
Cooplinc | Kennisdeelsessie Hoe doen ze het in Duitsland?

5 april 2023

In deze sessie gaan we in op coöperatieve woonvormen in Duitsland. Hoeveel zijn er eigenlijk? Hoe hebben ze zich georganiseerd? Wat zijn de verschillen met Nederland? Omdat we Duitse gasten hebben, is de sessie deels in het Engels. De sprekers zijn:

- [Clemens Mol](#), hij is één van de grondleggers van Cooplinc, in het dagelijkse leven adviseur wooncoöperaties bij !Woon en onze Duitsland-kenner bij uitstek. Hij vertelt je meer over de Duitse woningmarkt en de verschillen met Nederland.
- De Duitse [Ina Marie Kapitola](#) en [Carolyn Koopmann](#) van de Leibniz Universität in Hannover. Zij deden onderzoek naar coöperatieve woonvormen in Duitsland en die resultaten presenteren zij. Ook gaan ze nader in op Duitse voorbeeldprojecten.
- 'In het publiek' vind je hun collega: hoogleraar [Marieke Kums](#), tevens oprichter van [Studio Maks](#), een studio voor architectuur en stedelijk ontwerp. Marieke begeleidt twee Nederlandse initiatieven én doet nu onderzoek naar Nederlandse coöperatieve woonvormen. Waar nodig licht zij toe.

Clemens Mol | Cooplinc

Vanavond kijken we naar Duitsland, daar zie je dat de wooncoöperatie veel meer bekendheid heeft dan in Nederland. Eerst een paar cijfers op een rij om het in perspectief te plaatsen:

- Er zijn zo rond de 2000 wooncoöperaties, van groot tot klein. Het verschilt van 10 tot 20.000 woningen per coöperatie.
- 2,2 miljoen woningen zijn van een wooncoöperatie.
- 9,1% van huurwoningen zijn van een wooncoöperatie, in de steden is dat aandeel aanzienlijk hoger. Daarnaast zie je ook in het zuiden meer koopbezit dan in het noorden.
- Op de woningmarkt is 43% van particuliere verhuurders, niet-kopen is daar dus een meer normale manier van wonen.
- Van het totale woningbezit is ongeveer 45% eigenaar-bewoner. De meerderheid van de woningen is dus een huurwoning. Huuraandeel daalt wel, koop is langzaam in opmars.
- Er is geen corporatiesector zoals we in Nederland die kennen. Er is wel gemeentelijk woningbezit. Vergelijkingen zijn daarom lastig te maken. De gemeente Berlijn heeft bijvoorbeeld 240.000 woningen in bezit.

Het is ook belangrijk om een paar punten te vermelden **over de koopmarkt**. Die ziet er ook anders dan bij ons:

- Duitsland kent géén hypotheekrenteaftrek. In Nederland zorgt dit voor kleinere regionale prijsverschillen.
- Hypotheken zijn maximaal 80% van de koopprijs. (Zie ook par. 16 Pfandbriefgesetz).
- Wel verschillende regelingen voor bevordering woningbezit.
- Het aandeel koopwoningen is de laatste jaren licht aan het stijgen.

De woningmarkt in Duitsland ziet er grofweg zo uit:

- Gemiddelde huur in Duitsland 8,70 euro per m2 per maand netto.
- Woning van 70 m2 kost daarmee 607 euro gemiddeld
- Maar: er zijn zeer grote regionale verschillen en verschillen stad/land. Gemiddelden zeggen daardoor weinig.
- Huurprijzen zitten ongeveer tussen een bandbreedte van 3 euro per m2 en 15 euro per m2. Je kan wel zeggen dat de huren in de wat grotere steden qua prijzen wel richting Nederlandse prijzen gaan.

