

Kritik an Konzept

Mieterverein Osnabrück zu Genossenschaft Weiche im Lokviertel: „Mir fehlt hier das Soziale!“

Von Eva Marie Stegmann | 28.05.2025, 11:15 Uhr | 2 Leserkommentare



So soll das Projekt der Lokviertel-Genossenschaft Weiche eG von innen und von außen später aussehen.

FOTO: THIEL ARCHITEKTEN/COLLAGE:STEGMANN

Das Genossenschaftsprojekt Weiche eG im

Osnabrücker Lokviertel stößt wegen hoher Mieten und der Genossenschaftsanteile auf Kritik. Besonders die soziale Zugänglichkeit steht im Fokus der Debatte. Wir haben Argumente und Gegenargumente zusammengestellt.

„13,50 Euro pro Quadratmeter ab dem Jahr 2028 und dazu noch um die 100.000 Genossenschaftsanteile – wer soll sich das denn leisten können?“, sagt Carsten Wanzelius, Chef des Osnabrücker Mietervereins. Nein, das sei hier in Osnabrück keine ortsübliche Miete, hoffentlich auch nicht in drei Jahren.

Interessiert an der Politik in Osnabrück? Dann hör direkt in unseren neuen Podcast:



Wertunion Niedersachsen gilt als tot, Osnabrück stoppt Bettensteuer, es
Unser wöchentliches News-Format

-15 Sek   +15 Sek



09:11

Ortsübliche Miete heute und in der Zukunft in Osnabrück

Anders sehen das diejenigen, die die neue Genossenschaft Weiche eG im Lokviertel Osnabrück bald gründen wollen und in der Hasestadt die

Werbetrommel rühren: die Bochumer Bank GLS, die KVL Projektentwicklungsgesellschaft Plus GmbH und das Münsteraner Architekturbüro Thiel. Mitte Mai hatten sie ihr Konzept bei einer gut besuchten Info-Veranstaltung präsentiert. Schon dort gab es zur Praxistauglichkeit des Versprechens, auch Wohnraum für Geringverdiener schaffen zu wollen, Fragezeichen.

LESEN SIE AUCH

Viele Vorbehalte sind unbegründet
Das Wohngeld und die Scham: Osnabrück will Senioren die Angst vor dem Antrag nehmen



Deutscher Schulpreis 2025
Eine junge Schule mit viel Energie: So lobt die Jury die Friedensschule Osnabrück



Lesen Sie auch: [Weiche eG stellt Konzept fürs Osnabrücker Lokviertel vor](#)

Doch zunächst zum Konzept von Weiche eG: Ein vierstöckiger nachhaltiger Neubau soll entstehen, der laut Benedikt Altrogge von der GLS Bank circa 25 Millionen Euro kosten soll. Darin soll es viel Grün, Gemeinschaftsflächen und um die 80 Wohnungen geben. Davon sind 30 Prozent Sozialwohnungen für 6,70 Euro Miete pro Quadratmeter – und der Rest frei finanzierte Wohnungen für 13,50 Euro pro Quadratmeter.

MEHR INFORMATIONEN:

Was ist eine Genossenschaft und wie unterscheidet sich Weiche eG?

Eine Wohngenossenschaft bedeutet, dass die Mitglieder (meist die Mieter) **einen Anteil erwerben**, also Miteigentümer des Wohnhauses werden. Ihre Miete fließt an die Genossenschaft selbst. Die Vorteile sind in der Regel: günstige Mieten, Mitspracherecht und sicherer Wohnraum.

Das Geld, das man als Genossenschaftsanteil einzahlt, erhält man zurück, wenn man wieder auszieht. Häufig gründen sich Genossenschaften aus der Bevölkerung heraus, indem sich mehrere Menschen zusammenschließen, die auch zusammenleben möchten.

Bei **Weiche eG ist der Ansatz ein anderer**: Eine Bank, ein Architekt und eine Projektentwicklungsgesellschaft leisten die Vorarbeit, schaffen quasi die Hülle, erstellen ein Finanzkonzept, ein Wohnkonzept, haben bereits die Baufirma herausgesucht. Selbst einziehen wollen sie nicht. Vielmehr suchen sie für ihr Konzept Menschen, die Lust auf eine Genossenschaft haben, aber froh sind, wenn die Vorarbeit, an der bekanntermaßen viele Genossenschaften scheitern, ein anderer macht. Dadurch wird es auch teurer.

Für **Kleinanleger sind Wohnungsgenossenschaften** spannender geworden, weil die KfW einen Kredit von bis zu 100.000 Euro für Menschen anbietet, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen möchten – unabhängig vom Einkommen und Tilgungszuschuss von 7,5 Prozent inklusive. Das Geld erhält aber nicht die Person direkt, sondern die Bank, bei der der Kredit vorher bewilligt wurde, was Voraussetzungen für die KfW-Förderung ist.

