenkapital neu gegründeter Genossenschaften. In den übrigen neun Bundesländern, durchweg Flächenländern, ist KfW 134 nach aktuellem Rechercheergebnis auf Landesebene das einzige verfügbare Förderinstrument für diesen Zweck. Die folgende Übersicht wurde auf Basis öffentlich zugänglicher Programmseiten und Förderrichtlinien erstellt, Stand der Recherche 28. August 2026.

Ebene	Land/Kommune	Programm	Fokus	Konditionen	Zielgruppe/Voraussetzungen	Rechtsgrundlage & Quelle
Bund	Bundesweit	KfW 134 „Genossenschaftliches Wohnen“	Anteilserwerb	Kredit bis 150.000 € je Person; 0,01–0,74 % p. a. je nach Laufzeit; Tilgungszuschuss 15 % (max. 22.500 €)	Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum; Programmvolumen 24,9 Mio. €/Jahr; einziges Instrument, wo kein Landesprogramm besteht	Verbesserte Konditionen ab 03.02.2026 ⁶¹
Land	Baden-Württemberg	G15-Darlehen (L-Bank)	Anteilserwerb	1.000–50.000 €; 1,00 % p. a., 15 Jahre Zinsbindung; alternativ Zuschuss = Förderbarwert; Tilgung 2,25 % p. a.	Privatpersonen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum	L-Bank-Programminformation ⁶²
Land	Baden-Württemberg	Landesbürgschaft für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften	Eigenkapital / Neugründung	Nicht öffentlich beziffert; kein separater Antrag, L-Bank zieht Bürgschaftsrahmen nach Prüfung	Neu gegründete Genossenschaften ohne ausreichendes Eigenkapital, die Sozialmietwohnraum schaffen	Pressemitteilung Wirtschaftsministerium BW ⁶³
Land	Berlin	IBB Genossenschaftsförderung – Anteilserwerb	Anteilserwerb	2.000–50.000 € je Haushalt; 0 % (zinslos); Tilgungsverzicht bis 25 % (15 % bei Auszahlung, 10 % nach 9/10 der Laufzeit)	Hauptwohnsitz Berlin, gültiger Wohnberechtigungsschein (§ 27 Abs. 2 WoFG), Einkommen max. 120 % über Grenze § 9 Abs. 2 WoFG	Verwaltungsvorschriften Genossenschaftsförderung ⁶⁴
Land	Berlin	IBB Neubau und Bestand (Eigenkapitalergänzungsdarlehen)	Eigenkapital / Neugründung	Max. 10 % der Gesamtkosten bzw. 30.000 €/WE; 0 % zinslos, nachrangig; Tilgung mind. 1,0 % p. a., 40 Jahre Laufzeit	eG und i. G.; nur mit IBB-Wohnungsneubaufonds (mind. 30 % der Wohnungen); Bestandserwerb bis 90 % der Wohnkosten/3.500 €/m ²	Verwaltungsvorschriften Genossenschaftsförderung ⁶⁵
Land	Bremen	Genossenschaftsförderprogramm (Bremer Aufbau-Bank)	Eigenkapital / Neugründung	Neubau bis 60.000 €/WE; Bestandserwerb 15.000 €/WE; Zuschuss, kein Rechtsanspruch	eG ab Gründung 2016 sowie i. G.; Eigenkapital mind. 15 % der Gesamtkosten, EH-40-Standard	BAB-Programmseite; neue Landeswohnraumförderung, 30.06.2026 ⁶⁶
Land	Hamburg	IFB „Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“	Eigenkapital / Neugründung	Modularer Aufbau; anfänglich 1,6 % p. a.; laufender Zuschuss 2,50 €/m ² /Monat, optional Barwert-Einmalzuschuss	Mietergenossenschaften; Einkommengrenzen § 8 HmbWoFG	Förderrichtlinie Baugemeinschaften ⁶⁷
Land	Hamburg	Jobcenter-Darlehen für Genossenschaftsanteile (SGB II/XII)	Anteilserwerb	Bis 500 €/m ² (üblich 60 €/m ²); Tilgung 5 % der Regelbedarfsstufe monatlich	Haushalte im SGB-II/XII-Bezug	Infoblatt Finanzierungsmöglichkeiten, März 2025 ⁶⁸

Ebene	Land/Kommune	Programm	Fokus	Konditionen	Zielgruppe/Voraussetzungen	Rechtsgrundlage & Quelle
Land	Nordrhein-Westfalen	Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW – Zusatzdarlehen Neugründung	Eigenkapital / Neugründung	60.000 € je WE; 0 % für 5 Jahre, danach 0,5 %; 50 % Tilgungsnachlass	Neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften, begrenzt auf die ersten 5 Projekte in 10 Jahren; Eigenleistung ≥ 10 %	Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW, 03.04.2026 ⁶⁹
Land	Nordrhein-Westfalen	Landesbürgschaftsrahmen (HHG § 20 Abs. 3)	Eigenkapital / Neugründung	Bürgschaftsrahmen bis 210 Mio. € (gesamt)	Absicherung von NRW.BANK-Darlehen für Wohneigentumsmaßnahmen und Genossenschaftsgründungen	Haushaltsgesetz § 20 Abs. 3 ⁷⁰
Land	Rheinland-Pfalz	ISB-Programm 704 „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“	Anteilserwerb	Bis 80 % der Erwerbskosten, max. 50.000 €; 0,50 % p. a. Jahr 1–10, danach marktüblich; Tilgung mind. 2,5 % p. a.	Einkommen bis 60 % über Grenze § 13 Abs. 2 LWoFG (1 Person: 29.600 €; 2 Erw. + 2 Kinder: 66.080 €)	VV Wohneigentum/Genossenschaftsanteile, ab 01.01.2023 ⁷¹
Land	Schleswig-Holstein	Förderfonds Genossenschaftsanteile	Anteilserwerb	25 % Zuschuss auf Pflichtbeteiligung + 5.000 €/Kind, Gesamtdedekel 25.000 €	Min. Pflichteinlage 25.000 €, Wohnberechtigungsschein erforderlich, 10 Jahre Bindung	Erläss 19.01.2026, in Kraft 01.02.–31.12.2026 ⁷²
Land	Schleswig-Holstein	Wohnprojekte-Gründungsfonds	Eigenkapital / Neugründung	Bis 90 % der Kosten, max. 15.000 €; Zuschuss; Min. Eigenanteil 10 %	Initiatorgruppen/Vorgenossenschaften (≥ 10 Einheiten, ≥ 30 % sozial gefördert, ≥ 10 Initiator-Mitglieder); De-minimis-Beihilfe	Richtlinie 21.11.2022, in Kraft 01.01.2023–31.12.2026 ⁷³
Kommune	München	Vorfinanzierung von Genossenschaftsanteilen (WiM VI)	Anteilserwerb	Kalkulationsansatz 750 €/m², ca. 52.500 €/WE (Ø 70 m²); 0 % zinsloses Darlehen an die Genossenschaft	Haushalte der Einkommensstufe I, die Anteile nicht selbst finanzieren können	Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ ⁷⁴

Tabelle 7: Übersicht Bund-, Länder- und Kommunalprogramme zur Förderung von Genossenschaftsanteilen und Eigenkapital, eigene Zusammenstellung (siehe Endnoten je Zeile).

Diese Übersicht zeigt: Erstens variieren die Fördersummen und -mechanismen (Kredit, Zuschuss, Bürgschaft, Tilgungsnachlass) erheblich zwischen den Gebietskörperschaften. Zweitens verfügen bevölkerungsreiche Länder mit angespannten Wohnungsmärkten (Berlin, Hamburg, NRW, Baden-Württemberg) tendenziell über eigene ergänzende Programme, während dies in mehreren Flächenländern mit geringerem Marktdruck nicht der Fall ist. Drittens zeigen mehrere Landesprogramme (Rheinland-Pfalz, Berlin, Schleswig-Holstein, Hamburg-Jobcenter) eine explizite soziale Zielgruppenausrichtung über Mitglieder mit Wohnberechtigungsscheinen oder Mitglieder mit bestimmten Einkommensgrenzen, die im Bundesprogramm KfW 134 in dieser Form nicht vorgesehen ist.

Wie die Förderrealität mit Zusatzprogramm aussehen kann, zeigt das Beispiel Berlin: Die Investitionsbank Berlin (IBB) fördert seit Dezember 2019 den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für einkommensschwache Haushalte; von 76 Anträgen wurden bislang 21 mit insgesamt 792.258 € bewilligt, in den Jahren 2025 und 2026 jedoch keiner der acht laufenden Anträge.⁷⁵ Gleichzeitig stieg der Anteil genossenschaftlicher Wohneinheiten an den geförderten Einheiten von 0,9 % (31 Einheiten, 2023) auf 9,3 % (483 Einheiten, 2025). Nach Angaben der IBB liegt die geringe Bewilligungsquote am

strukturellen Widerspruch, dass Antragstellende gleichzeitig ein geringes Einkommen (Wohnberechtigungsschein) und ein für die Kreditrückzahlung ausreichendes Einkommen nachweisen müssen. Die Förderrichtlinie läuft zum 31.12.2027 aus, eine Anschlussregelung ist noch nicht diskutiert. Das Bündnis Junge Genossenschaften Berlin fordert daher, das Kreditrisiko vom Zugang zu entkoppeln (z. B. über Zuschussanteile, eine Landesbürgschaft, einen Ausfallfonds oder die Genossenschaft statt der Einzelmitglieder als Kreditnehmerin), eine frühzeitige Anschlussregelung in der kommenden Legislaturperiode, mehr Transparenz zu Anträgen und Ablehnungen sowie die Beteiligung der Genossenschaften an der Ausgestaltung eines Nachfolge-modells.

Verbesserungsvorschlag der innova eG: Im Rahmen einer möglichen Novellierung des Gesetzes zur sozialen Wohnraumförderung sollte darauf hingewirkt werden, dass die Länder einen Förderrahmen für Eigenkapitalersatzdarlehen an die Genossenschaft sowie für die Förderung von Genossenschaftsanteilen einzelner Mitglieder umsetzen können, analog zu den bereits bestehenden Landesprogrammen in Berlin, Bremen, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz (vgl. Abschnitt 11, Vorschlag D).

Für die Fraktion relevant: Die im Bundesprogramm fehlende Zielgruppendifferenzierung nach Einkommen steht im Kontrast zu mehreren Landesprogrammen, die eine solche Differenzierung bereits erfolgreich umsetzen (vgl. Abschnitt 11, Vorschlag C). Diese Landesmodelle können als Referenz für eine Weiterentwicklung des Bundesprogramms dienen.

9 Grundlagen und Vertiefungen zu ausgewählten Fachthemen

Die vorstehenden Abschnitte 6 bis 8 stellen die empirischen Befunde und Stellungnahmen zu KfW 134 dar; Abschnitt 11 leitet daraus konkrete Verbesserungsvorschläge ab. Mehrere Themen, die für das Verständnis dieser Vorschläge wichtig sind – etwa die genaue Definition der Zielgruppen, die Rechtslage zum Schonvermögen, die Finanzierungslogik einer Genossenschaft oder Praxisbeispiele wie das Hamburger Modell – benötigen jedoch mehr Raum, als innerhalb der Handlungsfelder in Abschnitt 11 zur Verfügung steht. Um den Rahmen des Berichtes nicht zu sprengen, werden sie deshalb hier gebündelt als eigenständige, in sich geschlossene Positionspapiere dargestellt. Die einzelnen Verbesserungsvorschläge in Abschnitt 11 verweisen an den jeweils passenden Stellen auf die entsprechenden Unterabschnitte dieses Kapitels.

9.1 Zielgruppendifferenzierung nach Einkommen: Das Drei-Gruppen-Modell

Zunächst ist zu klären, welche Zielgruppen mit KfW 134 überhaupt erreicht werden sollen und welchen jeweils eigenen Hindernissen und Bedürfnissen sie beim Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen gegenüberstehen. Aus der Beratungspraxis der innova eG und den Recherchen lassen sich hierfür drei besonders relevante Zielgruppen unterscheiden, die sich in ihren Anforderungen an Wohnraum und Förderung deutlich voneinander unterscheiden und die deshalb bei der Ausgestaltung der Förderung mitgedacht werden müssen.

Ältere Menschen

Definition: Mitglieder oder Beitrittsinteressierte im Ruhestand oder in der letzten Phase ihres Erwerbslebens, häufig ab etwa 60 Jahren. Hindernisse: Ältere Antragstellende werden bei der Kreditvergabe faktisch benachteiligt, da Hausbanken die verbleibende Restlaufzeit bis zum Renteneintritt sowie das Sterbefallrisiko als bonitätsrelevant bewerten; in einer Bewohner*innenversammlung wurde berichtet, dass ein Bankvertreter das Alter der Antragstellenden ausdrücklich als Bewertungskriterium benannt habe, was von den Anwesenden als Altersdiskriminierung kritisiert wurde (vgl. Abschnitt 6.1). Bedürfnisse: Ältere Menschen benötigen in der Regel kleinere, barrierearme oder barrierefreie Wohnungen und ein soziales Umfeld, das ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Bestand ermöglicht; gleichzeitig ist für sie eine verlässliche Regelung der Kreditnachfolge – etwa durch Einbeziehung von Erb*innen bereits bei Vertragsschluss – von besonderer Bedeutung, um den faktischen Ausschluss vom Programm zu vermeiden (vgl. Abschnitt 11, Handlungsfeld B).

Familien

Definition: Haushalte mit einem oder mehreren Kindern, unabhängig von der Familienform, die aufgrund der Haushaltsgröße einen entsprechend größeren Wohnraumbedarf haben. Hindernisse: Der Pflichtanteil einer Genossenschaft bemisst sich üblicherweise nach der Wohnungsgröße, sodass Familien – anders als Einzelpersonen oder Paare – von vornherein einen höheren Pflichtanteil aufbringen müssen, obwohl ihre Haushaltsbudgets durch Kinderbetreuung, Ausbildung und weitere familienbezogene Ausgaben zusätzlich belastet sind. Bedürfnisse: Familien benötigen ausreichend große, kindgerechte Wohnungen in einem stabilen Wohnumfeld sowie eine Förderung, die diesen höheren Pflichtanteil abfedert, ohne die Familie von der Genossenschaft strukturell auszuschließen; hierzu regt die innova eG in Abschnitt 11, Handlungsfeld C, ausdrücklich Sonderkonditionen für Familien an.

Einkommensschwache Gruppen

Definition: Mitglieder oder Beitrittsinteressierte, deren Haushaltseinkommen unterhalb der einschlägigen sozialrechtlichen oder förderrechtlichen Einkommensgrenzen liegt – etwa im Bezug von Grund-sicherung nach SGB II oder Sozialhilfe nach SGB XII, oder unterhalb der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit. Hindernisse: Diese Gruppe verfügt regelmäßig über keine oder nur geringe Ersparnisse, um den nutzungsbezogenen Pflichtanteil aufzubringen, fällt häufig durch die Bonitätsprüfung der Hausbanken und ist zugleich am stärksten von der noch ungeklärten Rechtslage zum sogenannten Schonvermögen betroffen (vgl. Abschnitt 9.2). Bedürfnisse: Für diese Zielgruppe sind ein spürbar reduzierter Pflichtanteil, eine ratenreduzierende Verteilung des Tilgungszuschusses zur Verbesserung der Bonität sowie Rechtssicherheit darüber, dass ihr Pflichtanteil nicht als an-rechenbares Vermögen gilt, von zentraler Bedeutung.

