

# Villa ganz

Dicke-Osmers-Stiftung

für  
**g**enerationsübergreifendes  
**a**lternativ-  
**n**achbarschaftliches  
**Z**usammenleben



## Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf

*Es gibt nichts Gutes,  
außer man tut es!*



# Vision und Mission

**Es kam der Tag, da kündete es wie von selbst:  
Neue Wege müssen gegangen werden, alte  
verfehlen ihr Ziel.**

Die Stiftung Villa ganZ will Pfade bahnen, die  
Gemeinschaft stiften und Hilfe zur Selbsthilfe  
leisten. Sie lebt von Menschen, die sich engagieren  
für Menschen. Und sie hat eine Vision:

**Bezahlbarer Wohnraum für das kleine Portemonnaie in vielfältiger Gemeinschaft im Raum Hannover.**

Menschen brauchen Gemeinschaft, in Familie,  
in Nachbarschaft, in Verein, in Quartier und Stadt.  
Ohne geselliges Miteinander ist Vieles nichts  
und ohne Bedeutung, denn wir sind aufeinander  
angewiesen und erfreuen einander. Organisierte,  
hilfreiche Nachbarschaft ist der Weg, Wohnungsbau  
zu erschwinglichen Mieten ist das Mittel.

## Wie will Villa ganZ das Ziel erreichen?

Die gemeinnützige Stiftung errichtet  
**mietpreisgebundene Wohnungen** im  
Rahmen von sozial gemischten Baugemein-  
schaften für Personen mit Wohnberechtigungs-  
schein. **Alleinerziehende** und ihre Kinder sowie  
**Alleinstehende** – mit und ohne Migrations-  
hintergrund – besitzen Priorität.

## Wie werden die Wohnprojekte finanziert?

Villa ganZ stützt sich auf drei Quellen:  
**Fördergelder** der öffentlichen Hand, private  
**Zustiftungen** oder **Spenden** und ursprüng-  
liches **Stiftungskapital**. Sämtliche Ein-  
zahlungen werden unmittelbar in Bausteine  
verwandelt und den Projekten zugeführt, per-  
sonalbedingte Verwaltungskosten entfallen.

Das Anliegen aller Mitwirkenden ist darauf gerichtet,  
Armut entgegenzutreten in gegenseitigem Respekt,  
gemeinwohlorientiert und nachhaltig. Auf dass wir  
gemeinsam die Welt im Kleinen ein wenig besser  
gestalten hin zu einem **generationenübergreifenden,**  
**alternativ-nachbarschaftlichen Zusammenleben** –  
eben auf dem Weg der **Villa ganZ**.