**Kritik an Konzept für Sozialwohnungen:
Nur, wer mindestens 37.500 Euro
aufbringt, kann einziehen**

Gerade die Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen fehlen in Osnabrück derzeit an allen Ecken und Enden. Aber: Auch die Geringverdiener mit Wohnberechtigungsschein (WBS) müssten einen Genossenschaftsanteil zahlen – und zwar in Höhe von 750 Euro pro Quadratmeter. Das ist deutlich weniger, als diejenigen ohne WBS, bei denen 1700 Euro pro Quadratmeter fällig würden.

Lesen Sie auch: [Sozialwohnungen im Landwehrviertel, so hoch sind die Mieten](#)

Zum Vergleich: Für eine frei finanzierte 50-Quadratmeter-Wohnung würden 85.000 Euro fällig. Für eine WBS-Wohnung 37.500 Euro. Das Geld gibt es bei Auszug zurück. Die Preise begründeten die Initiatoren auch damit, dass die Baukosten in den vergangenen Jahren in die Höhe geschossen sind.

„Mir fehlt hier das Soziale“, sagt der Chef des Osnabrücker Mietervereins

„Mir fehlt hier das Soziale!“, sagt Carsten Wanzelius vom Mieterverein Osnabrück. Es sei unrealistisch, dass diejenigen, die wirklich auf Sozialwohnungen angewiesen sind, dieses Geld aufbringen könnten.

Das ist ein Kritikpunkt, den Besucher bereits auf der Info-Veranstaltung zu Weiche eG vorbrachten.

SPD und Grüne skeptisch, dass Geringverdiener mitmachen können

Auch aus der Politik gab es Stimmen dazu. So sagte Susanne Hambürger dos Reis, wohnungspolitische Sprecherin der SPD und Fraktionsvorsitzende ihrer Partei im Osnabrücker Stadtrat: „Sehr skeptisch bin ich bei der Personengruppe mit Wohnberechtigungsschein und dem Aufbringen von Eigenkapital. In den meisten Fällen ist das mühsam angespart – für das Alter oder die bestehende Lebensplanung.“ Das Genossenschaftsmodell Weiche eG mit den Zielen viel Grün, Photovoltaik, Mitbestimmung der Bewohner und die soziale Durchmischung finde sie insgesamt interessant und freue sich über jeden Neubau.

Luca Wirkus von den Grünen lobte das Konzept, insbesondere „weil es zentrale Zukunftsthemen wie Klima, Natur und soziale Gerechtigkeit aufgreift“, sagte sie. Genossenschaftliches Wohnen sei ein starker Hebel für dauerhaft stabile Mieten und lebendige Nachbarschaften. „Gut, dass soziale Bindungen dabei aktiv mitgedacht werden.“ Aber auch sie räumte ein, dass nicht alle Zugang zur Genossenschaft haben werden.

Sind die Preise zu hoch, wie es der Chef des Mietervereins kritisiert?

Carsten Wanzelius vom Mieterverein erklärte, dass er die Idee einer Genossenschaft grundsätzlich sehr gut

finde, also, dass Mieter zusammen ein Haus bewirtschaften. „Doch Weiche eG scheint eher ein Investorenmodell zu sein, bei dem das Genossenschaftsmodell nur als Rechtsform dient.“

Idee: Miete erst höher, dann immer geringer – weil die Mieten auf dem freien Markt steigen

Benedikt Altrogge von der GLS-Bank erklärte auf der Info-Veranstaltung, dass die ersten zehn Jahre der Genossenschaft aufgrund der Baukosten, die mit Mieten, Genossenschaftsanteilen und Krediten gestemmt werden müssten, die schwierigsten seien. Aber auf lange Sicht lohne es sich.



Benedikt Altrogge bei der Infoveranstaltung im Copenrath Innovation Center. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Während Mieten über die Jahre in der Regel steigen, blieben sie bei der Genossenschaft auf gleichem oder gar sinkenden Niveau. „So, dass wir mit unseren anderen Genossenschaftsprojekten bis zu 50 Prozent unter dem Mietspiegel liegen“, sagte Altrogge. Nach den ersten zehn Jahren könne man damit rechnen, bereits 10 Prozent unter dem Mietspiegel zu liegen.

Bekanntnis zu sozialem Wohnraum gut, auch wenn nicht jeder einziehen kann

Zudem gibt es über die staatliche Bank KfW die Möglichkeit für Privatpersonen, einen Kredit bis zu 100.000 Euro für Wohnungen in Baugenossenschaften aufzunehmen. Tilgungszuschuss inklusive. Das ist ein Vorteil, den auch der Verein Lok-In auf unsere Anfrage hin anführte. Das ist der Verein, den Caritas, Heilpädagogische Hilfe und Diakonie gegründet haben, um das Soziale im Lokviertel in den Blick zu nehmen.

Das Bekanntnis von Weiche eG zu sozial gefördertem Wohnraum begrüße Lok-In sehr.

„Gleichzeitig stellt sich in der Tat die Frage nach der sozialen Zugänglichkeit, wenn für den Bezug einer öffentlich geförderten genossenschaftlichen Wohnung Kapitaleinsätze erforderlich sind. Natürlich verfügen viele Menschen, insbesondere mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, nicht ohne weiteres und von vornherein über derartige Rücklagen.“