

Kosten, Risiken, Einzugsdatum

Genossenschaft im Osnabrücker Lokviertel: Solide Vision, wenig Sozialromantik

Von Eva Marie Stegmann | 21.05.2025, 18:23 Uhr



Volles Haus bei der Vorstellung der Genossenschaft im Osnabrücker Coppenrath Innovation Center. Benedikt Altrogge von der GLS Bank Bochum erklärt die Bedingungen.

FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Volles Haus bei der Info-Veranstaltung zum geplanten Genossenschaftsprojekt im Osnabrücker Lokviertel. Die Initiatoren präsentierten ihre Vision und Zahlen. Es gab viel Zuspruch – und einen Dämpfer für die soziale

Mischung.

Eine Genossenschaft im Osnabrücker Lokviertel, die nachhaltiges, bezahlbares Wohnen in Gemeinschaft mit sozialer Durchmischung und Mitbestimmung verspricht. Das Interesse an dem Konzept von „Weiche eG“ bei der Vorstellung am Dienstag im Coppenrath Innovation Center war so groß, dass einige auf die Empore ausweichen mussten.

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



Folge 1: Angst vor Wassermangel, zu viel Müll nach der Maiwoche und Enten
Unser wöchentliches News-Format

-15 Sek ↻

↻ +15 Sek



07:36



Thomas Müller und Hans-Jürgen Wilkening vor der Veranstaltung im Osnabrücker Lokviertel. „Ich bin gespannt auf das Konzept und wie tragfähig es ist“, so Thomas Müller. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Lesen Sie auch: [Genossenschaftsprojekt mit 77 Wohnungen, das ist bekannt](#)

LESEN SIE AUCH

Gutachten der Wirtschaftsweisen

Wirtschaft am
Limit – und nur
eine sagt, was
getan werden
muss



Standortnachteil im Profibetrieb

**VfL Osnabrück
meldet keine
zweite
Mannschaft zur
kommenden
Saison**



Grundidee und Akteure von „Weiche eG“

„Weiche eG“ will für rund 25 Millionen Euro ein

fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftsinnenhof, großer Dachterrasse, um die 80 Wohnungen und 460 Quadratmeter Gewerbe im Erdgeschoss bauen.



Visualisierung des Genossenschaftsprojekts im Osnabrücker Lokviertel. FOTO: ARCHITEKTURBÜRO THIEL

Hinter der Idee stehen Benedikt Altrogge von der Bochumer Bank GLS, das Münsteraner Architekturbüro von Christoph Thiel und Luana Cortis von der KVL Projektentwicklung Plus aus München.



Luana Cortis von der KVL Projektentwicklung Plus ist aus München angereist. FOTO:
PHILIPP HÜLSMANN

Der Zeitplan ist sehr engagiert. 2028 sollen die Wohnungen bezogen sein. Möglichst bald wolle man die Genossenschaft mit einer Mustersatzung, die man im Nachhinein ändern könne, gründen, so Luana Cortis. Interessenten sollten nicht lange zögern, sagte sie, denn nur mit einer breiten Basis könne es bald losgehen.



Architekt Christoph Thiel schwärmt im Coppenrath Innovation Center von der nachhaltigen Modulbauweise. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Die drei haben bereits vieles vorgedacht. Die Architektur, genauso wie ein großer Anteil der Finanzierung über die GLS Bank. Auch die ausführende Baufirma ist fix, das österreichische Holzbauunternehmen B_Solution.

Nachhaltigkeit: Holzbauweise und viel Grün

Das Gebäude soll in Modulbauweise mit Holz und anderen recyclebaren Materialien errichtet werden. „Das sind Gebäude, die wieder zerlegt und wiederverwendet werden können“, erklärte Architekt Christoph Thiel.



So soll das Projekt der Lokviertel-Genossenschaft „Weiche eG“ von innen und von außen später aussehen. Von den einzelnen Wohnungen aus kann man auf die Laubengänge treten und in den begrünten Innenhof schauen. FOTO: VISUALISIERUNG WEICHE EG/COLLAGE:STEGMANN

Viel Grün soll es geben durch einen Gemeinschaftsinnenhof, Etagengärten, eine riesige Gemeinschaftsdachterrasse und eine Art grünen Vorhang, der über die Laubengänge fließt. Auf einen Teil des Dachs soll Photovoltaik kommen.