Diese drei Zielgruppen können Überschneidungen aufweisen – eine Familie kann zugleich einkommensschwach sein, eine ältere Person kann zugleich eine kleinere, aber ebenfalls einkommensschwache Haushaltsgemeinschaft bilden. Als operatives Instrument zur einkommensbezogenen Ausgestaltung der Förderung schlägt die innova eG deshalb ein Drei-Gruppen-Modell vor, das nicht an Alter oder Haushaltsform, sondern konsequent am Einkommen ansetzt und dadurch alle drei genannten Zielgruppen je nach ihrer individuellen Einkommenssituation angemessen erfasst. Das Drei-Gruppen-Modell unterscheidet drei Zielgruppen mit jeweils eigener Ausgestaltung des Tilgungszuschusses:

Gruppe 1 – Mitglieder in Wohneinheiten der Sozialen Wohnraumförderung der Länder: Für diese Zielgruppe sollten primär Bürgschafts- oder andere Unterstützungslösungen der Länder im Rahmen der Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vorangetrieben und dort verankert werden, da eine Haftungsfreistellung durch die KfW nach Rücksprache mit der Bundestagsfraktion und deren bisherigen Erkenntnissen derzeit als schwierig umsetzbar gilt (vgl. Abschnitt 9.8). Dies ist jedoch eine insbesondere von den Banken geforderte Lösung. Alternativ sollte der Tilgungszuschuss von 15 % über die Kreditlaufzeit (Festzinsphase) ratenreduzierend verteilt und als verlorener Zuschuss ausgezahlt werden; dies verbessert unmittelbar die für die Kreditvergabe erforderliche Bonität dieser häufig einkommensschwächeren Zielgruppe.

Gruppe 2 – Mitglieder, die den Einkommensgruppen, wie sie in der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ definiert sind, zuzuordnen sind, und zwar zum Zeitpunkt des Erstbezugs. Für diese Zielgruppe, die nach Angaben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen rund 60 % der Haushalte in Deutschland umfasst,⁷⁶ soll der Tilgungszuschuss von 15 %, bevorzugt in derselben ratenreduzierenden, über die Laufzeit verteilten Form als verlorener Zuschuss gezahlt werden. Denn auch in dieser Zielgruppe, z. B. bei Familien, kann die Bonität angespannt sein. Ein gesonderter Familienzuschuss wäre ergänzend zu prüfen. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus dem Fünf- beziehungsweise bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden Sechsfachen des Regelsatzes der Sozialhilfe nach § 28 SGB XII⁷⁷ (siehe Tabelle). Nach § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO i. V. m. § 53 Nr. 2 AO muss die wirtschaftliche Hilfebedürftigkeit im Sinne der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit ausdrücklich nur zu Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses vorliegen; eine spätere Überprüfung oder ein Ausschluss bei steigendem Einkommen ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Gruppe 3 – alle übrigen Mitglieder mit einem Einkommen oberhalb dieser Grenzen: Für diese Gruppe bleibt der Tilgungszuschuss von 15 % ein klassischer, die Laufzeit verkürzender Tilgungszuschuss ohne Ratenreduzierung.

Grundlage der Einkommensgrenzen für Gruppe 2 ist eine interne Hochrechnung der innova eG der Regelbedarfsstufen 2026 nach § 28 SGB XII:⁷⁸

Regelbedarfsstufe (2026)	Regelsatz €/Monat	Grenze bei 6× (Alleinstehende/-erziehende) €/Monat	Grenze bei 5× (übrige Haushaltsmitglieder) €/Monat
RB 1 – Alleinstehende	563	3.378	2.815
RB 2 – Erwachsene mit Partner*in	506	3.036	2.530
RB 3 – Erwachsene unter 25 / stationär	451	2.706	2.255
RB 4 – Jugendliche 14–17 Jahre	471	2.826	2.355
RB 5 – Kinder 6–13 Jahre	390	2.340	1.950
RB 6 – Kinder bis 5 Jahre	357	2.142	1.785

Tabelle 8: Regelbedarfsstufen 2026 und daraus abgeleitete Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit, interne Berechnung der innova eG⁷⁹ auf gesetzlicher Grundlage nach § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 i. V. m. § 53 AO und § 28 SGB XII.⁸⁰

Bei Mehrpersonenhaushalten werden die Regelbedarfsstufen aller Haushaltsmitglieder kumuliert: Für die haushaltsführende Person gilt bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden der sechsfache Regelsatz, für alle weiteren Haushaltsmitglieder – Partnerin oder Partner sowie sämtliche Kinder unabhängig vom Alter – jeweils der fünffache Regelsatz der einschlägigen Regelbedarfsstufe; die so ermittelten Einzelbeträge werden addiert.⁸¹

Zur Veranschaulichung auf Haushaltsebene: Nach einem vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Beispiel kann eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind unter sechs Jahren bis zu 67.470 Euro brutto im Jahr (rund 5.623 Euro im Monat) verdienen und fällt damit noch unter die Einkommensgrenze der Neuen Wohngemeinnützigkeit.⁸² Auf Grundlage der Kumulationsregel und der internen Hochrechnung der innova eG für 2026 (siehe Tabelle) ergeben sich beispielsweise für eine alleinerziehende Person mit einem Kind im Alter von 6 bis 13 Jahren 3.378 Euro plus 1.950 Euro, insgesamt 5.328 Euro im Monat beziehungsweise 63.936 Euro im Jahr, und für ein Paar mit zwei Kindern im Alter von 6 und 15 Jahren jeweils 2.530 Euro für die beiden Partner sowie 1.950 Euro und 2.355 Euro für die Kinder, insgesamt 9.365 Euro im Monat beziehungsweise 112.380 Euro im Jahr.⁸³

9.2 Schonvermögen bei Grundsicherung (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII)

Die zum 1. Juli 2026 in Kraft getretene Reform hat das bisherige Bürgergeld in eine neue Grundsicherung für Arbeitsuchende überführt; die Geldleistung selbst heißt seither „Grundsicherungsgeld“. ⁸⁴ Die nachfolgenden Ausführungen zum sogenannten Schonvermögen – dem bei der Bedürftigkeitsprüfung nicht zu berücksichtigenden Vermögen – beziehen sich auf diese neue Rechtslage und ergänzen den in Abschnitt 6.3 angesprochenen Befund zu den Bedenken der Landesbanken.

Eine ausdrückliche gesetzliche Norm im SGB II oder SGB XII, die nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft namentlich vom Vermögen ausnimmt, besteht nicht. Der Schutz ergibt sich vielmehr aus der allgemeinen Vorschrift zum verwertbaren Vermögen in Verbindung mit einer Verwaltungsweisung der Bundesagentur für Arbeit sowie – im SGB XII – aus der Härtefallklausel. Rechtsgrundlage im SGB II ist § 12 Abs. 1 SGB II, wonach nur verwertbares Vermögen berücksichtigt wird.⁸⁵ Die entscheidende Konkretisierung enthält die Wissensdatenbank/Fachliche Weisung der Bundesagentur für Arbeit zu § 12 SGB II (WDB-Beitrag Nr. 120021):⁸⁶

„Die auf Grund des jeweiligen Satzungsrechts eingebrachten Genossenschaftsanteile sind nicht verwertbar, wenn dies einen Auszug aus der Genossenschaftswohnung bedingen würde. Wird die Genossenschaftswohnung aufgegeben, ist die Einlage unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen verwertbar. Verwertbar sind auch Anteile, welche über dem Mindesteinlagebetrag der Satzung liegen bzw. welche ohne Bezug eines Mietverhältnisses erworben wurden.“

Bundesagentur für Arbeit, Wissensdatenbank SGB II, Beitrag Nr. 120021 zu § 12 SGB II⁸⁷

Daraus folgt für die Praxis eine klare Abgrenzung: Nutzungsbezogene Pflichtanteile bis zur satzungsmäßigen Mindesteinlage sind bei bestehendem Nutzungsverhältnis nicht verwertbar und damit kein anrechenbares Vermögen. Freiwillige Zusatzanteile oder Anteile ohne zugrunde liegendes Mietverhältnis sind dagegen verwertbar und anrechenbar; sie sind lediglich über den allgemeinen Freibetrag nach § 12 Abs. 2 SGB II geschützt.

Im SGB XII existiert keine wörtlich vergleichbare Regelung. Der Schutz läuft dort über die Härtefallklausel des § 90 Abs. 3 SGB XII: Die Verwertung von Vermögen darf nicht verlangt werden, wenn sie eine Härte bedeuten würde – dazu zählt es, wenn die Verwertung den Verlust der selbstgenutzten Wohnung nach sich zöge.⁸⁸ Die Verwaltungsanweisungen der Länder und Kommunen konkretisieren dies; beispielhaft ordnen sowohl die Verwaltungsanweisung Bremens⁸⁹ als auch die Dienstanweisung des Kreises Kleve⁹⁰ zu § 90 SGB XII Genossenschaftsanteile grundsätzlich als Vermögen ein, schützen aber die nutzungsgebundene Einlage über die Härtefallklausel. Genossenschaftsanteile werden in diesen Verwaltungsanweisungen allerdings nicht ausdrücklich benannt, sondern nur über die allgemeinere Kategorie des angemessenen Hausgrundstücks miterfasst (§ 90 Abs. 3 Nr. 8 SGB XII).

Ergänzend zeigt § 22 Abs. 6 SGB II, dass der Gesetzgeber Pflichtanteile systematisch als wohnraumbezogen behandelt: Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können vom kommunalen Träger bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt und sogar als Darlehen erbracht werden⁹¹ – ein weiteres Indiz dafür, dass sie funktional der Wohnkostenseite und nicht dem verwertbaren Vermögen zuzuordnen sind.

Es folgt daraus ein erhebliches praktisches Problem: Das **genossenschaftliche Wohnen wird in der Transferleistungsgesetzgebung nur über Umwege** – im Kern über eine einzelne Weisung in der Wissensdatenbank der Bundesagentur für Arbeit – **erfasst**. Auf Sachbearbeitungsebene führt dies regelmäßig zu Unkenntnis und Diskussionen, sobald Genossenschaften auch Mitgliedern mit Grundsicherungsbezug Pflichtanteile abverlangen. Besonders deutlich wird dies am Vordruck VM der Jobcenter zur Vermögenserklärung, der eine gesonderte Erfassung von Genossenschaftsanteilen bislang nicht vorsieht.⁹²

Aus Sicht der innova eG ist genossenschaftliches Wohnen eigentumsähnlich zu bewerten: Das Mitglied ist über seinen Pflichtanteil unmittelbar am Unternehmen beteiligt, dem die selbstgenutzte Wohnung gehört. Der Gesetzgeber hat diese Wertung bereits einmal ausdrücklich nachvollzogen, indem er den Erwerb von Genossenschaftsanteilen über die frühere Genossenschaftszulage nach § 17 Eigenheimzulagengesetz der Eigentumsförderung gleichgestellt hat, auch wenn diese Förderung seit der Abschaffung der Eigenheimzulage 2006 nicht mehr gewährt wird.^{93,94} Aus dieser Wertung leitet die innova eG ab, dass Genossenschaftsanteile bei der Vermögensanrechnung wie ein angemessenes Hausgrundstück behandelt werden sollten, einschließlich einer entsprechenden Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnfläche.⁹⁵

Handlungsempfehlung der innova eG an die Bundestagsfraktion: Im Rahmen der Neudefinition der Grundsicherung sollte gesetzlich beziehungsweise in den einschlägigen Verwaltungsvorschriften zu SGB II und SGB XII klargestellt werden, dass nutzungsbezogene Pflichtanteile bis zur satzungsmäßigen Mindesteinlage bei bestehendem Nutzungsverhältnis kein verwertbares beziehungsweise einzusetzendes Vermögen darstellen (vgl. Vorschlag B in Abschnitt 11). Diese Klarstellung sollte drei Elemente umfassen: erstens eine ausdrückliche Nennung von Genossenschaftsanteilen neben dem Hausgrundstück in den einschlägigen Vorschriften zu SGB II und SGB XII, zweitens eine Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnfläche entsprechend den bestehenden Maßstäben für Hausgrundstücke, und drittens eine Anpassung des Vermögens-Vordrucks (VM) der Jobcenter, damit Genossenschaftsanteile dort als eigene Kategorie erfasst und nicht länger der Unkenntnis der Sachbearbeitung überlassen werden.

9.3 Gründungsjahrgänge und der Lebenszyklus einer genossenschaftlichen Immobilienfinanzierung

Zur Einordnung der in Abschnitt 11, Handlungsfeld A, vorgeschlagenen Alters- und Größenbegrenzung für förderfähige Genossenschaften: Der Bestand deutscher Wohnungsgenossenschaften umfasst nach Verbandsangaben rund 2.000 Genossenschaften mit etwa 2,2 Millionen Wohnungen.⁹⁶ Neugründungen sind demgegenüber selten: Bundesweit wurden 2003 bis 2020 rund 71 neue Wohnungsgenossenschaften gegründet (2003–2007: 4; 2008–2013: 18; 2014–2018: 29; 2019–2020: 20);⁹⁷ nach Angaben der DZ Bank kamen im ersten Halbjahr 2025 bundesweit 10 weitere neue Wohnungsgenossenschaften hinzu.⁹⁸ Historisch war die Gründungsdynamik deutlich höher: 1918 bestanden bereits rund 1.400, 1928 mehr als 4.000 Baugenossenschaften, während sich der Bestand nach dem Zweiten Weltkrieg auf rund 1.600 im Westen Deutschlands konsolidierte.⁹⁹ Diese Zahlen stützen die Einschätzung, dass ein Großteil der heutigen Genossenschaften auf einen langjährigen, überwiegend abfinanzierten Immobilienbestand zurückgreifen kann, während neu gegründete Genossenschaften bei ihrem ersten Projekt ganz besonders auf Eigenkapitalunterstützung angewiesen sind. Dies veranschaulicht auch der typische Lebenszyklus einer genossenschaftlichen Immobilienfinanzierung:

Phase	Zeitraum (typisch)	Eigenkapitalsituation
Gründung und Projektplanung	Jahr 1–2	Hoher Eigenkapitalbedarf für Grundstückserwerb und Pflichtanteile; noch kein Immobilienvermögen als Sicherheit vorhanden.
Bau- und Finanzierungsphase	Jahr 2 bis ca. 5	Fremdkapitalaufnahme für die Bauinvestition; das Eigenkapital der Mitglieder muss bereits vor Fertigstellung eingebracht sein.
Frühe Bewirtschaftungsphase	Jahr 5–20	Laufende Tilgung der Investitionsdarlehen; der Eigenkapitalbedarf bei einem Mitgliederwechsel bleibt hoch, da Anteile noch nicht refinanziert sind.
Langfristige Bewirtschaftung	ab Jahr 20–30	Investitionsdarlehen weitgehend oder vollständig getilgt; die Genossenschaft verfügt über eigenes, weitgehend unbelastetes Immobilienvermögen als Sicherheit.

Tabelle 9: Typischer Lebenszyklus einer genossenschaftlichen Immobilienfinanzierung, eigene Darstellung der innova eG auf Grundlage der Befragungsergebnisse (vgl. Abschnitt 7.2) und der Gründungsstatistik.^{100,101,102}

Nach Rücksprache im 1. Zwischengespräch mit der Fraktion wurde als strategisches Ziel der Förderung vereinbart, die Förderung auf neue und junge Genossenschaften zu begrenzen. Vorgeschlagen

wird, dass das Eintragungsdatum der Genossenschaft im Register nicht älter als 40–50 Jahre sein soll und die Wohneinheiten im Bestand maximal 200–300 Wohneinheiten umfassen sollen.

9.4 Wie sich eine Genossenschaft finanzieren muss

Um die in Abschnitt 11, Handlungsfeld A, vorgeschlagene Förderung der Gründungsberatung sachlich einzuordnen, ist zunächst zu klären, welche Finanzierungsbausteine einer Wohnungsgenossenschaft überhaupt zur Verfügung stehen und welche jeweiligen Vor- und Nachteile diese Bausteine mit sich bringen. Anders als eine Kapitalgesellschaft kann eine Genossenschaft ihr Eigenkapital nicht über einen Aktien- oder GmbH-Anteilsverkauf am Kapitalmarkt beschaffen; sie ist strukturell auf fünf Bausteine angewiesen, die in der Praxis in unterschiedlicher Gewichtung kombiniert werden.