Voorbeeld van een momenteel leegstaand complex van het Mietshäuser Syndikat in Halberstadt. Het is de coöperatie daar al twee jaar niet gelukt om huurders te vinden voor de woningen. De zeer sterke krimp in Halberstadt is de oorzaak. Dit is zeker niet uniek. Die stad heeft 20% leegstand, dus mensen die daar een woning zoeken, hebben wat te kiezen. De verschillen zijn in Duitsland dus aanzienlijk in vergelijking met Nederland, waar dergelijke sterke krimp niet voorkomt.

Een korte geschiedenis van wooncoöperaties in Duitsland:

- 1867 „Gesetz betreffend die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften“. Het kostte een enorme strijd van arbeiders, maar er kwam wel een wet over wooncoöperaties in 1867. Dat is een voorbeeld geweest om ook in Nederland vele jaren later met wetten te komen.
- Opkomst van krediet en verzekeringscoöperaties. Wooncoöperaties werden mede door hen gefinancierd. Het geld van de verzekeringscoöperaties moest ergens in geïnvesteerd worden. Er kwam daardoor een uitwisseling van de ene coöperatie naar de andere sector van coöperaties. Daardoor kreeg je allemaal golven van wooncoöperaties die ontstonden in de jaren 60 en 80.
- Meer regulering door „prüfungsverband“ en de letters EG. Dat zijn soort keurmerken. Je moet je boeken laten controleren als wooncoöperatie. Als dat op orde is krijg je de letters EG toegekend. Daarmee weet een bank, stad of overheid dat de wooncoöperatie een legitieme partner is.
- Toch zijn er ook andere vormen: Mietshäuser Syndikat

Financiering is eigenlijk niet eens zoveel beter geregeld als in Nederland, ze hebben dezelfde problemen als hier. Daarbij wel wat gunstigere leentijden en rentes. In het kort:

- Bij nieuwbouw: 65 procent via collectieve lening. Daarnaast leggen de leden per persoon tot 50.000 euro in.
- Echter: Veel bestaande wooncoöperaties hebben een inleg van een paar honderd euro per kamer
- Er is een Federaal programma voor financiering van coöperatie aandelen (eigen inleg). Je kan daarmee als individu lenen om je aandelen in de coöperatie te financieren.

De overheid kent verschillende steunprogramma's:

- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) Uitvoering door Länder. Ook coöperaties kunnen daarmee geld lenen voor sociale woningen. In Nederland kan je alleen lenen als corporatie, maar in Duitsland kan dat dus ook als individu of coöperatie.
- Naast Länder zijn er ook stedelijke regelingen.
- KfW bank (federale investeringsbank) kan aan huurders van een coöperatie geld lenen. Dit zorgt ervoor dat de wooncoöperaties ook bereikbaar zijn voor de lagere inkomens.