Werner Dicke und Kristina Osmers





## Soziale Realitäten 4

Armut 4

Partielle Wohnungsnot 5

## Modell Villa ganZ 6

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf 6

ganZ einfach – höchst wirkungsvoll 7

## Erfolgsgaranten von Villa ganZ 8

Finanzierungs- und Wirtschaftskonzept 8

Kooperationspartner 10

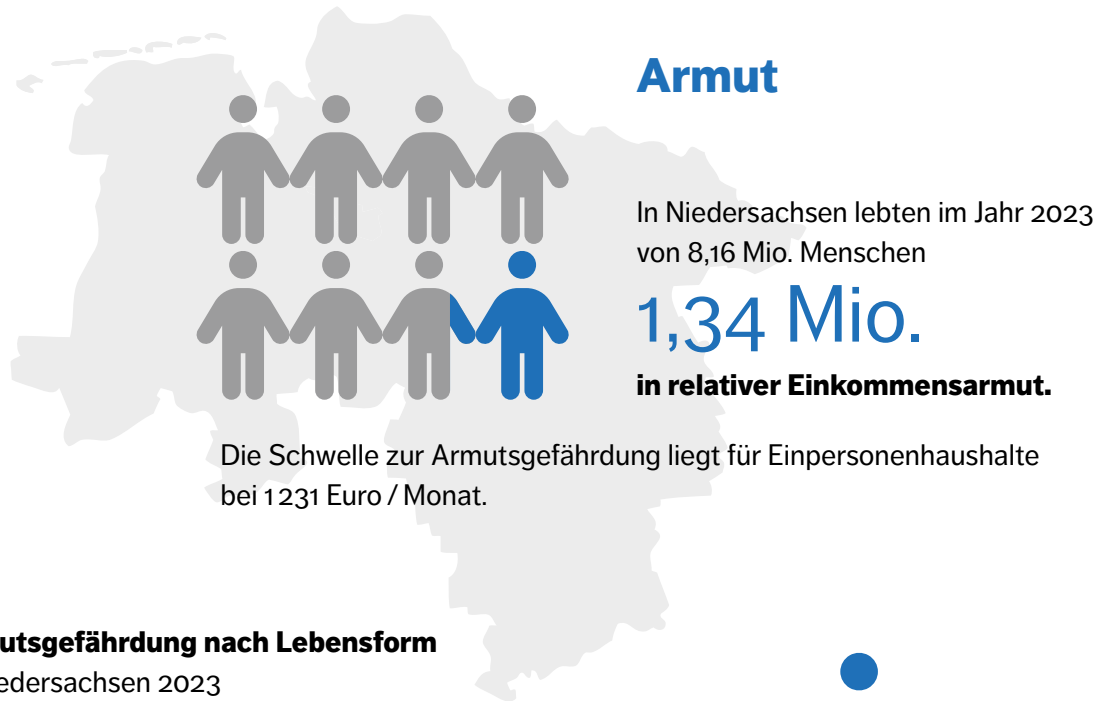
Wohnstandards 12

## Helfen Sie mit 14

## Villa ganZ im Netz 16



# Soziale Realitäten



## Armutsgefährdung nach Lebensform in Niedersachsen 2023

Ø 16,6 %  
Durchschnitt

 28,6 %  
Alleinstehende

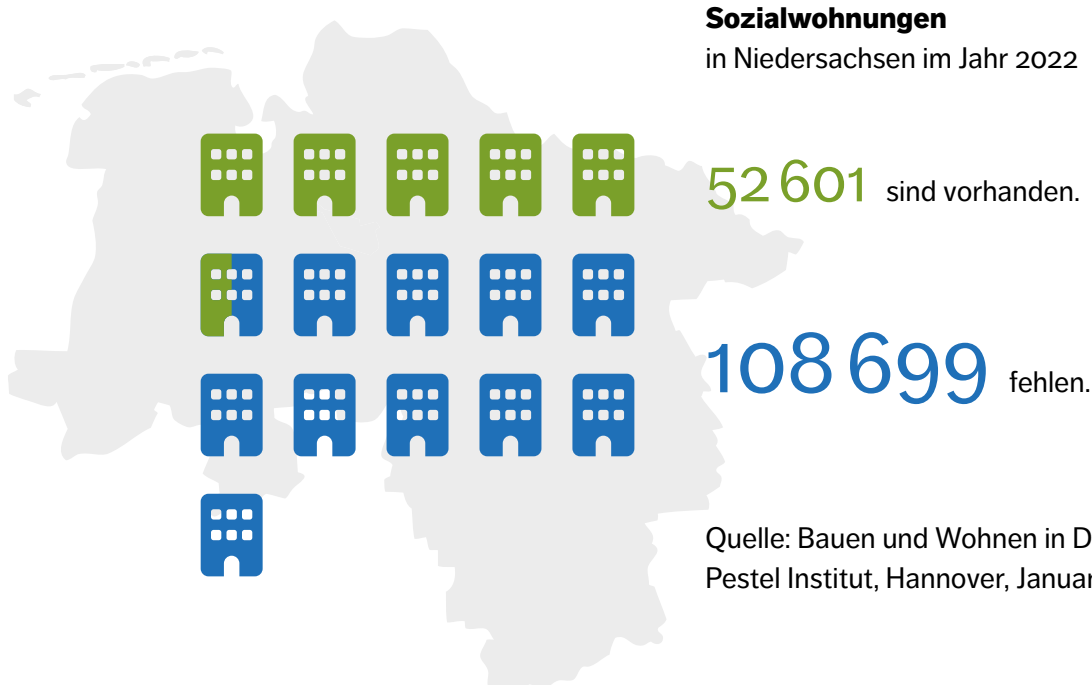
 41,7 %  
Alleinerziehende

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen,  
Pressemitteilung Nr. 045 vom 30. April 2024



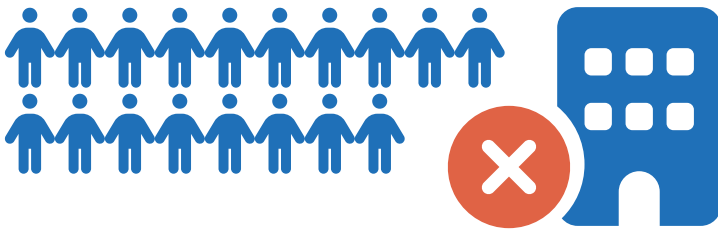
**Es reicht einfach nicht.** Eva, 30 Jahre, ist alleinerziehend. »Der tägliche Spagat zwischen bezahlter Teilzeit- und unbezahlter Carearbeit ist nervenaufreibend.« Alles muss nach Plan funktionieren. Menschen jedoch sind keine Maschinen. »Eine verstauchte Hand, schon ein kleiner Unfall im Kindergarten bringt alles durcheinander.« Und dann lauert da die beständige Sorge um das Auskommen, wenn jetzt noch Miete oder Nebenkosten steigen ...

## Partielle Wohnungsnot



Quelle: Bauen und Wohnen in Deutschland, Pestel Institut, Hannover, Januar 2024.

**Das Defizit vergrößert sich stetig:** Es fallen mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung als neue Sozialwohnungen gebaut werden.