1. **Nutzungsbezogene Pflichtanteile der Mitglieder:** Diese sind an die künftige Nutzung einer Wohnung gebunden und bilden nach der Beratungspraxis der innova eG das tragende Fundament der Eigenkapitalausstattung junger Genossenschaften (vgl. Abschnitt 6.1). Vorteil: Sie sind rechtlich am stabilsten, da sie an das Nutzungsverhältnis geknüpft und im Regelfall erst mit dessen Beendigung kündbar sind. Nachteil: Sie müssen von den künftigen Bewohner*innen selbst aufgebracht werden und wirken damit unmittelbar als Zugangshürde, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, Familien und Ältere (vgl. Abschnitt 9.1).
2. **Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 39 InsO:** Diese Darlehen wirken wirtschaftlich wie Eigenkapital, ohne dass eine Kapitalerhöhung über zusätzliche Pflichtanteile erforderlich wird, und werden teils von Mitgliedern, teils von Dritten oder – nach dem Vorbild des IBB-Programms in Berlin – von einer Landesförderbank gewährt.¹⁰³ Vorteil: Ein langfristig vereinbartes Nachrangdarlehen bietet der Genossenschaft eine deutlich höhere Planungssicherheit als kurzfristig kündbares Kapital, da es über die vereinbarte Laufzeit als gesicherte Finanzierungsgrundlage zur Verfügung steht. Nachteil: Es zählt bilanziell nicht als Eigenkapital und muss – anders als Pflichtanteile – regelmäßig verzinst und getilgt werden, was die Höhe der Kostenmiete beeinflusst.
3. **Anteile investierender Mitglieder:** Hierbei handelt es sich um Kapitaleinlagen von Mitgliedern, die selbst keine Wohnung der Genossenschaft nutzen, sondern sich rein kapitalmäßig beteiligen. Vorteil: Die Anteile investierender Mitglieder sind auch bilanzielles Eigenkapital. Sie erschließen zusätzliches Kapital über den Kreis der künftigen Bewohner*innen hinaus und können so die Eigenkapitallücke in der Gründungsphase schließen helfen. Nachteil: Anders als nutzungsbezogene Pflichtanteile sind sie in der Regel jederzeit ordentlich kündbar, sodass sie der Genossenschaft deutlich weniger Planungssicherheit bieten als ein langfristig vereinbartes Nachrangdarlehen; ein zu hoher Anteil investierenden Kapitals kann die Liquidität der Genossenschaft im Fall gehäufter Kündigungen gefährden.
4. **Bankfinanzierung (Fremdkapital):** Der überwiegende Teil der Investitionskosten wird, wie in den Abschnitten 4 und 6.2 dargestellt, über Bankdarlehen finanziert, wobei KfW 134 die Fremdkapitalseite der einzelnen Mitglieder adressiert. Vorteil: Fremdkapital ist grundsätzlich in großem Volumen verfügbar und ermöglicht erst die Realisierung größerer Bauvorhaben. Nachteil: Nach den Befragungsergebnissen dieses Gutachtens sind junge Genossenschaften bei der Bankfinanzierung häufig mit Hausbanken konfrontiert, denen die genossenschaftliche Finanzierungslogik – etwa die Behandlung von Pflichtanteilen oder Nachrangdarlehen – nicht hinreichend vertraut ist, was zu einer zurückhaltenden oder ablehnenden Kreditvergabepraxis führen kann (vgl. Abschnitt 7.2).

5. **Bauliche Eigenleistungen der Mitglieder:** Arbeitsleistungen, die Mitglieder selbst in den Bau oder Ausbau ihrer künftigen Wohnung einbringen, können wirtschaftlich als Eigenkapitalersatz angerechnet werden. Vorteil: Sie senken den Kapitalbedarf ohne zusätzliche Geldmittel und können insbesondere Mitgliedern mit handwerklichem Geschick oder Zeit anstelle von Kapital eine Beteiligung ermöglichen. Nachteil: Der Umfang und die Bewertung von Eigenleistungen müssen sorgfältig geplant und vertraglich abgesichert werden, da Verzögerungen, Qualitätsmängel oder eine spätere Uneinigkeit über den anzurechnenden Wert zu erheblichen Konflikten innerhalb der Genossenschaft führen können; Eigenleistungen sollten daher nur in einem realistisch kalkulierten Umfang und mit klarer vertraglicher Regelung eingeplant werden.

Aus der Kombination dieser fünf Bausteine ergibt sich nach der Beratungspraxis der innova eG ein zentraler Befund: Die Finanzierung einer neu gegründeten Genossenschaft ist strukturell herausfordernd, da mehrere dieser Bausteine – Pflichtanteile, Nachrangdarlehen, Eigenleistungen – gleichzeitig neu aufgebaut und aufeinander abgestimmt werden müssen, ohne dass die Genossenschaft auf einen bereits abfinanzierten Immobilienbestand als Sicherheit zurückgreifen kann (vgl. Abschnitt 9.3). In der Beratungspraxis der innova eG scheitern deshalb nicht wenige Gründungsinitiativen bereits in der Planungsphase an einer nicht tragfähigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, etwa weil Pflichtanteile teils zu hoch angesetzt, Nachrangdarlehen nicht rechtssicher ausgestaltet oder Eigenleistungen unrealistisch kalkuliert wurden.

Schlussfolgerung der innova eG: Neben der in Abschnitt 11, Handlungsfeld C, vorgeschlagenen Argumentation über zu hohe Pflichtanteile ist aus Sicht der innova eG die in Abschnitt 11, Handlungsfeld A, vorgeschlagene Förderung der Gründungsberatung von zentraler Bedeutung: Eine unabhängige, auf die genossenschaftliche Finanzierungslogik spezialisierte fachliche Begleitung in der Gründungsphase kann dazu beitragen, dass die verschiedenen Finanzierungsbausteine von Anfang an tragfähig kombiniert werden, und damit das Scheitern von Gründungsinitiativen verringern.

9.5 Förderung der Gründungsberatung

Neben der Konditionengestaltung zeigt die Beratungspraxis der innova eG ein bislang wenig beachtetes Problem auf: die Gründungsphase neuer Wohnungsgenossenschaften selbst. Gründungsinitiativen sind in aller Regel Laien, die mit der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft ein Wohnungsunternehmen und ein erhebliches finanzielles Risiko übernehmen, ohne über einschlägiges Fachwissen zu Satzungsgestaltung, Rechnungswesen, Planungssystemen oder den Basel-IV-Anforderungen an die Bonitätsdarstellung zu verfügen. Da das nachhaltige Überleben der jungen, gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen die eigentliche Voraussetzung für dauerhaft günstigen Wohnraum ist, kommt dieser Gründungsphase eine Schlüsselrolle zu.

Zentral für die Bonitätsbeurteilung bereits nach Basel II ist die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft, insbesondere die Ausgestaltung von Pflichtanteilen wohnender Mitglieder und freiwilliger, verzinster Anteile investierender Mitglieder.¹⁰⁴ Auf Grundlage der Erfahrungen aus der Beratungspraxis der innova eG kann die in Abschnitt 6.1 beschriebene Tendenz, Pflichtanteile wegen der aktuell attraktiven KfW-134-Konditionen zu hoch anzusetzen, gerade auf einer in der Gründungsphase fehlenden fachlichen Begleitung beruhen. Auch die parallel bestehende Finanzierungslücke vor Vorliegen einer Kreditzusage wird in der Praxis oft nur behelfsmäßig über noch nicht förderfähige Nachrangdarlehen und Anteile investierender Mitglieder geschlossen.

Die innova eG empfiehlt daher eine geförderte Gründungs- und Organisationsberatung für Gründungsinitiativen, vorzugsweise kombiniert mit einem Eigenkapitalersatzdarlehen, sowie eine eigene

Bundesförderung für die Gründungsphase von Wohnungsgenossenschaften – analog zur bis zu 50-prozentigen BAFA-Förderung der Energieberatung für Wohngebäude bzw. der ebenfalls mit 50 % geförderten Fachplanung und Baubegleitung durch BAFA und KfW im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – gekoppelt an die Einbindung qualifizierter Berater*innen (vgl. Vorschlag A in Abschnitt 11). Eine solche Gründungsberatung ist aus Sicht der innova eG nahezu notwendige Voraussetzung, um das Risiko überhöhter, später nicht refinanzierbarer Pflichtanteile von vornherein zu verringern.

Der geschätzte Förderumfang beträgt 3.000 bis 5.000 € pro Genossenschaft. Bei bundesweit rund 10 bis 20 Neugründungen pro Jahr (vgl. Abschnitt 9.3) ergibt sich daraus ein grober jährlicher Haushaltsbedarf in der Größenordnung von bis zu rund 100.000 €. Aus Sicht der innova eG funktioniert eine solche Beratungsförderung am besten, wenn sie gekoppelt an ein gefördertes Eigenkapitalersatzdarlehen der Genossenschaft (vgl. Abschnitt 9.6, Vorschlag D in Abschnitt 11) angeboten wird.

9.6 Das Eigenkapitalersatzdarlehen der Genossenschaft (Gründerdarlehen)

Vorschlag D in Abschnitt 11 schlägt eine Eigenkapitalersatzförderung für die Genossenschaft selbst vor (Objektförderprogramm), ergänzend zur individuellen Mitgliederförderung durch KfW 134. Diese Vertiefung erläutert die rechtliche und wirtschaftliche Konstruktion, die dahinterstehende Analogiebildung aus der Bankbefragung sowie die Grenzen einer Integration in das bestehende Programm.

Wirtschaftlich und rechtlich kommt für ein solches Eigenkapitalersatzdarlehen an die Genossenschaft selbst ein als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt nach § 39 InsO ausgestaltetes Darlehen in Betracht. Bei einem qualifizierten Rangrücktritt vereinbaren Darlehensgeber*in und Genossenschaft, dass die Forderung im Fall einer Insolvenz erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger*innen und im Rang mit dem statutarischen Eigenkapital der Genossenschaft bedient wird.¹⁰⁵ Dadurch wirkt das Darlehen wirtschaftlich wie Eigenkapital, ohne dass die Genossenschaft eine Kapitalerhöhung über zusätzliche Pflichtanteile durchführen müsste. Ein solches Darlehen kann von Dritten, von eigenen Mitgliedern oder – nach dem Vorbild des bereits bestehenden IBB-Programms in Berlin – von einer Landesförderbank oder auch von Hausbanken mit Förderung des Bundes gewährt werden.¹⁰⁶

Auch aus der Bankbefragung liegt hierzu eine ausdrückliche Befürwortung vor: Die Umweltbank AG bewertet eine Darlehensvergabe an die Genossenschaft anstelle einzelner Mitglieder als vorteilhaft, da sie die individuellen Pflichtanteile senken und dadurch mehr Einkommensgruppen erreichen würde.¹⁰⁷

Eine solche Eigenkapitalersatzförderung kann allerdings nicht unmittelbar in das Programm KfW 134 integriert werden. KfW 134 ist als Darlehen an natürliche Personen konzipiert und damit eine reine Subjektförderung;¹⁰⁸ eine Förderung der Genossenschaft als juristischer Person wäre demgegenüber eine Objektförderung, die sich systematisch nicht in ein bestehendes Subjektförderungsprogramm integrieren lässt, da beide Förderlogiken auf unterschiedliche Antrags- und Auszahlungswege ausgelegt sind.

Schlussfolgerung der innova eG: Für eine Eigenkapitalersatzförderung der Genossenschaft selbst wäre ein eigenständiges, neu aufzusetzendes Förderprogramm erforderlich – nach Einschätzung der innova eG mit den gleichen Konditionen wie KfW 134, um die Anschlussfähigkeit an die individuelle Mitgliederförderung zu wahren (vgl. Vorschlag D in Abschnitt 11).

9.7 Vorfinanzierungsmodelle für Pflichtanteile: Das Hamburger Modell

Genossenschaften, die überwiegend oder ausschließlich sozialen Wohnungsbau realisieren, stehen vor einem zeitlichen Problem: Welche Mitglieder tatsächlich in die fertiggestellten Sozialwohnungen einziehen, steht regelmäßig erst kurz vor Bezugsfertigkeit fest, sodass auch deren nutzungsbezogene Pflichtanteile erst zu diesem späten Zeitpunkt eingebracht werden können. Hausbanken verlangen das Eigenkapital der Genossenschaft jedoch bereits zu Beginn der Planungs- und Bauphase, die je nach Vorhaben bis zu fünf Jahre dauern kann.

Die Freie und Hansestadt Hamburg begegnet diesem Problem mit einer Vorfinanzierung: Über die IFB Hamburg können kleinere Genossenschaften einen Förderkredit zur Vorfinanzierung von Wohnungen für Berechtigte nach dem Hamburger Wohnungsbindungsrecht in Anspruch nehmen – begrenzt auf höchstens 30 Wohneinheiten pro Vorhaben und maximal 720.000 € beziehungsweise 500 € je Quadratmeter, mit einer Zinsbindung bis zur Bezugsfertigkeit plus zwölf Monate und einer Gesamtlaufzeit von höchstens fünf Jahren.^{109,110} Ergänzend ermöglicht Hamburg auf Ebene der einzelnen Mitglieder eine Vorfinanzierung der Pflichtanteile über eine Abtretung nach § 35 Abs. 2 SGB XII gegenüber dem Sozialamt.¹¹¹

Die innova eG empfiehlt, das Hamburger Modell als Best Practice in die bundespolitische Debatte einzubringen und es anderen Ländern und Kommunen als Vorlage für eine eigene Vorfinanzierungslösung zu empfehlen – unabhängig von einer etwaigen Weiterentwicklung von KfW 134 selbst (vgl. Vorschlag A in Abschnitt 11).

9.8 Der ERP-Gründerkredit StartGeld als Vorbild für eine Haftungsfreistellung der Bank

Die Idee, die Haftungsfreistellung bei KfW 134 nach dem Vorbild bestehender KfW-Gründerdarlehen auszugestalten, stammt unmittelbar aus der Bankbefragung selbst: Im Finanzausschuss der Umweltbank AG wurde bereits die Variante diskutiert, dass die KfW die Absicherung des KfW-134-Darlehens in Analogie zum Gründerdarlehen selbst vornimmt. Die Umweltbank bewertete diesen Ansatz positiv und hält sowohl eine Bürgschaftslösung als auch eine direkte Abwicklung über die KfW für hilfreich.¹¹² Die GLS Gemeinschaftsbank eG äußerte sich in ihrem eigenen Antwortdokument in dieselbe Richtung: Eine Haftungsfreistellung durch die KfW „würden wir grundsätzlich begrüßen“, wobei aber auch das Verfahren der Abwicklung im Haftungsfall einfach und überschaubar sein müsste.¹¹³ Auch die Sparkasse Leipzig schlägt eine entsprechende Haftungsfreistellung vor.

Damit die von drei Hausbanken unabhängig voneinander vorgeschlagene Haftungsfreistellung nicht unerklärt bleibt, hier eine kurze technische Einordnung: Bei regulären KfW-Förderkrediten haftet die durchleitende Hausbank gegenüber der KfW in der Regel zu 100 % für die Rückzahlung, unabhängig vom tatsächlichen Ausfallrisiko beim Kreditnehmenden.¹¹⁴ Bei bestimmten anderen Förderprodukten übernimmt die KfW jedoch einen Teil dieses Risikos selbst. Ein etabliertes Beispiel ist der ERP-Gründerkredit StartGeld für Existenzgründungen, bei dem die KfW die Hausbank zu 80 % von der Haftung freistellt, sodass nur noch 20 % des Ausfallrisikos bei der Hausbank verbleiben.¹¹⁵ Genau auf ein solches Modell bezog sich die Umweltbank AG in ihrer Antwort, auch wenn sie den konkreten Prozentsatz nicht selbst benannte.

Zwei Einschränkungen dieses Vorbilds sind zu beachten. Erstens ersetzt die Haftungsfreistellung nicht die vom Kreditnehmenden zu stellenden Sicherheiten und entbindet ihn nicht von der vollständigen Rückzahlung; sie wirkt ausschließlich im Verhältnis zwischen KfW und Hausbank.¹¹⁶ Zweitens

schließt die Haftungsfreistellung beim StartGeld die Kombination mit anderen bereits haftungsfreigestellten KfW-Programmen aus, was zeigt, dass eine solche Regelung als fest abgestimmter Programmparameter ausgestaltet ist und nicht beliebig auf weitere Programme übertragen werden kann.¹¹⁷

Unabhängig von dieser technischen Machbarkeit hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Zwischengespräch vom 1. September 2026 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Haftungsfreistellung nach ihrer eigenen bisherigen Erfahrung aus vergleichbaren Verhandlungen mit der KfW politisch und verwaltungspraktisch nur schwer umsetzbar sei (vgl. Abschnitt 9.1, Gruppe 1). Diese Einschätzung beruht also nicht auf einer fachlichen Prüfung des Gründerdarlehen-Vorbilds, sondern auf der politischen Erfahrung der Fraktion selbst.