Ina Marie Kapitola en Carolin Koopmann | Leibniz Universität Hannover

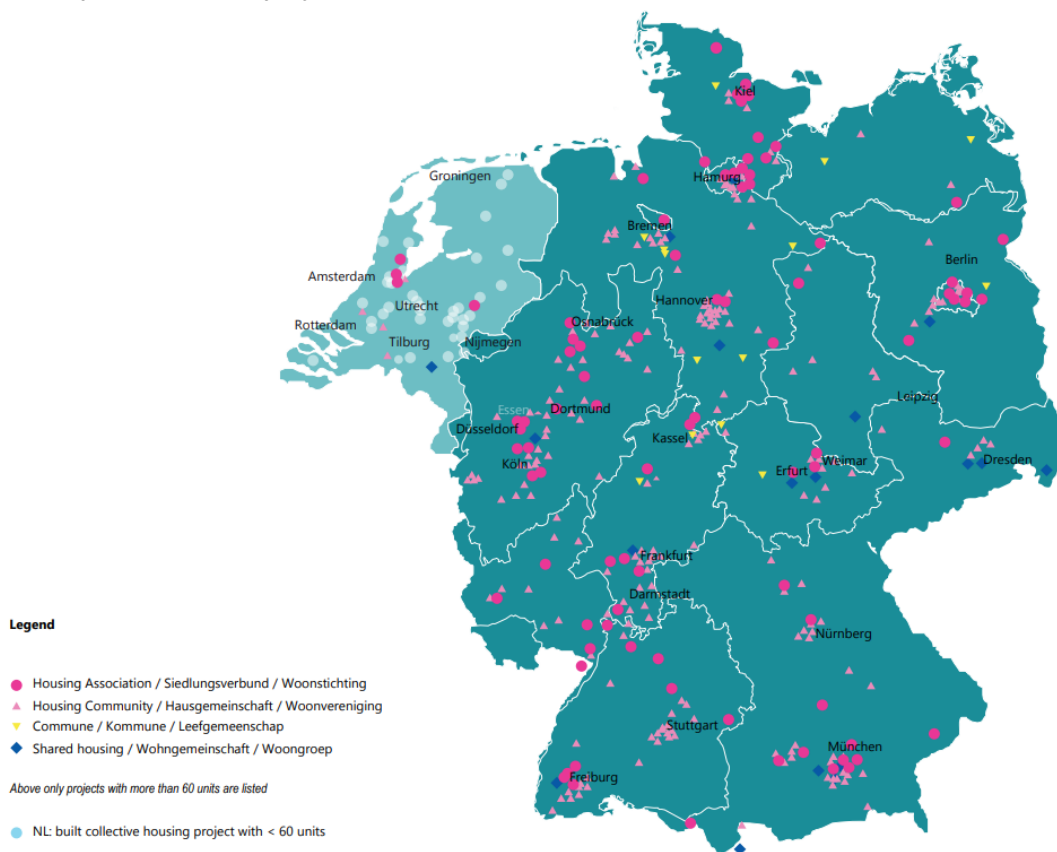
Ina Marie en Carolinn vertellen over succesvolle Duitse voorbeelden en laten ze zien wat ze tot nu toe opgehaald hebben in hun onderzoek.

Over het onderzoek waar Ina Marie en Carolin bij betrokken zijn

Marieke Kums onderzoekt hoe het wooncoöperatiemodel zich in Nederland als gangbaar woonalternatief kan ontwikkelen. Dit doet ze met een subsidie van het stimuleringsfonds 'Anders werken aan wonen'. Ina Marie en Carolinn zijn vanuit de Leibniz Universität Hannover betrokken bij het onderzoek van Marieke en het onderwerp.

Kort over het onderzoek van Marieke Kums: 'Ondanks de potentie van deze woonvorm komt de concrete toepassing ervan in Nederland maar mondjesmaat van de grond. Juridische en financiële obstakels spelen hierbij een belangrijke rol. Dit in tegenstelling tot Duitsland waar dertig procent van de woningvoorraad coöperatief is. Marieke Kums analyseert de stand van zaken in Nederland en maakt een overzicht van de factoren die het wooncoöperatiemodel in de weg staan. Vervolgens bestudeert zij twaalf succesvolle Duitse voorbeelden door middel van dataonderzoek, interviews met betrokkenen en locatiebezoeken. De resultaten worden uitgewerkt in een vergelijkend schema met sleutelfactoren die zij naar de Nederlandse context overhevelt. De opgedane kennis wordt vervolgens op twee specifieke locaties in Nijmegen en Tilburg toegepast door in samenwerking met gemeentes conceptontwerpen voor twee wooncoöperaties uit te werken. Zij werkt ook samen met partijen als Bundesverband Baugemeinschaften, Superuse, Platform31, Cooplink, Vrijcoop, Ecodorp Boekel en Woningbouwcorporatie Talis. De resultaten worden opgenomen in een digitale publicatie en een animatie.'

Kaart met coöperatieve woonprojecten in Nederland en Duitsland



Bovenstaande kaart bevat initiatieven groter dan 16 eenheden. Daarnaast omvat het ook CPO, gemeenschappelijk wonen en wooncoöperaties, dit omdat de organisatie en financiering niet één op één te vergelijken is met beide landen. Het maakt wel direct duidelijk dat het coöperatieve in Duitsland meer voeten aan de grond heeft en meer wijdverspreid is.