Mitspracherecht im Detail

Die Mitbestimmung der Genossen hält sich in der Planungs- und Bauphase zunächst in den vorgegebenen Grenzen. So ist zum Beispiel auch die Lage der fünf Quadratmeter großen Badmodule aufgrund der

Anbindung zur Haustechnik fix, ebenso das Material von Decken und Wänden. „Entscheiden können Sie gemeinsam, ob die Module längs oder quer angeordnet sein sollen“, sagte Thiel. Oder, wie die nicht-tragenden Wände stehen sollen.



Luana Cortis (links) mit Felix Osterheider, Vorstandsvorsitzender der Alois und Brigitte Coppenrath Stiftung. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

An regelmäßig stattfindenden runden Tischen sollen diese Details, die Finanzierung und das Miteinander bis zum Einzug 2028 unter Moderation von Luana Cortis besprochen werden.

Soziales können spätere Bewohner selbst ausgestalten

Nicht alleine im Alter sein, diese Vision wurde immer wieder an dem Abend hervorgerufen. Wie stark die

Gemeinschaft dann ausgestaltet werden soll, das ist den Mitgliedern überlassen. Möglich sei alles, erklärten die Gründer, vom gemeinschaftlichem Co-Working im Erdgeschoss über Feste bis hin zum eher zurückgezogen Leben in der eigenen Wohnung.

Für Menschen mit Wohnberechtigungsschein und 40.000 Euro auf dem Konto

Von den Wohnungen sollen 30 Prozent für Menschen mit Wohnberechtigungsschein A sein, also Geringverdiener, und 70 Prozent frei finanziert. Für die frei finanzierten Wohnungen ist die Miete für die ersten zehn Jahre auf 13,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Zusätzlich zahlt jeder 1700 Euro pro Quadratmeter als Genossenschaftsanteil und wohnungsbezogenen Anteil. Für einen Neubau, so Luana Cortis, sei das günstig und bezahlbar und die Miete „aus unserer Sicht ortsüblich.“ Zumindest im Jahr 2028.



Benedikt Altrogge von der GLS-Bank war später noch lange für Fragen vor Ort. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Benedikt Altrogge von der GLS-Bank sagte, dass die Genossenschaften bereits nach zehn Jahren unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lägen. Und auf längere Sicht natürlich noch mehr. „Die ersten zehn Jahre sind die schwierigsten, auf lange Sicht lohnt es sich“, sagte er.

Verlust des Kapitals nur bei Insolvenz – „gab es bisher nur zweimal in Deutschland.“

Man bekäme die Summe komplett zurück, wenn man austreten und ausziehen würde, sagte Benedikt Altrogge. Das Risiko, sein Kapital zu verlieren, bestehe nur dann, wenn das Projekt insolvent gehe. „Das gab es bislang bei nur zwei Genossenschaftsprojekten in Deutschland“, so Altrogge. Und die GLS-Bank sei nicht Teil davon gewesen.

Lesen Sie auch: [Insolventer Investor lässt im Landwehrviertel seinen Müll liegen](#)

Wer mitmachen will, zahlt zumindest einen Teil bereits vor Einzug im Jahr 2028, schließlich muss der Bau auch finanziert werden. Achtung: Die Sicherheit, dass gebaut werden darf, besteht übrigens erst, wenn der [Stadtrat der Stadt Osnabrück den Satzungsbeschluss zum Lokviertel](#) fällt, was im Juni geschehen soll.

Soziale Durchmischung bislang angedacht, aber ohne realistischen Plan

Die soziale Durchmischung soll über geförderte Wohnungen sichergestellt werden. Die kosten 6,70 Euro Miete pro Quadratmeter, was der fixe Betrag für geförderten Wohnraum für untere Einkommen in Osnabrück ist. Hinzu kommen 750 Euro pro Quadratmeter an Genossenschaftsanteil. Das heißt: Eine Person mit Wohnberechtigungsschein, die in die kleinste Wohnung mit 53 Quadratmetern zieht, müsste 39.750 Euro mitbringen. Wie soll das funktionieren?



Infoveranstaltung im vollen Saal des Coppenrath Innovation Center in Osnabrück.

FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Auf eine Publikumsfrage, wie sozial durchmischt andere von GLS begleiteten Genossenschaften seien, sagte Altrogge: „In der Regel ist das dann eher der Rentner, der früher besser verdient und etwas angespart hat.“ Nicht der Transferleistungsbezieher.

FÜR SIE EMPFOHLENE NEWS