Einordnung der Haftungsfreistellung: Der Ansatz

einer Haftungsfreistellung wurde von drei unabhängigen Hausbanken eigenständig vorgeschlagen und jeweils mit einem konkreten Vorbild unterlegt. Damit handelt es sich nicht um einen lediglich theoretischen, sondern um einen in der Praxis von mehreren Kreditinstituten aufgegriffenen und mit einem konkreten Vorbild unterlegten Lösungsansatz. Gleichzeitig ist die politische Durchsetzbarkeit nach den bisherigen Erfahrungen der Fraktion als begrenzt einzuschätzen. Entsprechend wird die Haftungsfreistellung in Handlungsfeld B als längerfristiges Ziel eingeordnet, dessen kurzfristige Umsetzung derzeit nicht absehbar ist (vgl. Abschnitt 11, Handlungsfeld B).

10 Offene strategische Fragen

Vor einer politischen Weiterentwicklung des Programms sind aus Sicht der innova eG mehrere grundsätzliche Fragen zu klären, die über einzelne technische Anpassungen hinausgehen:

Zielgruppenstrategie

Soll KfW 134 vorrangig ein breites Instrument für alle einkommensstärkeren Haushalte bleiben oder soll es gezielter auf einkommensschwächere Zielgruppen ausgerichtet werden – etwa durch eine Staffelung nach Einkommen, wie sie in mehreren Landesprogrammen bereits existiert? Diese Entscheidung hat unmittelbare Auswirkungen auf Fördersumme, Verwaltungsaufwand und die Frage, welche Zielgruppen künftig priorisiert werden; die zugrunde liegende Differenzierung nach Zielgruppen und Einkommen wird in Abschnitt 9.1 vertiefend dargestellt.

Neubau versus Bestand und Klimaschutz

Es stellt sich zudem die Frage, ob die Förderung künftig zwischen Neubau und Bestandsgebäuden differenzieren sollte – im Sinne des Klimaschutzes, der Minderung neuer Flächenversiegelung und der Berücksichtigung grauer Energie im Bestand.¹¹⁸ Dieser Gedanke berührt mehrere Abschnitte dieses Berichts (vgl. Abschnitt 6.2 und Abschnitt 11, Handlungsfeld E) und sollte als eigenständige strategische Weichenstellung behandelt werden, bevor einzelne Parameter des Programms angepasst werden. Eine solche Differenzierung nach Neubau, Bestand und Klimaschutzwirkung ließe sich steuerungstechnisch am ehesten über das in Abschnitt 9.6 vorgeschlagene Eigenkapitalersatzdarlehen der Genossenschaft abbilden, etwa durch eine gestaffelte Förderhöhe je nach Neubau- oder Bestandsvorhaben.

Komplexität versus Standardisierung

Eine stärkere soziale Zielgruppendifferenzierung erhöht typischerweise die Komplexität des Antragsverfahrens und den Prüfaufwand für Hausbanken und KfW. Es ist zu klären, wie viel zusätzliche Komplexität politisch und verwaltungspraktisch vertretbar ist, ohne die Attraktivität des Programms für Hausbanken weiter zu mindern. Zu prüfen ist ferner, ob eine Entkopplung des Programms von der individuellen Mitgliederförderung (Subjektförderung) zugunsten einer Förderung der Wohnungsgenossenschaft beziehungsweise ihrer Projekte (Objektförderung) die gewünschten Ziele ausreichend abbildet und politisch durchsetzbar ist.¹¹⁹

Kommunikationsstrategie

Das Programm ist bei Regionalbanken und potenziellen Antragstellenden nach den vorliegenden Befunden nur eingeschränkt bekannt. Es ist zu klären, über welche Kanäle – Verbände der Sparkassen, Volksbanken und Raiffeisenbanken, Genossenschaftsverbände, kommunale Beratungsstellen – eine Bekanntheitssteigerung am wirksamsten erreicht werden kann und wer hierfür die Verantwortung trägt.

Programmsicherheit schaffen

Der Antragsstopp im Dezember 2023 (siehe Abschnitt 4.1) hat gezeigt, dass die Verfügbarkeit des Programms von der jährlichen Haushaltslage abhängt. Für Genossenschaften mit mehrjährigen Bauvorhaben ist eine verlässliche, planbare Verfügbarkeit der Förderung über den gesamten Projektzeitraum jedoch von zentraler Bedeutung. Es ist zu klären, mit welchen haushaltsrechtlichen oder programmatischen Mitteln eine höhere Planungssicherheit erreicht werden kann.

11 Strukturierte Verbesserungsvorschläge

Auf Grundlage der in den vorstehenden Abschnitten dargestellten empirischen Befunde, Stellungnahmen und Befragungsergebnisse schlägt die innova eG sechs Handlungsfelder mit insgesamt 28 konkreten Einzelmaßnahmen vor. Die Vorschläge sind bewusst als Diskussionsgrundlage und nicht als abschließende Empfehlung formuliert. Mehrere fachliche Hintergründe, auf die sich einzelne Vorschläge stützen, werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht an dieser Stelle, sondern gesammelt als eigene Vertiefungen in Abschnitt 9 dargestellt.

A Programmsteuerung und Abwicklung

- Prüfung einer Direktvergabe der Darlehen durch die KfW, um die Abhängigkeit von der Teilnahmebereitschaft einzelner Hausbanken zu verringern; auch die Umweltbank AG hat diesen Vorschlag bereits an die KfW herangetragen.¹²⁰
- Veröffentlichung und laufende Aktualisierung einer Liste der am Programm teilnehmenden Banken, um Antragstellenden die Suche zu erleichtern.
- Ermöglichung einer Vorfinanzierung der nutzungsbezogenen Pflichtanteile zu Projektbeginn, etwa zur Akquise von Grundstücken, sowie Klärung der Entkopplung von Immobilienfinanzierung und Hausbank und besserer Aufklärung der Mitglieder – die eigentliche Schwachstelle liegt nach den Befragungsergebnissen weniger an der Schnittstelle Hausbank/KfW als an diesen drei Punkten (vgl. Abschnitt 7.2). Die Freie und Hansestadt Hamburg zeigt mit dem sogenannten Hamburger Modell einen Praxisweg auf, wie eine solche Vorfinanzierung ausgestaltet werden kann (vgl. Abschnitt 9.7).
- Herstellung langfristiger Programmsicherheit, um erneute Antragsstopps wie im Dezember 2023 zu vermeiden.
- Anhebung der Bearbeitungsmarge für Hausbanken auf eine auskömmliche Zielgröße von rund 1,25 % p. a., wie von der GLS Gemeinschaftsbank vorgeschlagen und von der Umweltbank AG in einem eigenen Austausch mit der KfW in ähnlicher Höhe bestätigt.¹²¹
- Ermöglichung von Umfinanzierung und Sondertilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung, um Flexibilität für Kreditnehmende zu erhöhen.
- Einführung einer geförderten Gründungs- und Organisationsberatung für Wohnungsgenossenschaften – bei Bedarf kombiniert mit einem Eigenkapitalersatzdarlehen (vgl. Abschnitt 9.6) – sowie einer eigenen Bundesförderung für die Gründungsphase, analog zur bis zu 50-prozentigen BAFA-Förderung der Energieberatung für Wohngebäude beziehungsweise der ebenfalls mit 50 % geförderten Fachplanung und Baubegleitung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude, gekoppelt an die Einbindung qualifizierter Berater*innen; damit soll dem in Abschnitt 6.1 beschriebenen Risiko überhöhter, nicht refinanzierbarer Pflichtanteile sowie den dort dargestellten breiteren fachlichen Anforderungen der Gründungsphase begegnet werden (Details und Quantifizierung vgl. Abschnitte 9.4 und 9.5).
- Ermöglichung, dass Mitglieder der Genossenschaft, soweit dies in der Satzung vorgesehen ist, sogenannte Solidaritätsanteile zugunsten anderer, zu nutzungsbezogenen Pflichtanteilen verpflichteter Mitglieder einlegen und sich dabei unwiderruflich verpflichten, die Teilkündigung dieser zusätzlichen Anteile auszuschließen, bis das begünstigte Mitglied sein Nutzungsverhältnis an der Wohnung beendet. Anknüpfungspunkt im geltenden Recht sind die bereits im Genossenschaftsgesetz vorgesehene Möglichkeit der Beteiligung mit mehreren Geschäftsan-

teilen (§ 7a GenG)¹²² sowie der satzungsmäßig regelbare Ausschluss der Teilkündigung einzelner Geschäftsanteile (§ 67b GenG);¹²³ mehrere Wohnungsgenossenschaften regeln Solidaritätsanteile bereits heute auf dieser Grundlage in ihrer Satzung.¹²⁴ Für KfW 134 sollte klar gestellt werden, dass auch derart zugunsten Dritter eingebrachte Solidaritätsanteile als förderfähige Geschäftsanteile im Sinne des Programms gelten (vgl. Handlungsfeld F).

- Eingrenzung des Kreises der nach KfW 134 förderfähigen Genossenschaften – ein zwischen der innova eG und der Bundestagsfraktion im Rahmen des 1. Zwischengesprächs als strategisches Förderziel vereinbarter Vorschlag – auf Neugründungen sowie auf Genossenschaften, deren Ersteintragung in das Genossenschaftsregister nicht mehr als 40 bis 50 Jahre zurückliegt und die nicht mehr als etwa 200 bis 300 Wohneinheiten umfassen. Hintergrund ist die Annahme, dass ältere, größere Bestandsgenossenschaften über bereits ganz oder teilweise abbezahlte Investitionsdarlehen und damit über andere Wege der Eigenkapitalbeschaffung verfügen, während die Eigenkapitalbeschaffung insbesondere bei neu gegründeten Genossenschaften und deren erstem Immobilienprojekt schwierig ist; eine Alters- und Größenbegrenzung würde die Fördermittel gezielter auf die Schaffung des aktuell dringend benötigten neuen Wohnraums lenken, statt bereits abfinanzierte Bestandsimmobilien zu unterstützen (vgl. Abschnitt 9.3). Aus Sicht der innova eG handelt es sich um einen wichtigen, aber sorgfältig zu kalibrierenden Vorschlag: Eine rein an Gründungsjahr und Bestandsgröße orientierte Abgrenzung sollte um eine klare Übergangs- beziehungsweise Bestandsschutzregelung für bereits laufende Bewilligungsverfahren ergänzt werden, und die konkreten Schwellenwerte (40 bis 50 Jahre, 200 bis 300 Wohneinheiten) sollten vor einer Umsetzung mit den Verbänden der Wohnungsgenossenschaften rückgekoppelt werden, um eine sachgerechte Trennschärfe zwischen tatsächlich neuen und lediglich formal jungen, aber bereits kapitalstarken Genossenschaften sicherzustellen.

B Besicherung und Risikoteilung

- Einführung einer Haftungsfreistellung oder Bürgschaft der KfW gegenüber den Hausbanken, analog zum StartGeld in der Gründerförderung; mehrere Finanzierungsinstitute und auch Verbände wünschen sich das ausdrücklich¹²⁵ (vgl. Abschnitt 9.8).
- Rückbürgschaft beziehungsweise Rücksicherung der von den Hausbanken ausgereichten KfW-134-Kredite durch KfW oder Bund, um das Kreditrisiko der Hausbanken unmittelbar zu reduzieren; anders als bei einer vollständigen Haftungsfreistellung verbliebe dabei ein Teil des Ausfallrisikos bei der Hausbank (vgl. die Stellungnahmen zur Risikoteilung in Abschnitt 7.1).
- Prüfung von staatlichen Bürgschaften für Geringverdienende ohne dingliche Sicherheiten oder mit nur knapp positiver Bonitätsbewertung (vgl. Abschnitt 4.1, Auszug Koalitionsvertrag).
- Gesetzliche beziehungsweise verwaltungsvorschriftliche Klarstellung im Rahmen der Neudefinition der Grundsicherung, dass nutzungsbezogene Pflichtanteile bis zur satzungsmäßigen Mindesteinlage bei bestehendem Nutzungsverhältnis nicht zum Schonvermögen im Sinne von SGB II und SGB XII zählen, einschließlich einer Anpassung des Vermögens-Vordrucks (VM) der Jobcenter (vgl. Abschnitt 9.2). Eine entsprechende Prüfung nach dem Recht der Arbeitslosenversicherung (SGB III) ist dagegen nicht erforderlich, da das Arbeitslosengeld I als Versicherungsleistung unabhängig vom Vermögen der Leistungsberechtigten gewährt wird und das SGB III – anders als SGB II und SGB XII – keine Vermögensanrechnung beziehungsweise kein Schonvermögen kennt; maßgeblich bleiben ausschließlich SGB II und SGB XII.
- Ermöglichung von Kreditnachfolgeregelungen für Menschen ab 60 Jahren, indem Erb*innen oder andere designierte Kreditnachfolgende bereits bei Vertragsschluss in den Kreditvertrag

einbezogen werden können, um eine altersbedingte Ablehnung wegen der Restlaufzeit zu vermeiden (vgl. Abschnitt 6.1).

C Zielgruppen und soziale Komponente

- Staffelung des Tilgungszuschusses nach Einkommen der Antragstellenden, um die Förderung stärker auf einkommensschwächere Haushalte auszurichten – ein Vorschlag, den auch die Umweltbank AG zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten bei höheren Einkommensgruppen unterbreitet.¹²⁶
- Ratenreduzierende Verrechnung des Tilgungszuschusses über die gesamte Kreditlaufzeit statt punktueller Anrechnung, ebenfalls von der Umweltbank AG angeregt;¹²⁷ eine solche laufzeitbegleitende, als verlorener Zuschuss ausgezahlte Verteilung senkt die laufende Kreditrate und verbessert dadurch unmittelbar die für die Kreditvergabe erforderliche Bonität einkommensschwächerer Antragstellender (vgl. Abschnitt 9.1).
- Einführung von Sonderkonditionen für Familien, um den aufgrund der Wohnungsgröße höheren Pflichtanteil abzufedern, ohne Familien strukturell vom Zugang zur Genossenschaft auszuschließen (vgl. Abschnitt 9.1).
- Einführung eines Drei-Gruppen-Modells mit jeweils eigener Ausgestaltung des Tilgungszuschusses für soziale Förderung, für Einkommensgruppen entsprechend der Neuen Wohngemeinnützigkeit sowie für höhere Einkommen mit klassischem, laufzeitverkürzendem Tilgungszuschuss, näher erläutert in Abschnitt 9.1 – ausgehend von der Überlegung, dass nicht einfach Wohnraum, sondern vor allem bezahlbarer Wohnraum fehlt.
- Rechtssichere Anerkennung nutzungsbezogener Pflichtanteile als eigentumsähnliches, nicht verwertbares Vermögen im Rahmen von Grundsicherungsgeld (SGB II) und Sozialhilfe (SGB XII), verbunden mit einer Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnfläche und einer entsprechenden Anpassung des Vermögens-Vordrucks der Jobcenter, damit Genossenschaftsanteile Mitgliedern mit Grundsicherungsbezug nicht faktisch den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnen versperren (vgl. Abschnitt 9.2).

D Kopplung an das Eigenkapital der Genossenschaft

- Einführung einer Eigenkapitalersatzförderung für die Genossenschaft selbst zu Projektbeginn, ergänzend zur individuellen Mitgliederförderung, damit insbesondere einkommensschwächere Mitgliedergruppen leichter ein eigenes Darlehen nach KfW 134 erhalten können (vgl. Abschnitt 6.1). Die rechtliche und wirtschaftliche Ausgestaltung sowie die Gründe, aus denen hierfür ein eigenständiges, neu aufzusetzendes Förderprogramm erforderlich wäre, sind in Abschnitt 9.6 vertiefend dargestellt (vgl. Abschnitt 4.1, Auszüge Koalitionsvertrag).
- Schaffung eines geeigneten Rahmens – bei einer Novellierung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) –, damit die Länder Eigenkapitalersatzdarlehen an die Genossenschaft und die Förderung von Genossenschaftsanteilen einzelner Mitglieder umsetzen können (vgl. Abschnitt 8). Aus Sicht der innova eG ist ein bundeseinheitliches Programm gegenüber dem Umweg über die Länder jedoch vorzuziehen, da es einheitliche Konditionen unabhängig vom Bundesland sicherstellt und den Verwaltungsaufwand für Genossenschaften mit Vorhaben in mehreren Ländern reduziert; ein im WoFG beschriebener Rahmen sollte daher eher als Übergangslösung beziehungsweise Ergänzung, nicht als Zielmodell verstanden werden.