----- Switch to English -----

About the research and the current progress

Before we started our research, we set up a range of criteria for the selection of suitable case studies in Germany. The projects had to be finished within the last 10 years, they had to represent a variety of legal forms and different starter- group stories, as well as diverse social agendas concerning the common good and non-profit thinking. This led to a selection of 12 different projects.

All 12 projects you can see in the presentation cover exactly those different criteria mentioned. 90% of them are quite new and haven't been published and researched before. Within the first phase of our research, we had a closer look at 5 of them. We interviewed different project initiators, various stakeholders and visited the sites. The projects Spiegelfabrik in Fürth, Our House in Leipzig and Lynarstrasse in Berlin will be presented in further detail today.

The results of the research you can see summarized at the slides. The most significant factors for the success and character of the different projects were often found within the finding phase: the setup of the group, common wishes & ideals- also regarding the common good and the level of sharing, the choice of legal form, the acquisition of the property and the resulting size of the projects.

Within the single projects we found very interesting concepts of cross-financing between a Cooperation & ownership group, the adaptability of Legal form in the course of time- when needs are changing, specifically low cooperative shares to foster diversity and supplies for the common good, a model of ideologized collective ownership within a relatively small group and a role model project- the development of a whole urban quarter as a huge Cooperative with the focus on sustainability, sufficiency and nature inclusive design at Eco Village in Hannover.

We are collecting a lot of detailed information about different projects. Our ambition is a publication within two years. Then we have a bit more information about projects on the long term. We hope to contribute to get housing cooperatives more common in the Netherlands.

1. Spiegelfabrik in Fürth.

The Spiegelfabrik in Fürth is a collaborative housing project initiated in 2016 by a group in Fürth, a city with 130.000 inhabitants in Bavaria. The project was based on an initiative of a starter group of 12 people that on the one hand had a vision of communal living and social diversity and on the other hand had the property in Fürth with the building of an old mirror factory. For the realization of their vision, the group approached architectural offices that already had experience in building with communities. After a lengthy selection process, the choice fell to the Berlin office Heide von Beckerath.

Mixed ages

The different professional and financial backgrounds conditioned the hybrid of cooperative and Baugruppe. The project includes fifty-eight units (57 apartments + 1 neighborhood office). Instead of rebuilding, only a new building came into question due to contamination. The new design of the building with higher density enables 58 apartments instead of 18. Seeking additional members via public info sessions was necessary. The selection was made after serving on one of the committees and then selected by the group. In the process, the group set rules for the selection of new members to ensure social diversity: 1/3 elderly, 1/3 middle-aged, 1/3 young families.

The young families were added last, as they have fewer time resources available to contribute. They did this despite keeping a third free, meaning a higher financial risk for the already existing group. It worked out and the result is a mixed group consisting of 100 adults and 50 children.

The group discussed equally the forms of community and the legal forms. Basically, the group defined itself as a common enterprise that works only when everyone works together. For this purpose, they established three principles that also affected the mix of legal forms:

- Community by conviction, not by obligation
- Balancing proximity and distance
- Equal rights regardless of work commitment and duration of affiliation

Maximal democracy

After the construction phase, the Gbr becomes a homeowners' association. Here, the Spiegelfabrik introduced another special solution. Normally, tenants have no voting rights in an owners' association. This would exclude all cooperative residents, so an extra voting right was contractually established for them.

Maximum democracy is ultimately achieved by the project through the association, which was founded primarily for the management of the common areas and to hold idealistic goals, as this is not possible in the WEG. All members from the age of 7 are entitled to vote in the association, which has a children's parliament where the young members also have a voice.

In this way, the Spiegelfabrik has not only ensured that the ideal of the maximum social mix is guaranteed, but also that a maximum democracy is made possible.