E Kopplung an Bauweise, Flächeninanspruchnahme, regionale Lage

- Kopplung der Höhe zulässiger Pflichtanteile an regionale Wohngeldregionen, um regionalen Kostenunterschieden Rechnung zu tragen – nach Einschätzung der innova eG in der praktischen Umsetzung allerdings nicht realistisch, da die Wohngeldregionen nicht für eine Kopplung an Genossenschaftsanteile konzipiert sind und eine Übertragung erhebliche Abgrenzungsprobleme zwischen Regionen und einzelnen Objekten aufwerfen würde.
- Prüfung einer differenzierten Förderung von Neubau und Bestand im Sinne des Klimaschutzes, der Minderung neuer Flächenversiegelung und der Berücksichtigung grauer Energie im Bestand (vgl. Abschnitt 10). Eine solche Differenzierung könnte in das in Handlungsfeld D vorgeschlagene, neu aufzusetzende Programm zur Objektförderung beziehungsweise zum Eigenkapitalersatzdarlehen der Genossenschaft einfließen, da dort ohnehin eine projektbezogene statt einer rein personenbezogenen Förderlogik zugrunde liegt. Hier könnte z. B. eine Orientierung am Klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment und an den dort förderwirksamen Wohnflächenvorgaben eingebaut werden.

F Kommunikation und Wissenstransfer

- Erhöhung der Bekanntheit des Programms bei Regionalbanken über die Verbände der Sparkassen sowie der Volksbanken und Raiffeisenbanken.
- Erhöhung des allgemeinen Wissens bei regionalen Hausbanken und deren Sachbearbeitenden über den genossenschaftlichen Wohnungsbau junger Genossenschaften und dessen Finanzierungsmöglichkeiten.
- Verbesserte, bundesweit einheitliche Aufklärung über die Übertragungsmöglichkeiten des Kredits bei einem Mitgliederwechsel.
- Eindeutigere Erläuterung auf der Programmseite der KfW, dass sich die Förderung ausschließlich auf satzungsmäßig festgesetzte nutzungsbezogene Pflichtanteile bezieht. Nach Rücksprache mit Genossenschaftsmitgliedern und Gründungsinitiativen gibt es hier häufig Missverständnisse. Ergänzend sollte klargestellt werden, dass auch Solidaritätsanteile zugunsten anderer Mitglieder nach dem Genossenschaftsgesetz förderfähig sind (vgl. Abschnitt 4.2 und Handlungsfeld A).
- Ergebnisorientierte Diskussion mit den Banken (vor allem Volksbanken, Sparkassen) sowie den Landesbanken zu Möglichkeiten und Grenzen der Bildung banküblicher Sicherheiten für die den Konsumentenkredit zuzuordnenden Darlehen nach KfW 134.

G Exkurs: Verbesserungsvorschläge zur Neuen Wohngemeinnützigkeit und der steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft im Zusammenhang mit genossenschaftlichem Wohnen

- Die in der Abgabenordnung steuerlich als gemeinnützig begünstigte Vermietung an Haushalte für die dort definierten Einkommensgrenzen gemäß § 52 Abs. 2 Nr. 27 AO unterliegt den allgemeinen Voraussetzungen der §§ 51–68 AO, also auch der Ausschließlichkeit nach § 56 AO. Die Körperschaft darf danach nur ihre eigenen steuerbegünstigten Satzungszwecke verfolgen. Verfolgt sie daneben eigenständige andere Zwecke, verliert die ganze Körperschaft die Steuerbegünstigung, hier der Neuen Wohngemeinnützigkeit. Gemäß BMF-Schreiben vom

2. Juli 2026 ist die Vermögensverwaltung (der Anteil der Wohnungen, die die Vorgaben der AO nicht erfüllen) nur zulässig, um Mittel für die Satzungszwecke zu beschaffen. In der Gesamtschau darf sie nicht zum Selbstzweck werden.

Dies führt nach Rücksprache der innova eG mit vielen Akteuren im Umfeld von Wohnungsgenossenschaften heute dazu, dass Genossenschaften, die breitere Zielgruppen ansprechen, Einkommensdurchmischung in ihren Immobilien vorsehen, Arbeit und Wohnen oder Gewerbe, wie auch soziale Einrichtungen integrieren oder sich als Dachgenossenschaft mit Hausprojekten unterschiedlicher Ausrichtung und Lagen aufstellen, die Vorteile der „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ nicht oder kaum nutzen können, da die Gemeinnützigkeit nach diesen Vorgaben nicht dauerhaft darstellbar ist. Das Gesetz ist gut angedacht, läuft aber aus diesen Gründen ins Leere. Daher

wäre es begrüßenswert, wenn es dazu eine an der Realität von Wohnungsgenossenschaften orientierte Verwaltungsvorschrift oder Definition gäbe, die zu mehr Handlungsspielraum und Rechtssicherheit bei der Strukturierung der Unternehmen, unter Sicherung der Neuen Wohngemeinnützigkeit, führt. Denkbar wäre zum Beispiel eine Orientierung an der jeweiligen Immobilie statt am Unternehmen selbst oder eine erweiterte Gestaltungsoption, wie sie die steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft bietet. Allerdings ist dieser Handlungsraum aus unserer Sicht und nach heutiger Definition von Wohnimmobilien mit PLUS-Funktionen zu eng bemessen.

- Wohnungsgenossenschaften, die sich als „steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG aufstellen, haben im Grunde das gleiche Problem. Um den Status zu halten, darf die Vermietung an Nichtmitglieder oder die Nichtwohnnutzung maximal 10 % des Umsatzes betragen. Für Dachgenossenschaften, die mehrere Hausprojekte haben, unter denen sich eben auch Hausprojekte mit Zusatznutzen wie kulturelle Angebote, Coworking, Gewerbeeinheiten, regenerative Energieerzeugung oder soziale Einrichtungen befinden, führt dies zum Ausschluss aus der Einstufung. Desgleichen gilt dies für den Wohnungsbau von Genossenschaften, der aus Konzeptverfahren gewonnen wurde, denn die Ausschreibungen fordern oft explizit Zusatzangebote für das Quartier wie z. B. einen Kindergarten, was schnell zur Überschreitung der 10-%-Begrenzung führen kann.

Vorgeschlagen wird, die Betrachtung der Vermietungsgenossenschaft bei Dachgenossenschaften an die Immobilie zu koppeln, nicht an das gesamte Unternehmen, und den Prozentsatz von 10 % auf mindestens 15–20 % zu erhöhen oder bestimmte soziale und kulturelle Nutzungen wie auch regenerative Energieerzeugungsanlagen ohne Auswirkung auf den Gewerbe- und Nichtmitglieder-Prozentsatz zuzulassen.

12 Tabellarische Gesamtübersicht der Verbesserungsvorschläge

Die folgende Übersicht fasst alle 28 in Abschnitt 11 vorgestellten Einzelmaßnahmen der Handlungsfelder A bis F in einer Tabelle zusammen. Für jede Maßnahme werden ihre Zuordnung zum jeweiligen Handlungsfeld, ihr wesentlicher Vorteil, ihr wesentlicher Nachteil sowie eine qualitative Einschätzung der Umsetzbarkeit ausgewiesen. Die Einschätzungen zu Vorteil, Nachteil und Umsetzbarkeit beruhen auf der fachlichen Bewertung der innova eG und ergänzen die in Abschnitt 13 dargestellte Aufwand-Wirkung-Matrix um die Ebene der einzelnen Maßnahme.

Nr. / Kurzbezeichnung	Zuordnung (Handlungsfeld / Strategie)	Vorteil	Nachteil	Umsetzbarkeit
A1 – Direktvergabe der Darlehen durch die KfW	A – Programmsteuerung	Verringert Abhängigkeit von der Teilnahmebereitschaft einzelner Hausbanken	Erfordert institutionelle Umstellung und höheren administrativen Aufwand bei der KfW	Mittel
A2 – Veröffentlichung einer Bankenliste	A – Programmsteuerung	Erleichtert Antragstellenden die Suche nach teilnehmenden Hausbanken, geringer Aufwand	Laufender Pflegeaufwand bei Änderungen der Teilnahme	Hoch (kurzfristig)
A3 – Vorfinanzierung der Pflichtanteile / Entkopplung Hausbank	A – Programmsteuerung	Schließt die zeitliche Lücke zwischen Grundstücksakquise und Anteilszeichnung, Praxisvorbild Hamburger Modell (vgl. Abschnitt 9.7)	Erfordert neue Finanzierungsstruktur und Klärung der Zuständigkeiten	Mittel
A4 – Herstellung langfristiger Programmsicherheit	A – Programmsteuerung	Vermeidet erneute Antragsstopps und schafft Planungssicherheit für mehrjährige Bauvorhaben	Haushaltsrechtlich voraussetzungsvoll, abhängig von jährlicher Haushaltslage	Mittel bis niedrig
A5 – Anhebung der Bearbeitungsmarge auf rd. 1,25 % p. a.	A – Programmsteuerung	Erhöht die Teilnahmebereitschaft der Hausbanken nach übereinstimmender Einschätzung von GLS und Umweltbank	Erhöht die Programmkosten für Bund beziehungsweise KfW	Mittel
A6 – Umfinanzierung und Sondertilgung ohne Vorfalligkeitsentschädigung	A – Programmsteuerung	Erhöht die Flexibilität für Kreditnehmende bei veränderten Lebensumständen	Potenziell geringere Zinserträge für die Hausbank	Mittel
A7 – Förderung der Gründungsberatung (BAFA-Anbindung)	A – Programmsteuerung	Wirkt überhöhten, nicht refinanzierbaren Pflichtanteilen sowie fehlendem Fachwissen in der Gründungsphase entgegen; Förderumfang ca. 3.000–5.000 € je Genossenschaft, quantifiziert anhand der Gründungszahlen (vgl. Abschnitt 9.4 und 9.5)	Erfordert Verknüpfung zweier bislang getrennter Förderlogiken	Hoch
A8 – Förderfähigkeit von Solidaritätsanteilen	A – Programmsteuerung	Stützt sich auf bereits bestehende genossenschaftsrechtliche Grundlagen (§ 7a, § 67b GenG)	Erfordert lediglich eine Klarstellung auf Programmebene, kein struktureller Nachteil	Hoch
A9 – Alters- und Größenbegrenzung förderfähiger Genossenschaften	A – Programmsteuerung	Lenkt Fördermittel gezielter auf Neugründungen und neuen Wohnraum (vgl. Abschnitt 9.3)	Schließt ältere, größere Bestandsgenossenschaften aus; Abgrenzungsfragen bei Grenzwerten	Mittel
B1 – Haftungsfreistellung/Bürgschaft analog StartGeld	B – Besicherung	Von fast allen Banken befürwortet, etabliertes KfW-Vorbild vorhanden (vgl. Abschnitt 9.8)	Politisch schwer umsetzbar	Niedrig kurzfristig, langfristiges Ziel
B2 – Rücksicherung von Krediten durch KfW/Bund	B – Besicherung	Reduziert das Kreditrisiko der Hausbanken unmittelbar	Zusätzliche Haushaltsbelastung für KfW beziehungsweise den Bund	Mittel
B3 – Sicherheitenersatz für Geringverdienende	B – Besicherung	Öffnet den Kreditzugang für Mitglieder ohne dingliche Sicherheiten	Erfordert die Neuschaffung eines öffentlichen Bürgschaftsinstruments, im Koalitionsvertrag angedacht	Mittel

Nr. / Kurzbezeichnung	Zuordnung (Handlungsfeld / Strategie)	Vorteil	Nachteil	Umsetzbarkeit
B4 – Klarstellung Schonvermögen (SGB II/SGB XII)	B – Besicherung	Schafft Rechtssicherheit für Mitglieder mit Grundsicherungsbezug (vgl. Abschnitt 9.2)	Erfordert Anpassung von Gesetz beziehungsweise Verwaltungsvorschriften und des VM-Vordrucks	Hoch
B5 – Kreditnachfolgeregelung ab 60 Jahren	B – Besicherung	Vermeidet altersbedingte Ablehnung wegen der Restlaufzeit	Erfordert neue Vertragsgestaltung und Abstimmung mit Erb*innen bei Vertragsschluss	Mittel
C1 – Staffelung des Tilgungszuschusses nach Einkommen	C – Zielgruppen	Zielgenauere Förderung, von der Umweltbank AG ausdrücklich unterstützt	Höherer Prüfaufwand bei der Einkommensfeststellung	Mittel
C2 – Ratenreduzierende Verrechnung über die Laufzeit	C – Zielgruppen	Verbessert die Bonität einkommensschwächerer Antragstellers (vgl. Abschnitt 9.1)	Administrative Umstellung der Auszahlungslogik erforderlich	Mittel
C3 – Sonderkonditionen für Familien	C – Zielgruppen	Adressiert die höheren Pflichtanteile größerer Familienwohnungen (vgl. Abschnitt 9.1)	Abgrenzungsfragen bei der Definition der Anspruchsschwelle (z. B. Kinderzahl, Wohnungsgröße)	Mittel
C4 – Drei-Gruppen-Modell für den Tilgungszuschuss	C – Zielgruppen	Differenzierte, zielgruppengerechte Förderung nach Einkommen (vgl. Abschnitt 9.1)	Erhöht die Komplexität des Antragsverfahrens	Mittel
C5 – Anerkennung von Pflichtanteilen als nicht verwertbares Vermögen	C – Zielgruppen	Verhindert faktischen Ausschluss von Mitgliedern mit Grundsicherungsbezug (vgl. Abschnitt 9.2)	Erfordert Gesetzes- beziehungsweise Vordruckänderung	Mittel
D1 – Eigenkapitalersatzförderung für die Genossenschaft	D – Eigenkapital der Genossenschaft	Senkt individuelle Pflichtanteile, erleichtert Zugang für einkommensschwächere Mitglieder (vgl. Abschnitt 9.6)	Keine direkte Integration in KfW 134 möglich, eigenständiges Programm erforderlich, im Koalitionsvertrag angedacht	Mittel
D2 – Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes im Fall einer Novellierung an besondere Bedarfe von Genossenschaften	D – Eigenkapital der Genossenschaft	Nutzt bestehende Gesetzgebungskompetenz der Länder, sofern der Bundesrahmen angepasst wird	Uneinheitliche Konditionen zwischen den Ländern, höherer Aufwand bei länderübergreifenden Vorhaben	Langfristig (Übergangslösung)
E1 – Kopplung der Pflichtanteile an Wohngeldregionen	E – Bauweise, Fläche, Lage	Würde regionale Kostenunterschiede grundsätzlich abbilden	Wohngeldregionen nicht für diese Kopplung konzipiert, erhebliche Abgrenzungsprobleme	Niedrig, nicht realistisch
E2 – Differenzierte Förderung von Neubau und Bestand	E – Bauweise, Fläche, Lage	Stärkt Klimaschutz und mindert neue Flächenversiegelung (vgl. Abschnitt 10)	Setzt eine vorgelagerte strategische Grundsatzentscheidung voraus	Mittel
F1 – Erhöhung der Bekanntheit bei Regionalbanken	F – Kommunikation	Geringer Aufwand, nutzt bestehende Verbandsstrukturen	Wirkung auf die tatsächliche Kreditvergabe schwer messbar	Hoch
F2 – Wissenstransfer an regionale Hausbanken	F – Kommunikation	Baut Vorbehalte gegenüber der Finanzierung junger Genossenschaften ab und erleichtert Kreditentscheidungen vor Ort	Erfordert geeignete Schulungs- und Informationsformate; Wirkung eher mittelfristig	Hoch
F3 – Einheitliche Aufklärung zur Kreditübertragung	F – Kommunikation	Reduziert Unsicherheit bei einem Mitgliederwechsel	Laufender Kommunikationsaufwand erforderlich	Hoch
F4 – Klarstellung zu Pflichtanteilen und Solidaritätsanteilen	F – Kommunikation	Geringer Aufwand, schließt unmittelbar an Handlungsfeld A an	Löst die zugrunde liegenden strukturellen Probleme nicht selbst	Hoch
F5 – Fachdialog mit Banken zur Bildung banküblicher Sicherheiten	F – Kommunikation	Bindet Sparkassen, Volksbanken und Landesbanken frühzeitig ein und kann praxistaugliche Sicherheitenlösungen hervorbringen (vgl. Abschnitt 7.1)	Ergebnis offen, abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Institute	Hoch

Tabelle 10: Gesamtübersicht der 28 Einzelmaßnahmen nach Handlungsfeld, Vorteil, Nachteil und Umsetzbarkeit, eigene Darstellung der innova eG.

13 Priorisierung: Aufwand-Wirkung-Matrix

Die sechs Handlungsfelder aus Abschnitt 11 lassen sich qualitativ nach dem geschätzten Umsetzungsaufwand und der erwarteten Wirkung einordnen. Diese Einschätzung basiert auf der fachlichen Bewertung der innova eG und dient als Orientierung für eine mögliche Priorisierung im parlamentarischen Verfahren; sie ersetzt keine detaillierte Folgenabschätzung.

Handlungsfeld	Umsetzungsaufwand	Erwartete Wirkung	Einordnung
A – Programmsteuerung & Abwicklung	Niedrig	Hoch	Quick Win
B – Besicherung & Risikoteilung	Hoch	Hoch	Strategisches Projekt
C – Zielgruppen & soziale Komponente	Mittel	Hoch	Strategisches Projekt
D – Kopplung an das Eigenkapital der Genossenschaft	Mittel	Hoch	Quick Win / strategischer Grenzbereich
E – Kopplung an Einkommen, Bauweise, Flächeninanspruchnahme & Lage	Hoch	Mittel	Sorgfältig prüfen
F – Kommunikation & Wissenstransfer	Niedrig	Gering–Mittel	Einfach umsetzbar, nachrangig

Tabelle 11: Qualitative Aufwand-Wirkung-Einordnung der Handlungsfelder A–F, eigene Einschätzung der innova eG.

Interpretation

- Handlungsfeld A (Programmsteuerung) bietet bei vergleichsweise niedrigem bis mittlerem Umsetzungsaufwand – wenn auch sicherlich nicht bei jeder vorgeschlagenen Einzelmaßnahme – eine hohe erwartete Wirkung und eignet sich daher in mehreren Ansätzen als umsetzbarer erster Schritt.
- Handlungsfeld D (Kopplung an das genossenschaftliche Eigenkapital) setzt die Prüfung der Objektfinanzierung voraus, verspricht ebenfalls hohe Wirkung bei mittlerem Aufwand und liegt an der Grenze zwischen kurzfristiger und strategischer Maßnahme.
- Die Handlungsfelder B und C erfordern demgegenüber tiefgreifendere gesetzliche beziehungsweise haushaltsrechtliche Anpassungen und sind eher als mittelfristige strategische Projekte zu verstehen – bei gleichzeitig hoher erwarteter Wirkung auf die soziale Treffsicherheit des Programms.
- Handlungsfeld E ist mit einem hohen Abstimmungsaufwand zwischen verschiedenen Förderinstrumenten verbunden und sollte vor einer Umsetzung sorgfältig auf Wechselwirkungen mit bestehenden Programmen (Neue Wohngemeinnützigkeit, KfN, Wohngeld) geprüft werden.
- Handlungsfeld F ist mit geringem Aufwand umsetzbar, entfaltet für sich genommen jedoch eine vergleichsweise begrenzte strukturelle Wirkung und eignet sich als ergänzende, flankierende Maßnahme.

14 Fazit und Empfehlung an die Bundestagsfraktion

Die Verbesserung der Konditionen von KfW 134 zum 3. Februar 2026 stellt einen wichtigen Schritt zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens dar und greift die im Koalitionsvertrag von 2025 formulierte Zielsetzung einer gezielten, langfristigen Unterstützung von Genossenschaften auf.^{128,129} Die vorliegenden empirischen Befunde deuten jedoch darauf hin, dass das Programm von Beginn an und auch in seiner heutigen Ausgestaltung strukturelle Schwächen aufweist, die seine soziale Treffsicherheit und institutionelle Stabilität begrenzen.

Aus Sicht der innova eG sind für einen möglichen Antrag zur Modifikation des Programms insbesondere folgende Ansatzpunkte von Bedeutung:

1. Eine strukturelle Anpassung der Bankenmarge oder alternative Formen der Risikoteilung zwischen KfW, Bund und Hausbanken, um die Teilnahmebereitschaft von Regionalbanken zu erhöhen (Abschnitt 11, Vorschläge A und B) – gestützt auf die von der KfW selbst gegenüber der Abgeordneten Lisa Paus bestätigte Margeproblematik.¹³⁰
2. Eine stärkere soziale Ausrichtung des Tilgungszuschusses nach Einkommen, um der in den Abschnitten 5.4 und 7.2 dokumentierten Konzentration der Förderung auf höhere Pflichtanteile entgegenzuwirken (Abschnitt 11, Vorschlag C).
3. Eine ergänzende Förderung des Eigenkapitals der Genossenschaft selbst, um die in Abschnitt 6.1 beschriebenen Risiken bei einem Mitgliederwechsel zu verringern; ein solches Eigenkapitalersatzdarlehen würde zugleich einkommensschwächeren Mitgliedergruppen einen leichteren Zugang zu einem eigenen KfW-Darlehen ermöglichen, da sie dadurch geringere individuelle Pflichtanteile aufbringen müssten (Abschnitt 11, Vorschlag D).
4. Eine Förderung der Gründungs- und Organisationsberatung von Genossenschaften. Laien übernehmen mit der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft ein erhebliches finanzielles Risiko, ohne in aller Regel über Fachwissen zu Satzungsgestaltung, Rechnungswesen, Planungssystemen und den Anforderungen der Bonitätsprüfung nach Basel IV zu verfügen; zugleich bietet die genossenschaftliche Mitgliederstruktur Chancen (zusätzliches Eigenkapital durch investierende Mitglieder) und Governance-Herausforderungen, die eine fachliche Begleitung erfordern (vgl. Abschnitte 6.1 und 9.4).¹³¹ Die innova eG sieht eine solche Beratungsförderung aus ihrer langjährigen Beratungspraxis heraus als nahezu notwendige Voraussetzung an, um dem Gründungsrisiko insgesamt – nicht nur der Frage überhöhter, bei einem späteren Mitgliederwechsel nicht refinanzierbarer Pflichtanteile – von vornherein entgegenzuwirken (Abschnitt 11, Vorschlag A; Förderumfang ca. 3.000–5.000 € je Genossenschaft, vgl. Abschnitt 9.4).
5. Eine rechtssichere Klarstellung im Rahmen der Neudefinition der Grundsicherung, dass nutzungsbezogene Pflichtanteile bis zur satzungsmäßigen Mindesteinlage bei bestehendem Nutzungsverhältnis nicht zum Schonvermögen nach SGB II und SGB XII zählen, da genossenschaftliches Wohnen aus Sicht der innova eG eigentumsähnlich ist und bislang auf Sachbearbeitungsebene hierzu erhebliche Unkenntnis besteht (Abschnitt 11, Vorschläge B und C; vgl. Abschnitt 9.2).
6. Ein bislang ungelöstes strategisches Ziel ist eine Haftungsübernahme durch Bund oder Länder für die genannten Zielgruppen, etwa in Form eines revolvingenden Haftungsfonds. Sowohl die Presseinformation des Bündnisses Junger Genossenschaften Berlin zum IBB-Programm (vgl. Abschnitt 8) als auch die Aussagen der befragten Banken, insbesondere der Sparkasse Leipzig zur fehlenden Bankfähigkeit von Auseinandersetzungsguthaben (vgl. Abschnitt 7.1),

zeigen, dass ohne eine öffentliche Absicherung des Kreditrisikos kaum private Bankfinanzierung für diese Zielgruppen mobilisiert werden kann.

7. Die in Abschnitt 10 benannten offenen strategischen Fragen – insbesondere zur grundsätzlichen Zielgruppenstrategie, zur künftigen Differenzierung von Neubau und Bestand sowie zur gewünschten Programmsicherheit – sollten vor einer endgültigen Antragsformulierung mit den zuständigen Fachreferaten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, des Bundesministeriums der Finanzen sowie mit der KfW erörtert werden.

Dortmund, den 12.10.2026

Dr. Sonja Menzel

Sabine Conti

15 Quellenverzeichnis

Die folgende Liste fasst alle im Bericht per Endnote referenzierten Quellen zusammen (in Reihenfolge ihres ersten Auftretens im Text). Die vollständigen Endnoten mit Kurzverweis befinden sich am Ende des Dokuments; die nachstehende Liste ordnet ihnen zusätzlich die Originalquelle zu. Interne, nicht veröffentlichte Quellen der innova eG sind entsprechend gekennzeichnet.

- [1] innova eG, eigene Auswertung strukturierter Interviews mit der Umweltbank AG, der GLS Gemeinschaftsbank eG sowie zwei auf die Finanzierung von Wohnprojekten spezialisierten Finanzierungsberater*innen, August 2026 (nicht veröffentlicht).
- [2] innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- [3] innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- [4] innova eG, eigene Auswertung der Excel-Übersicht „Förderprogramme Genossenschaftsanteile und Eigenkapital“, Stand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- [5] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html.
- [6] KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).
- [7] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bericht an die Abgeordnete Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Antwort der KfW vom 26.08.2026, Frage 1.10. Der innova eG liegt eine Kopie der Korrespondenz vor; eine öffentlich zugängliche Fundstelle war zum Redaktionsschluss nicht auffindbar.
- [8] innova eG, Antwortdokument der GLS Gemeinschaftsbank eG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- [9] BAFA, Bundesförderung der Energieberatung für Wohngebäude (EBW), https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebaeude/energieberatung_wohngebaeude_node.html (Zuschuss von 50 % des zuwendungsfähigen Beratungshonorars, maximal 650 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern beziehungsweise 850 Euro ab drei Wohneinheiten).
- [10] BAFA, Fachplanung und Baubegleitung, https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Fachplanung_Baubegleitung/fachplanung_baubegleitung_node.html (Fördersatz 50 % der förderfähigen Kosten); dieselbe Leistung wird ergänzend im Rahmen der KfW-Förderprodukte der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bezuschusst, vgl. KfW, Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004863_Infoblatt_BEG_F%C3%B6rderf%C3%A4hige_Ma%C3%9Fnahmen.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004863_Infoblatt_BEG_F%C3%B6rderf%C3%A4hige_Ma%C3%9Fnahmen.pdf).
- [11] innova eG, Gesprächsnotizen „Fragen an Banken zum KfW 134“, Finanzierungsberater G, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- [12] innova eG, informelles Hintergrundgespräch mit Josef Bittner, ehemaliger Vorstandsvorsitzender einer Sparkasse der Region München und Aufsichtsratsmitglied einer bayerischen Landesförderanstalt, 24.08.2026 (nicht veröffentlicht; als nichtrepräsentative Hintergrundinformation eines einzelnen Bankexperten im Ruhestand zu verstehen).

- [13] Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW), FAQ zur Neuen Wohngemeinnützigkeit, https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/DOK/DOK_25_Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_FAQ.pdf ; BMWsB, Neue Wohngemeinnützigkeit, https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit_node.html.
- [14] Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018, Zeile 5192 ff., <https://www.bundestag.de/resource/blob/194886/696f36f795961df200fb27fb6803d83e/koalitionsvertrag-data.pdf>.
- [15] innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- [16] innova eG, Telefongespräch mit Stefan Vogt, Ethikbank eG, 03.07.2026, 10:00–10:30 Uhr (nicht veröffentlicht). Die Ethikbank hat eine strukturierte Interviewteilnahme abgelehnt; die wiedergegebenen Aussagen stammen aus diesem informellen Telefonat.
- [17] Jonas Wille, Fachreferent FB 2, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Deutschen Bundestag, Leistungsbeschreibung „Gutachten zur Verbesserung der Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, 08.04.2026 (nicht veröffentlicht).
- [18] innova eG, Interview mit Thomas Lückmann, Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf genossenschaftliche Wohnprojekte (NRW, Rheinland-Pfalz u. a.), Gesprächsprotokoll vom 21.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- [19] KPMG, „Basel IV im Fokus“, <https://kpmg.com/de/de/themen/corporate-governance-und-compliance/basel-4.html> (abgerufen am 09.09.2026).
- [20] Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Verbraucherschutz, https://www.bafin.de/DE/die-bafin/ueber-die-bafin/aufgaben/verbraucherschutz/verbraucherschutz_node.html (abgerufen am 09.09.2026).
- [21] Archiv des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V., Dokumente März–September 2022.
- [22] Oekogeno eG, offener Brief an Bundesministerin Verena Hubertz vom 21.07.2026, <https://oekogeno.de/kfw-134-praxistauglich-machen/> (abgerufen am 19.09.2026).
- [23] Mindrup, Klaus: Wohnungsgenossenschaften als Zukunftsmodell. Eine zentrale Säule für langfristig bezahlbaren Wohnraum, Friedrich-Ebert-Stiftung, Juli 2026.
- [24] Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung „Landesbürgschaft für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften, die Sozialmietwohnraum schaffen“, <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/landesbuergschaft-fuer-neu-gegruendete-wohnungsgenossenschaften-die-sozialmietwohnraum-schaffen>.
- [25] Investitionsbank Berlin (IBB), IBB Genossenschaftsförderung – Anteilserwerb, <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilserwerb.html>.
- [26] Investitionsbank Berlin (IBB), IBB Genossenschaftsförderung – Neubau und Bestand, <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-neubau-bestand.html>.
- [27] Bremer Aufbau-Bank (BAB), Genossenschaftsförderung, <https://www.bab-bremen.de/de/page/programm/genossenschaftsfoerderung>.
- [28] IFB Hamburg, Förderprogramm „Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“, <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum>.

[29] hamburg.de / team.arbeit.hamburg, Infoblatt Finanzierungsmöglichkeiten WA-Wohnungen, Stand März 2025,

<https://www.hamburg.de/resource/blob/1054196/d2ad14877b4c0493b5b0a765b8dfe62f/infoblatt-finanzierungsmoeglichkeiten-wa-wohnungen-data.pdf>.

[30] NRW.BANK / Land Nordrhein-Westfalen, Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026, 03.04.2026, <https://recht.nrw.de/lrmv/verwaltungsvorschrift/03042026-foerderrichtlinie-oeffentliches-wohnen-im-land-nordrhein/>.

[31] Land Nordrhein-Westfalen, Haushaltsgesetz (HHG) § 20 Abs. 3, <https://recht.nrw.de/lrgv/gesetz/01012025-haushaltsgesetz-2026-hhg-2026/>.

[32] ISB Rheinland-Pfalz, Programm 704 „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“, konsolidierte Fassung ab 01.01.2023, <https://isb.rlp.de/foerderung/704.html>.

[33] Sächsisches Staatsministerium des Innern, Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Privatisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (VwV-LP/Pr), Dresden, 16.04.2002, <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/2146>.

[34] Land Schleswig-Holstein, Förderrichtlinie Genossenschaftsanteile (Förderfonds Genossenschaftsanteile), Erlass vom 19.01.2026, in Kraft 01.02.–31.12.2026, <https://transparenz.schleswig-holstein.de/dataset/5fd88e57-521b-40a1-903d-54f5e6ea8bb8/resource/72d65469-3357-4a20-8fad-fc365d0ccdc8/download/frderrichtlinie-genossenschaftsanteile.pdf>.

[35] Land Schleswig-Holstein, Richtlinie Wohnprojekte-Gründungsfonds vom 21.11.2022, in Kraft 01.01.2023–31.12.2026, https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/W/wohnen/Downloads/230113_Rili_Wohnprojekte_Gruendungsfonds.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

[36] L-Bank, Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (G15-Darlehen), <https://www.l-bank.de/produkte/wohnimmobilien/forderung-des-erwerbs-von-genossenschaftsanteilen-fur-selbstgenutzten-wohnraum.html>.