The initiators and residents of the Spiegelfabrik were extremely consistent and at the same time pragmatic in the implementation of their goals without losing sight of the overriding objective of the greatest possible social mixing and integration of vulnerable groups.

Success factors

The project is unique due to local factors and the individual circumstances of the group. Nevertheless, it shows impressive problems as well as solutions from which one can learn. In particular:

- advantages and disadvantages as well as the combinability of the different legal forms
- possibilities of cross-financing
- possibilities of social mixing and integration
- involvement of different actors like the city or social institutions

2. Our House in Leipzig

The next project is in eastern Germany and is a little less complex in its organization as it is a pure cooperative. The project is an initiative by 5, a Leipzig-based architect and friends with the aim to create a collective housing project. It is located in the middle of the newly developing quarter of the Lindenauer Hafen. The development of the quarter is mainly done by investors.

The city decided to award one of the building plots to a community housing project and thus initiated the concept allocation in the city of Leipzig. In contrast to the following concept awards, an architectural competition was held for this site and the cooperative was able to purchase the property.

More top down but quicker developed

The starting conditions here are therefore different from those at the mirror factory. The starter group around the architects applied for the site with a finished concept. The main aim was the realization of apartments that would be affordable in the long term as well as living in a community.

Due to the already finished concept for the architecture and the living together, the planning process was rather top-down. Interested people could decide if the 'offer' would fit them. As a result, a homogeneous group in terms of social structure was found. The residents are between the mid-30s and early 50s, and many of them are young families. Less participation and co-determination also have the advantage that processes can be planned and implemented more quickly.

About the building

The building offers a diverse architectural concept with different and individual flat types, maisonettes, and split-level flats. It provides a variety of communal facilities like a Music room, laundry, workshop, garden, communal balconies, and joker rooms. The central concern of the project and the architectural design is the close connection of the rather private residential units with the communally used rooms and areas. The generous staircase creates a connection between the garden, the house community, and the city.

In the slides you can see the different types and sizes of floor plans. Where through the house offers individual flats. A special feature here is the red-colored Joker rooms. These were created because some of the flats were too large after the competition. Thus, these remaining rooms became part of the flexible space offer and can be rented as needed. In addition to being used as work or guest rooms, temporary space was also made available for refugees, for example.

Finally, a few words about the hardware: The building is constructed in a resource-saving and space-optimized manner as a timber hybrid construction. It consists of a supporting structure in reinforced concrete skeleton construction and prefabricated wooden panel elements, construction costs were relatively low and amounted to about 1944€ per m². The standard for the finishes and surfaces of the interiors is simple and cost-effective. The wall and floor surfaces of the apartments and common rooms were carried out by the residents themselves.

3. Lynarstraße in Berlin

The cooperative Am Ostseeplatz in Berlin is one of the young cooperatives that prove that the idea of communal living is as alive as it is necessary. Its foundation goes back to an initiative of tenants. In 2000, the Prenzlauer Berg housing association planned to privatize part of its flats at Ostseeplatz. The tenants back then founded a housing cooperative and acquired the entire stock with the help of funding from the state of Berlin. This enabled them to realize their ideas of communal living.

To date, the housing cooperative's stock has grown to 584 flats and 25 commercial spaces. The newest house is Lynarstraße in Berlin. Here, the cooperative has dared to undertake a showcase project: with only one year of construction time, they built one of the largest wooden houses in Germany on a challenging plot of land directly on the railway embankment.

The house consists of 3 Building Volumes, they are all 7 stores high. It results in a usable floor space of approx. 6.600 m² and 98 housing units. It is made of a wooden construction (only basement and ground floor are made of reinforced concrete). There are cluster floor plans and Common rooms. The project exists of approx. 50 % social housing and is therefore subsidized. There is 1 flat for refugees, 10 rooms for dementia flat-sharing at ground floor level, and a support-location for the homeless with a kitchen (for providing food).