[37] Landeshauptstadt München, Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“, https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/Handlungsprogramm_WiM%20VI_Web.pdf.

[38] Stadt Münster, Förderrichtlinie gemeinschaftliche Wohnprojekte, Beschlussvorlage V/0133/2026, https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/64_wohnungsamt/pdf/gemeinschaftliche-wohnprojekte/V_0133_2026_Anlage_1_Beschlussvorlage_V_0133_2026_Foerderrichtlinie_1.pdf.

[39] Stadt Heidelberg, Fortschreibung des Wohnungsentwicklungsprogramms, Pressemitteilung 12.06.2025, https://www.heidelberg.de/HD/Presse/12_06_2025+fortschreibung+des+wohnungsentwicklungsprogramm+beschlossen.html.

[40] § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 in Verbindung mit § 53 Abgabenordnung (Neue Wohngemeinnützigkeit); Erläuterung: Curacon, „Neue Wohngemeinnützigkeit in der Praxis“, <https://www.curacon.de/neuigkeiten/neuigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit-in-der-praxis>.

[41] innova eG, interne Hochrechnung der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit (Fünf- beziehungsweise Sechsfaches der Regelbedarfsstufen 1–6 nach § 28 SGB XII, Werte 2026) nach Haushaltstypen, Arbeitsblatt „NWG“ der Excel-Übersicht „Recherche Einkommensgruppen diverse Förderinstrumente“, Stand 07.07.2026 (nicht veröffentlicht).

- [42]** Abgeordnetenhaus Berlin, Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger vom 14.07.2026, Drucksache 19/26655.
- [43]** Ecovis, „Steuerentlastung durch neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://de.ecovis.com/neue-wohngemeinnuetzigkeit-steuerentlastung-fuer-soziale-unternehmen-vereine-und-stiftungen/> (Kumulationsmethodik: Bei der Berechnung der Einkommensgrenze werden die Regelbedarfsstufen aller Haushaltsmitglieder addiert und jeweils mit dem einschlägigen Multiplikator – sechsfach bei Alleinstehenden beziehungsweise Alleinerziehenden, fünffach bei allen weiteren Haushaltsmitgliedern – verrechnet).
- [44]** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025“, 18.10.2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2024/10/NWG.html> (Einkommensgrenze: Fünf- beziehungsweise bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden Sechsfaches des Regelsatzes der Sozialhilfe nach § 28 SGB XII; rund 60 % der Haushalte in Deutschland profitieren).
- [45]** Bundesregierung, „Bürgergeld wird zur neuen Grundsicherung“, Stand 01.07.2026: Umbenennung der Geldleistung „Bürgergeld“ in „Grundsicherungsgeld“ im Rahmen der Reform der Grundsicherung für Arbeitsuchende, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neue-grundsicherung-2399562>.
- [46]** § 12 Abs. 1 SGB II (zu berücksichtigendes Vermögen), https://www.gesetze-im-internet.de/sgb_2/_12.html.
- [47]** Bundesagentur für Arbeit, Wissensdatenbank SGB II, Beitrag Nr. 120021 zu § 12 SGB II („Zu berücksichtigendes Vermögen“), <https://www.arbeitsagentur.de/wissensdatenbank-sgbii/12-zu-beruecksichtigendes-vermoegen>.
- [48]** § 90 Abs. 3 SGB XII (Einsatz des Vermögens, Härtefallklausel), <https://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxii/90.html>.
- [49]** Freie Hansestadt Bremen, Verwaltungsanweisung zu § 90 SGB XII – Einzusetzendes Vermögen, <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/verwaltungsanweisung-zu-90-sgb-xii-einzusetzendes-vermoegen-266805>.
- [50]** Kreis Kleve, Dienstanweisung zu § 90 SGB XII – Einzusetzendes Vermögen, Stand 07/2024, <https://www.kreis-kleve.de/system/files/2024-10/090-Einzusetzendes%20Vermögen%20-%202007.2024.pdf>.
- [51]** § 22 Abs. 6 SGB II (Wohnungsbeschaffungskosten, Genossenschaftsanteile als Darlehen des Jobcenters), <https://www.buzer.de/gesetz/3415/b9290.htm>.
- [52]** innova eG, Rechtsvermerk „Nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft und Schonvermögen bei Bürgergeld (SGB II) und Grundsicherung (SGB XII)“, Stand 03.09.2026 (nicht veröffentlicht).
- [53]** § 17 Eigenheimzulagengesetz (EigZulG), Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen (Genossenschaftszulage, außer Kraft seit 2006, letztmals anwendbar auf vor dem 01.01.2006 begründete Fälle), https://www.gesetze-im-internet.de/eigzulg/_17.html.
- [54]** GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Unternehmenssparte Genossenschaften, <https://www.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften/>.
- [55]** GdW / planet-wissen.de, Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften nach Zeiträumen 2003–2020, <https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/stadtentwicklung/wohnen-genossenschaften-100.html>.
- [56]** DZ Bank, Pressemitteilung „Genossenschaften bleiben hochaktuell – starke Gründungsdynamik“, 2025, <https://www.dzbank.de/content/dzbank/de/home/die-dz->

bank/presse/pressemitteilungen/2025/genossenschaften-bleiben-hochaktuell--starke-gruendungsdynamik-u.html.

[57] Crome, C., Wohnungsgenossenschaften – Entstehung, Entwicklung und Baualtersstruktur, BBSR, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2007, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Crome.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

[58] § 39 InsO (Nachrangige Insolvenzgläubiger, qualifizierter Rangrücktritt); Erläuterung: genoheld.de, „Darlehen bei Genossenschaften“, <https://genoheld.de/2022/08/26/darlehen-bei-genossenschaften/>.

[59] § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 1a Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) (Ausnahme von der Prospektspflicht für Genossenschaftsanteile sowie für von Genossenschaften an ihre Mitglieder ausgegebene Nachrangdarlehen ohne erfolgsabhängige Vertriebsvergütung), https://www.gesetze-im-internet.de/vermanlg/_2.html.

[60] Matzinger, Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, 2006, S. 25 ff.

[61] IFB Hamburg, Förderrichtlinie „IFB-Förderkredit Vorfinanzierung WA“, <https://www.ifbhh.de/resource/blob/1910/bbd01c722c2fbb1405d6f2c1275b4554/foerderrichtlinie-ifb-foerderkredit-vorfinanzierung-wa-data.pdf>.

[62] Freie und Hansestadt Hamburg, Leitfaden zum Ablauf des IFB-Förderkredits Vorfinanzierung WA-Wohnungen für Kleingenossenschaften, <https://www.hamburg.de/resource/blob/1054192/4b49fd72abc554b2c587cc1ac43ce57f/leitfaden-vorfinanzierung-wa-wohnungen-data.pdf>.

[63] Freie und Hansestadt Hamburg, Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII (Abtretung bei Darlehen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen), Stand 16.03.2016, <https://www.hamburg.de/resource/blob/46366/b80ff8aad246c2bac15a4a303e33676c/ah-sgbxii-35-2-abtretung-00-pdf-data.pdf>.

[64] Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Existenzgründungsportal, „Haftungsfreistellung bei KfW-Krediten“, <https://www.existenzgruendungsportal.de/Redaktion/DE/BMWK-Infopool/Antworten/Foerderung-Finanzierung/Foerderung/KfW-Unternehmerkredit/haftungsfreistellung-kfw-kredit>.

[65] KfW, Merkblatt ERP-Gründerkredit – StartGeld (067), https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000002258_M_067_StartGeld.pdf.

[66] innova eG, Konzeptpapier „Genossenschaftsgutachten – zu prüfende Lösungsansätze“, internes Arbeitsdokument, Stand 2026 (nicht veröffentlicht).

[67] § 7a GenG (Mehrere Geschäftsanteile; Sacheinlagen), https://www.gesetze-im-internet.de/geng/_7a.html.

[68] § 67b GenG (Kündigung einzelner Geschäftsanteile), https://www.gesetze-im-internet.de/geng/_67b.html.

[69] Beispielsatzung „Besser Gemeinsam Wohnen Kempen eG“, § 3 Abs. 5 (Definition und Praxis des Solidaritätsanteils als unwiderruflicher Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG), <https://besser-gemeinsam-wohnen.de/wp-content/uploads/2020/05/161126-BGW-Satzung.pdf>.

¹ innova eG, eigene Auswertung strukturierter Interviews mit der Umweltbank AG, der GLS Gemeinschaftsbank eG sowie zwei auf die Finanzierung von Wohnprojekten spezialisierten Finanzierungsberater*innen, August 2026 (nicht veröffentlicht).

² innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).

³ innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).

⁴ innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).

⁵ innova eG, eigene Auswertung der Excel-Übersicht „Förderprogramme Genossenschaftsanteile und Eigenkapital“, Stand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).

⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html

⁷ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).

⁸ innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).

⁹ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).

¹⁰ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bericht an die Abgeordnete Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Antwort der KfW vom 26.08.2026, Frage 1.10. Der innova eG liegt eine Kopie der Korrespondenz vor; eine öffentlich zugängliche Fundstelle war zum Redaktionsschluss nicht auffindbar.

¹¹ innova eG, Antwortdokument der GLS Gemeinschaftsbank eG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).

¹² innova eG, Gesprächsnotizen „Fragen an Banken zum KfW 134“, Finanzierungsberater G, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).

¹³ innova eG, informelles Hintergrundgespräch mit Josef Bittner, ehemaliger Vorstandsvorsitzender einer Sparkasse der Region München und Aufsichtsratsmitglied einer bayerischen Landesförderanstalt, 24.08.2026 (nicht veröffentlicht; als nichtrepräsentative Hintergrundinformation eines einzelnen Bankexperten im Ruhestand zu verstehen).

¹⁴ Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW), FAQ zur Neuen Wohngemeinnützigkeit, https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/DOK/DOK_25_Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_FAQ.pdf; BMWSB, Neue Wohngemeinnützigkeit, https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit_node.html.

¹⁵ innova eG, eigene Auswertung der Excel-Übersicht „Förderprogramme Genossenschaftsanteile und Eigenkapital“, Stand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).

¹⁶ Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018, Zeile 5192 ff., <https://www.bundestag.de/resource/blob/194886/696f36f795961df200fb27fb6803d83e/koalitionsvertrag-data.pdf>.

¹⁷ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html

¹⁸ Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018, Zeile 5192 ff., <https://www.bundestag.de/resource/blob/194886/696f36f795961df200fb27fb6803d83e/koalitionsvertrag-data.pdf>.

¹⁹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html

²⁰ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).

²¹ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).

- ²² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html
- ²³ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).
- ²⁴ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).
- ²⁵ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bericht an die Abgeordnete Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Antwort der KfW vom 26.08.2026, Frage 1.10. Der innova eG liegt eine Kopie der Korrespondenz vor; eine öffentlich zugängliche Fundstelle war zum Redaktionsschluss nicht auffindbar.
- ²⁶ innova eG, eigene Auswertung strukturierter Interviews mit der Umweltbank AG, der GLS Gemeinschaftsbank eG sowie zwei auf die Finanzierung von Wohnprojekten spezialisierten Finanzierungsberater*innen, August 2026 (nicht veröffentlicht).
- ²⁷ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ²⁸ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ²⁹ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁰ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³¹ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³² innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³³ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁴ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁵ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁶ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁷ innova eG, Auswertung der von der KfW auf Anfrage des Auftraggebers übermittelten Daten zu bewilligten Anträgen im Programm KfW 134, Stichtag 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ³⁸ Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW), FAQ zur Neuen Wohngemeinnützigkeit, https://www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/DOK/DOK_25_Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_FAQ.pdf; BMWSB, Neue Wohngemeinnützigkeit, https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit_node.html.
- ³⁹ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴⁰ innova eG, Antwortdokument der GLS Gemeinschaftsbank eG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴¹ innova eG, Telefongespräch mit Stefan Vogt, Ethikbank eG, 03.07.2026, 10:00–10:30 Uhr (nicht veröffentlicht). Die Ethikbank hat eine strukturierte Interviewteilnahme abgelehnt; die wiedergegebenen Aussagen stammen aus diesem informellen Telefonat.
- ⁴² innova eG, Interview mit Thomas Lückmann, Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf genossenschaftliche Wohnprojekte (NRW, Rheinland-Pfalz u. a.), Gesprächsprotokoll vom 21.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴³ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).

- ⁴⁴ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴⁵ innova eG, Telefongespräch mit Stefan Vogt, Ethikbank eG, 03.07.2026, 10:00–10:30 Uhr (nicht veröffentlicht). Die Ethikbank hat eine strukturierte Interviewteilnahme abgelehnt; die wiedergegebenen Aussagen stammen aus diesem informellen Telefonat.
- ⁴⁶ innova eG, Interview mit Thomas Lückmann, Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf genossenschaftliche Wohnprojekte (NRW, Rheinland-Pfalz u. a.), Gesprächsprotokoll vom 21.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴⁷ innova eG, Interview mit Thomas Lückmann, Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf genossenschaftliche Wohnprojekte (NRW, Rheinland-Pfalz u. a.), Gesprächsprotokoll vom 21.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴⁸ innova eG, Interview mit Thomas Lückmann, Finanzierungsberater mit Spezialisierung auf genossenschaftliche Wohnprojekte (NRW, Rheinland-Pfalz u. a.), Gesprächsprotokoll vom 21.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁴⁹ innova eG, Gesprächsnotizen „Fragen an Banken zum KfW 134“, Finanzierungsberater G, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁵⁰ innova eG, informelles Hintergrundgespräch mit Josef Bittner, ehemaliger Vorstandsvorsitzender einer Sparkasse der Region München und Aufsichtsratsmitglied einer bayerischen Landesförderanstalt, 24.08.2026 (nicht veröffentlicht; als nichtrepräsentative Hintergrundinformation eines einzelnen Bankexperten im Ruhestand zu verstehen).
- ⁵¹ innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁵² innova eG, anonymisierte Onlinebefragung von Wohnungsbaugenossenschaften, n = 32, Erhebungsstand 28.08.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁵³ KPMG, „Basel IV im Fokus“, <https://kpmg.com/de/de/themen/corporate-governance-und-compliance/basel-4.html> (abgerufen am 09.09.2026).
- ⁵⁴ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Verbraucherschutz, https://www.bafin.de/DE/die-bafin/ueber-die-bafin/aufgaben/verbraucherschutz/verbraucherschutz_node.html (abgerufen am 09.09.2026).
- ⁵⁵ Archiv des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V., Dokumente März–September 2022.
- ⁵⁶ Oekogeno eG, offener Brief an Bundesministerin Verena Hubertz vom 21.07.2026, <https://oekogeno.de/kfw-134-praxistauglich-machen/> (abgerufen am 19.09.2026).
- ⁵⁷ Mindrup, Klaus: Wohnungsgenossenschaften als Zukunftsmodell. Eine zentrale Säule für langfristig bezahlbaren Wohnraum, Friedrich-Ebert-Stiftung, Juli 2026.
- ⁵⁸ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html.
- ⁵⁹ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Pressemitteilung „Landesbürgschaft für neu gegründete Wohnungsgenossenschaften, die Sozialmietwohnraum schaffen“, <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/landesbuergschaft-fuer-neu-gegruendete-wohnungsgenossenschaften-die-sozialmietwohnraum-schaffen>.
- ⁶⁰ Investitionsbank Berlin (IBB), IBB Genossenschaftsförderung – Anteilerwerb, <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-anteilerwerb.html>.
- ⁶¹ Investitionsbank Berlin (IBB), IBB Genossenschaftsförderung – Neubau und Bestand, <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-neubau-bestand.html>.
- ⁶² Bremer Aufbau-Bank (BAB), Genossenschaftsförderung, <https://www.bab-bremen.de/de/page/programm/genossenschaftsfoerderung>.
- ⁶³ IFB Hamburg, Förderprogramm „Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“, <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum>.
- ⁶⁴ hamburg.de / team.arbeit.hamburg, Infoblatt Finanzierungsmöglichkeiten WA-Wohnungen, Stand März 2025, <https://www.hamburg.de/resource/blob/1054196/d2ad14877b4c0493b5b0a765b8dfe62f/infoblatt-finanzierungsmoeglichkeiten-wa-wohnungen-data.pdf>.
- ⁶⁵ NRW.BANK / Land Nordrhein-Westfalen, Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2026, 03.04.2026, <https://recht.nrw.de/lrmv/verwaltungsvorschrift/03042026-foerderrichtlinie-oeffentliches-wohnen-im-land-nordrhein/>.