Difficult location, innovative design

For many years, the property in Lynarstraße was considered unusable because it is located directly next to the railway and as you can see the plot is very narrow and the noise emissions of the trains are heavy. So the land was extremely cheap and the cooperative 'Am Ostseeplatz' bought the unattractive plot.

Nevertheless, with intelligent architecture & design they made the most out of that piece of land.

The special character of the land made up for a quite interesting architectural layout of the flats and communal spaces- conceptionally the private rooms with bedrooms of the tenants are located towards the quiet front of the building and the communal spaces for meeting and activities towards the noisy train side. The staircases are located in between the housing volumes and so a maximum of usable floor space was created.

Communal living by choice and by design

In the project no one disappears into their flat; the tenants live together, communally. Anyone who wanted to live in Lynarstraße had to have a desire to live in a shared apartment. The cooperative looked for tenants in advance and brought them together. Groups were formed to which then an entire floor was allocated. The floors are divided into so-called residential clusters. They comprise several residential units

with their own bathrooms and small kitchens, as well as communal areas with a large kitchen, common rooms and spacious hallways. On each floor, the residents have decided together how much private space and how much communal space they would like to have.

But there is more to communal living in Lynarstraße than tenant-shared flats. A dementia flat-sharing community is among the tenants, and some refugees have found a new home. In addition, a daycare center for children and a foodbank for homeless people have found a place here. There is also a communal garden and a rehearsal room. Here you can see the food bank for homeless people. The communal garden is also a shared space: In the mornings it is used by the day care center, and they also take care of it. And in the afternoons and evenings the inhabitants are using it for their purposes.

Legal form and costs

Cooperatives differ from other legal forms in that the members are both tenants and - through their cooperative shares - co-owners of the cooperative. They enjoy lifelong housing rights, protection against the termination of their own tenancy and far-reaching opportunities to have their say. Those who want to live with the housing cooperative Am Ostseeplatz buy a share of €1.500 to a maximum of €5.200 per flat, depending on the size of the flat. Like a deposit, you get this money back when you move out. Until then, you can rightly feel like a co-owner of the cooperative and thus of the flat you are using.

The Project was financed by Umwelt- Bank. Half of the units are subsidized by the state of Berlin.

Accordingly, 50% of the housing units are considered social housing with a rent of €6,50/m². For the remaining flats, the rent is €8,75/m²; this is significantly below the current market rent. The low rents are also possible because the project received 2,5 million euros in funding from the Senate program "Experimental multi-store housing" as part of the Growing City program.

Innovative prefabricated building

3.700 cubic meters of wood were used. Beams, floors, ceilings and façade are made of spruce or Douglas fir from German and Austrian forests. Only the non-load-bearing walls are made of plasterboard for cost reasons; the basement and ground floor are made of reinforced concrete because of the statics. In purely mathematical terms, the wood for this house grew again in only 19 minutes.

Thanks to prefabricated solid wood modules, one complete floor of the communal housing complex could be erected per week. In practical terms, this means that on Monday the lorries arrive with the finished wooden elements, and by Friday four fitters erect the entire floor. In the end, the construction time took just under a year.

Vragen

Rudy: Zijn er voorbeelden van meer landelijk gelegen initiatieven? Ja, er is een voorbeeld vlakbij Hannover. Ze zijn bezig voor 1.000 woningen. Ze focussen zich voornamelijk op natuur inclusief bouwen en wonen. Dat grote aantal komt omdat je eigenlijk wel een minimumaantal deelnemers nodig hebt om het zo aan te pakken. Kleinere groepen op het platteland doen het niet via dit model. Groot verschil met Nederland is wel dat het makkelijk is om zelf een huis te bouwen op het platteland in Duitsland. Het gevoel is daardoor dat er minder vraag is in Duitsland, het is immers al veel makkelijker om je eigen woondroom te realiseren. Daarnaast zorgt leegstand op het platteland ervoor dat wooncoöperaties niet van de grond komen, in Nederland ligt dat wat anders natuurlijk.