⁶⁶ Land Nordrhein-Westfalen, Haushaltsgesetz (HHG) § 20 Abs. 3, <https://recht.nrw.de/lrgv/gesetz/01012025-haushaltsgesetz-2026-hhg-2026/>.

⁶⁷ ISB Rheinland-Pfalz, Programm 704 „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“, konsolidierte Fassung ab 01.01.2023, <https://isb.rlp.de/foerderung/704.html>.

⁶⁸ Sächsisches Staatsministerium des Innern, Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Privatisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen (VwV-LP/Pr), Dresden, 16.04.2002, <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/2146>.

⁶⁹ Land Schleswig-Holstein, Förderrichtlinie Genossenschaftsanteile (Förderfonds Genossenschaftsanteile), Erlass vom 19.01.2026, in Kraft 01.02.–31.12.2026, <https://transparenz.schleswig-holstein.de/dataset/5fd88e57-521b-40a1-903d-54f5e6ea8bb8/resource/72d65469-3357-4a20-8fad-fc365d0ccdc8/download/frderrichtlinie-genossenschaftsanteile.pdf>.

⁷⁰ Land Schleswig-Holstein, Richtlinie Wohnprojekte-Gründungsfonds vom 21.11.2022, in Kraft 01.01.2023–31.12.2026, https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/W/wohnen/Downloads/230113_Rili_Wohnprojekte_Gruendungsfonds.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

⁷¹ Landeshauptstadt München, Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“, https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/Handlungsprogramm_WiM%20VI_Web.pdf.

⁷² § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 in Verbindung mit § 53 Abgabenordnung (Neue Wohngemeinnützigkeit); Erläuterung: Curacon, „Neue Wohngemeinnützigkeit in der Praxis“, <https://www.curacon.de/neuigkeiten/neuigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit-in-der-praxis>.

⁷³ innova eG, interne Hochrechnung der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit (Fünf-beziehungsweise Sechsfaches der Regelbedarfsstufen 1–6 nach § 28 SGB XII, Werte 2026) nach Haushaltstypen, Arbeitsblatt „NWG“ der Excel-Übersicht „Recherche Einkommensgruppen diverse Förderinstrumente“, Stand 07.07.2026 (nicht veröffentlicht).

⁷⁴ innova eG, interne Hochrechnung der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit (Fünf-beziehungsweise Sechsfaches der Regelbedarfsstufen 1–6 nach § 28 SGB XII, Werte 2026) nach Haushaltstypen, Arbeitsblatt „NWG“ der Excel-Übersicht „Recherche Einkommensgruppen diverse Förderinstrumente“, Stand 07.07.2026 (nicht veröffentlicht).

⁷⁵ Abgeordnetenhaus Berlin, Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger vom 14.07.2026, Drucksache 19/26655.

⁷⁶ § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 in Verbindung mit § 53 Abgabenordnung (Neue Wohngemeinnützigkeit); Erläuterung: Curacon, „Neue Wohngemeinnützigkeit in der Praxis“, <https://www.curacon.de/neuigkeiten/neuigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit-in-der-praxis>.

⁷⁷ Ecovis, „Steuerentlastung durch neue Wohngemeinnützigkeit“, <https://de.ecovis.com/neue-wohngemeinnuetzigkeit-steuerentlastung-fuer-soziale-unternehmen-vereine-und-stiftungen/> (Kumulationsmethodik: Bei der Berechnung der Einkommensgrenze werden die Regelbedarfsstufen aller Haushaltsmitglieder addiert und jeweils mit dem einschlägigen Multiplikator – sechsfach bei Alleinstehenden beziehungsweise Alleinerziehenden, fünffach bei allen weiteren Haushaltsmitgliedern – verrechnet).

⁷⁸ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025“, 18.10.2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2024/10/NWG.html> (Einkommensgrenze: Fünf-beziehungsweise bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden Sechsfaches des Regelsatzes der Sozialhilfe nach § 28 SGB XII; rund 60 % der Haushalte in Deutschland profitieren).

⁷⁹ innova eG, interne Hochrechnung der Einkommensgrenzen der Neuen Wohngemeinnützigkeit (Fünf-beziehungsweise Sechsfaches der Regelbedarfsstufen 1–6 nach § 28 SGB XII, Werte 2026) nach Haushaltstypen, Arbeitsblatt „NWG“ der Excel-Übersicht „Recherche Einkommensgruppen diverse Förderinstrumente“, Stand 07.07.2026 (nicht veröffentlicht).

⁸⁰ Bundesregierung, „Bürgergeld wird zur neuen Grundsicherung“, Stand 01.07.2026: Umbenennung der Geldleistung „Bürgergeld“ in „Grundsicherungsgeld“ im Rahmen der Reform der Grundsicherung für Arbeitsuchende, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neue-grundsicherung-2399562>.

⁸¹ § 12 Abs. 1 SGB II (zu berücksichtigendes Vermögen), https://www.gesetze-im-internet.de/sgeb_2/_12.html.

⁸² Bundesagentur für Arbeit, Wissensdatenbank SGB II, Beitrag Nr. 120021 zu § 12 SGB II („Zu berücksichtigendes Vermögen“), <https://www.arbeitsagentur.de/wissensdatenbank-sgbii/12-zu-beruecksichtigendes-vermoegen>.

⁸³ Bundesagentur für Arbeit, Wissensdatenbank SGB II, Beitrag Nr. 120021 zu § 12 SGB II („Zu berücksichtigendes Vermögen“), <https://www.arbeitsagentur.de/wissensdatenbank-sgbii/12-zu-beruecksichtigendes-vermoegen>.

- ⁸⁴ § 90 Abs. 3 SGB XII (Einsatz des Vermögens, Härtefallklausel), <https://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxii/90.html>.
- ⁸⁵ Freie Hansestadt Bremen, Verwaltungsanweisung zu § 90 SGB XII – Einzusetzendes Vermögen, <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/verwaltungsanweisung-zu-90-sgb-xii-einzusetzendes-vermoegen-266805>.
- ⁸⁶ Kreis Kleve, Dienstanweisung zu § 90 SGB XII – Einzusetzendes Vermögen, Stand 07/2024, <https://www.kreis-kleve.de/system/files/2024-10/090-Einzusetzendes%20Vermögen%20-%2007.2024.pdf>.
- ⁸⁷ § 22 Abs. 6 SGB II (Wohnungsbeschaffungskosten, Genossenschaftsanteile als Darlehen des Jobcenters), <https://www.buzer.de/gesetz/3415/b9290.htm>.
- ⁸⁸ innova eG, Rechtsvermerk „Nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft und Schonvermögen bei Bürgergeld (SGB II) und Grundsicherung (SGB XII)“, Stand 03.09.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁸⁹ § 17 Eigenheimzulagengesetz (EigZuLG), Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen (Genossenschaftszulage, außer Kraft seit 2006, letztmals anwendbar auf vor dem 01.01.2006 begründete Fälle), https://www.gesetze-im-internet.de/eigzulg/_17.html.
- ⁹⁰ innova eG, Rechtsvermerk „Nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft und Schonvermögen bei Bürgergeld (SGB II) und Grundsicherung (SGB XII)“, Stand 03.09.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁹¹ innova eG, Rechtsvermerk „Nutzungsbezogene Pflichtanteile an einer Wohnungsgenossenschaft und Schonvermögen bei Bürgergeld (SGB II) und Grundsicherung (SGB XII)“, Stand 03.09.2026 (nicht veröffentlicht).
- ⁹² GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Unternehmenssparte Genossenschaften, <https://www.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften/>.
- ⁹³ GdW / planet-wissen.de, Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften nach Zeiträumen 2003–2020, <https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/stadtentwicklung/wohnen-genossenschaften-100.html>.
- ⁹⁴ DZ Bank, Pressemitteilung „Genossenschaften bleiben hochaktuell – starke Gründungsdynamik“, 2025, <https://www.dzbank.de/content/dzbank/de/home/die-dz-bank/presse/pressemitteilungen/2025/genossenschaften-bleiben-hochaktuell--starke-gruendungsdynamik-u.html>.
- ⁹⁵ Crome, C., Wohnungsgenossenschaften – Entstehung, Entwicklung und Baualtersstruktur, BBSR, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2007, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Crome.pdf?__blob=publicationFile&v=1.
- ⁹⁶ GdW / planet-wissen.de, Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften nach Zeiträumen 2003–2020, <https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/stadtentwicklung/wohnen-genossenschaften-100.html>.
- ⁹⁷ Crome, C., Wohnungsgenossenschaften – Entstehung, Entwicklung und Baualtersstruktur, BBSR, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2007, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Crome.pdf?__blob=publicationFile&v=1.
- ⁹⁸ DZ Bank, Pressemitteilung „Genossenschaften bleiben hochaktuell – starke Gründungsdynamik“, 2025, <https://www.dzbank.de/content/dzbank/de/home/die-dz-bank/presse/pressemitteilungen/2025/genossenschaften-bleiben-hochaktuell--starke-gruendungsdynamik-u.html>.
- ⁹⁹ § 39 InsO (Nachrangige Insolvenzgläubiger, qualifizierter Rangrücktritt); Erläuterung: genoheld.de, „Darlehen bei Genossenschaften“, <https://genoheld.de/2022/08/26/darlehen-bei-genossenschaften/>.
- ¹⁰⁰ § 39 InsO (Nachrangige Insolvenzgläubiger, qualifizierter Rangrücktritt); Erläuterung: genoheld.de, „Darlehen bei Genossenschaften“, <https://genoheld.de/2022/08/26/darlehen-bei-genossenschaften/>.
- ¹⁰¹ § 39 InsO (Nachrangige Insolvenzgläubiger, qualifizierter Rangrücktritt); Erläuterung: genoheld.de, „Darlehen bei Genossenschaften“, <https://genoheld.de/2022/08/26/darlehen-bei-genossenschaften/>.
- ¹⁰² innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹⁰³ KfW, Merkblatt Kredit Nr. 134 „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“, Stand 02/2026, [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004835_M_134.pdf).
- ¹⁰⁴ Vgl. Matzinger, Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, 2006, S. 25 ff.
- ¹⁰⁵ IFB Hamburg, Förderrichtlinie „IFB-Förderkredit Vorfinanzierung WA“, <https://www.ifbhh.de/resource/blob/1910/bbd01c722c2fbb1405d6f2c1275b4554/foerderrichtlinie-ifb-foerderkredit-vorfinanzierung-wa-data.pdf>.

- ¹⁰⁶ Freie und Hansestadt Hamburg, Leitfaden zum Ablauf des IFB-Förderkredits Vorfinanzierung WA-Wohnungen für Kleingewerkschaften, <https://www.hamburg.de/resource/blob/1054192/4b49fd72abc554b2c587cc1ac43ce57f/leitfaden-vorfinanzierung-wa-wohnungen-data.pdf>.
- ¹⁰⁷ Freie und Hansestadt Hamburg, Arbeitshilfe zu § 35 Abs. 2 SGB XII (Abtretung bei Darlehen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen), Stand 16.03.2016, <https://www.hamburg.de/resource/blob/46366/b80ff8aad246c2bac15a4a303e33676c/ah-sgbxii-35-2-abtretung-00-pdf-data.pdf>.
- ¹⁰⁸ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹⁰⁹ innova eG, Antwortdokument der GLS Gemeinschaftsbank eG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 23.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹¹⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Existenzgründungsportal, „Haftungsfreistellung bei KfW-Kredit“, <https://www.existenzgruendungsportal.de/Redaktion/DE/BMWK-Infopool/Antworten/Foerderung-Finanzierung/Foerderung/KfW-Unternehmerkredit/haftungsfreistellung-kfw-kredit>.
- ¹¹¹ KfW, Merkblatt ERP-Gründerkredit – StartGeld (067), https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000002258_M_067_StartGeld.pdf.
- ¹¹² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Existenzgründungsportal, „Haftungsfreistellung bei KfW-Kredit“, <https://www.existenzgruendungsportal.de/Redaktion/DE/BMWK-Infopool/Antworten/Foerderung-Finanzierung/Foerderung/KfW-Unternehmerkredit/haftungsfreistellung-kfw-kredit>.
- ¹¹³ KfW, Merkblatt ERP-Gründerkredit – StartGeld (067), https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000002258_M_067_StartGeld.pdf.
- ¹¹⁴ innova eG, Konzeptpapier „Genossenschaftsgutachten – zu prüfende Lösungsansätze“, internes Arbeitsdokument, Stand 2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹¹⁵ innova eG, Konzeptpapier „Genossenschaftsgutachten – zu prüfende Lösungsansätze“, internes Arbeitsdokument, Stand 2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹¹⁶ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹¹⁷ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹¹⁸ § 7a GenG (Mehrere Geschäftsanteile; Sacheinlagen), https://www.gesetze-im-internet.de/geng/___7a.html.
- ¹¹⁹ § 67b GenG (Kündigung einzelner Geschäftsanteile), https://www.gesetze-im-internet.de/geng/___67b.html.
- ¹²⁰ Beispielsatzung „Besser Gemeinsam Wohnen Kempen eG“, § 3 Abs. 5 (Definition und Praxis des Solidaritätsanteils als unwiderruflicher Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG), <https://besser-gemeinsam-wohnen.de/wp-content/uploads/2020/05/161126-BGW-Satzung.pdf>.
- ¹²¹ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹²² innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹²³ innova eG, Antwortdokument der Umweltbank AG auf den strukturierten Fragebogen zum KfW 134, 31.07.2026 (nicht veröffentlicht).
- ¹²⁴ Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12. März 2018, Zeile 5192 ff., <https://www.bundestag.de/resource/blob/194886/696f36f795961df200fb27fb6803d83e/koalitionsvertrag-data.pdf>.
- ¹²⁵ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Pressemitteilung „Förderung genossenschaftlichen Wohnens: Deutlich verbesserte Konditionen“, 02.02.2026, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/02/KfW_genossenschaftliches_Wohnen.html.
- ¹²⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bericht an die Abgeordnete Lisa Paus (Bündnis 90/Die Grünen) zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen, Antwort der KfW vom 26.08.2026, Frage 1.10. Der innova eG liegt eine Kopie der Korrespondenz vor; eine öffentlich zugängliche Fundstelle war zum Redaktionsschluss nicht auffindbar.

¹²⁷ Marburg ist der Mietstufe V zugeordnet, Anlage zur Wohngeldverordnung (WoGV), <https://www.gesetze-im-internet.de/wogv/anlage.html>; Grundbetrag für einen Zwei-Personen-Haushalt in Mietstufe V beträgt 680 €, Anlage 1 zu § 19 Abs. 1 und 2 WoGG, https://www.gesetze-im-internet.de/wogg/anlage_1.html.

¹²⁸ Die Höhe des Wohngeldes ergibt sich aus der Formel und den Konstanten nach § 19 WoGG i. V. m. Anlage 2, https://www.gesetze-im-internet.de/wogg/___19.html; die tatsächliche Miete fließt dabei nur bis zu einem nach Mietstufe und Haushaltsgröße gedeckelten Höchstbetrag ein.

¹²⁹ § 42a und § 35 SGB XII regeln die Anerkennung der tatsächlichen, angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung, https://www.gesetze-im-internet.de/sgb_12/___42a.html sowie <https://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxii/35.html>.

¹³⁰ Nach § 82 SGB XII wird Wohngeld als Einkommen auf die Grundsicherung angerechnet, sodass beide Leistungen nicht kumulativ in voller Höhe bezogen werden können, <https://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxii/82.html>; vgl. zur Anrechnungspraxis bei Mietminderung im Grundsicherungsbezug auch die Fallbesprechung unter <https://www.gegen-hartz.de/urteile/mietminderung-beim-grundsicherungsgeld-und-das-jobcenter-fordert-es>.

¹³¹ Vgl. Matzinger, Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, 2006, S. 25 ff.