Hein: Wat is de minimum schaal voor een initiatief? 30 huishoudens/eenheden zien we wel een beetje als minimum terugkomen. Dan heb je genoeg mensen om alle skills en vaardigheden in je midden te hebben. Hoe groter de groep, hoe goedkoper. Het is uiteindelijk in verband met startkosten en schaalvoordeel. In Tilburg zijn we bezig in samenwerking met de gemeente om hiermee aan de slag te gaan. We kwamen veel groepen tegen die woongroepen wilde realiseren. We zien dus veel vraag naar iets kleinschaligers dan een wooncoöperatie met tientallen (of honderden) woningen.

Hein: Hoe zijn de gemeenschappelijke ruimten over het algemeen verdeeld? Dat varieert van alleen de tuin met elkaar delen, tot soms alleen een privé-slaapkamer en de rest gedeeld. Alle vormen en varianten komen voorbij.

Wat is de ervaring met de 1/3 - 1/3 - 1/3 leeftijdsverdeling na verloop van tijd? Er is bij die groep nog geen ervaring mee, daar bestaan ze nog niet lang genoeg voor.

Is er meer bekend over kleine initiatieven? Het is zeker interessant om te kijken naar succesfactoren van kleine groepen (vanaf 8). In het onderzoek beschouwen we ze niet als 'cooperative' maar als 'baugruppe', daarom zijn ze niet meegenomen nu. Wij beperken ons in het onderzoek tot het coöperatieve model in verschillende verschijningsvormen. Daarnaast heb je ook CPO-vormen of bijvoorbeeld via Mytshauer syndicaat, daar is de kleinste 4 eenheden en de grootste 600. Zij kopen wel bestaande bouw op het platteland.

Marie-Annet: Gemengde groepen tussen huur en koop, hoe functioneert dat in Duitsland? Coöperatieven zijn vaak niet gemengd dus er zijn niet veel voorbeelden. Het hangt van de locatie af en van de groep of het goed werkt.

Paul: Kleinere ecodorpen in Duitsland, zijn die ook onderzocht? The model in Hannover is a cooperative, but it is the only example we know of. It is a pilot project so it might be the only one.

Jan: De criteria van de studie, is die informatie ook beschikbaar op een bepaalde manier? We zullen het delen via Cooplinc wat we nu hebben. Er is veel informatie en er komt nog een publicatie aan als het onderzoek afgerond is, dat zal Cooplinc tegen die tijd weer delen.

Midas: Hoelang duurt het opzetten van een wooncoöperatie in Duitsland? Not an easy question to answer. For an example the spiegelfabriek, they were busy from 2016 – 2021. It depends on the circumstances, if the location is easy. There is more common knowledge in Germany, but in the end, there is still a lot of work to do. So, it is not a lot faster in Germany. The building process is comparable in both countries. They are as strict as in the Netherlands with 'bestemmingsplannen' and sort of things.

Rudy: Heb gelezen dat sommige Nederlandse groepen leningen hebben in Duitsland, is dat een goede deal? Momenteel is er een bank (GLS) die ook Nederlandse groepen financiert, dat kan zeker een optie zijn. Er is weinig keuze, ook in Duitsland niet. In Nederland is de Rabobank ook bezig met verschuiven dus wellicht komt daar ruimte. Het 'cross-financing' model tussen huurders en kopers is ook overwogen in Tilburg. Daar wordt nog aan gewerkt met eventueel de Rabobank als experiment.

Hein: Red je het nog om te bouwen voor sociale huur? Dat hangt echt af van de grootte van de huizen en de financiering. Feit is wel dat het er zeker niet makkelijker op is geworden. Daarnaast moet je dan echt kijken naar wat bewoners zelf kunnen doen in meebouwen, afbouw en het oogsten van materialen.

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplinc steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

DONEER



Word ook lid van Cooplink!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!