Allein die Stadt Hannover konnte

### 1 800 Personen

in geprüften und anerkannten Wohnungsnotfällen  
**kein angemessenes Angebot** machen.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover,  
Bereich Stadterneuerung und Wohnen, 13. Mai 2024

Mit diesen  
sozialen  
Realitäten findet  
sich Villa ganz  
nicht ab

# Modell Villa ganZ

**Wir haben von Menschen in unterschiedlichsten Notlagen und aus erhobenen Daten gelernt – und handeln.**



Villa ganZ tritt Armut entgegen und leistet **Hilfe zur Selbsthilfe**.

Deshalb baut Villa ganZ **bezahlbaren Wohnraum** für Alleinerziehende und ihre Kinder sowie für Alleinstehende, beide mit Wohnberechtigungsschein (quantitativer Aspekt).



Diese Wohnungen werden in **sozial gemischten** Projekten / Quartieren errichtet (qualitativer Aspekt).

Dabei garantiert Villa ganZ **Mietpreisbindung** auf Dauer.



Zudem sind Begünstigte eingeladen, Wohnprojekte aktiv **mitzugestalten**.

Unser Anliegen: Orientierung am **Gemeinwohl**.



## Unser Ansatz

### Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf

Nachbarschaft, Generationen-Mix und Infrastruktur fördern die Chance individueller Potentialentwicklung. Ein anregendes Umfeld bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und eine effektive, vorurteilsfreie Teilhabe. Daraus erwächst ein Gefühl von »zu Hause sein« über Familie und Freundschaft hinaus. Damit das gelingt, setzt Villa ganZ auf eine diverse Bewohnerstruktur, die nicht mehr allein von Zufall oder Geldbeutel abhängt.

### Sag' mir, wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer Du bist

Menschen in Armut empfinden oft Scham, sie outen sich nicht und leben eher isoliert. Wohnen in »Brennpunkt-Quartieren« bedeutet eine besondere Belastung und führt oft zu sozialem Abstieg und Ausgrenzung. Dieser Teufelskreis der Armut kann jedoch durch wechselseitige Unterstützung einer vielfältig zusammengesetzten Quartiersbewohnerschaft wirksam unterbrochen werden.



## Gemeinschaftliches Wohnen eröffnet Wege



## Vom kleinen Wir zum großen Wir

Zusammenhalt der Gesellschaft ist eine Herausforderung unserer Zeit. Begegnungen und Kontakte schaffen erste Stufen für Kooperation und Integration. Strukturelle Überforderung Alleinerziehender oder junger Familien und Gefühle der Einsamkeit Alleinstehender können in Gemeinschaft spürbar entschärft werden. Im Rahmen verbindlicher Nachbarschaft wächst Zutrauen im Kleinen und erweitert sich ins Allgemeine. Vertrauensbildung beruht auf persönlich erfahrenen und verlässlichen Normen, auf zivilgesellschaftlichem Einüben von Geben und Nehmen. Unsere Stiftungskonzeption stärkt das kleine »Wir« der Nähe als Baustein eines großen »Wir« gesellschaftlicher Verbundenheit.



### Eva hat sich für eine Wohnung bei Villa ganZ beworben.

»Meine Tochter braucht Spielkameraden und Impulse in unmittelbarer Nachbarschaft. Hin- und Rückweg zu Kindergarten und Schule könnten gemeinsam organisiert werden. Es wäre wunderbar, nicht jeden Tag den Kampf mit Pünktlichkeit und Sicherheit ausfechten zu müssen. Bei einem ersten Treffen freundete sich meine Tochter Mia mit einer älteren Dame an, beide basteln gerne. Hoffentlich klappt das mit dem Einzug, dann besäße Mia endlich ein eigenes Zimmer und nicht nur eine Ecke der Ein-Raum-Wohnung.«

## Unsere Idee

### ganZ einfach – höchst wirkungsvoll

Alleinerziehende und Alleinstehende zeigen großes Interesse an den Wohnprojekten der Villa ganZ. Die Stiftung organisiert Kennenlern- und Planungstreffen, die in Bewerbungen für Stiftungswohnungen münden. Mit dem Einzug erreichen die Aktivitäten von Villa ganZ eine neue Wirkungsstufe: Menschen unterschiedlicher Lebensformen, Biografien und finanzieller Möglichkeiten wohnen und leben in einem diversen Mehrgenerationenprojekt und anregender Netzwerkstruktur.

# Erfolgsgaranten von Villa ganZ

## Finanzierungs- und Wirtschaftskonzept

**Villa ganZ ist eine gemeinnützige Stiftung, die im Jahr 2019 von Kristina Osmer und Werner Dicke gegründet wurde. Ihr eingeworbenes Stiftungskapital verbraucht sich nicht, sondern wird in werthaltige Zukunftsprojekte transformiert, in Verbundenheit stärkende, dauerhafte Wohn- und Lebenschancen.**

### Wie wir wirtschaften



Villa ganZ ist eine operative Stiftung, deren Gremienmitglieder leidenschaftlich und ohne Entgelt tätig sind. Das Stiftungsvermögen und externe Mittel fließen unmittelbar und ausschließlich in Wohnbauprojekte.

Die umfangreichsten Finanzierungsmittel stammen zwar aus staatlichen Fördertöpfen des Bundes, des Landes und der Kommune, jedoch steigern Spen-

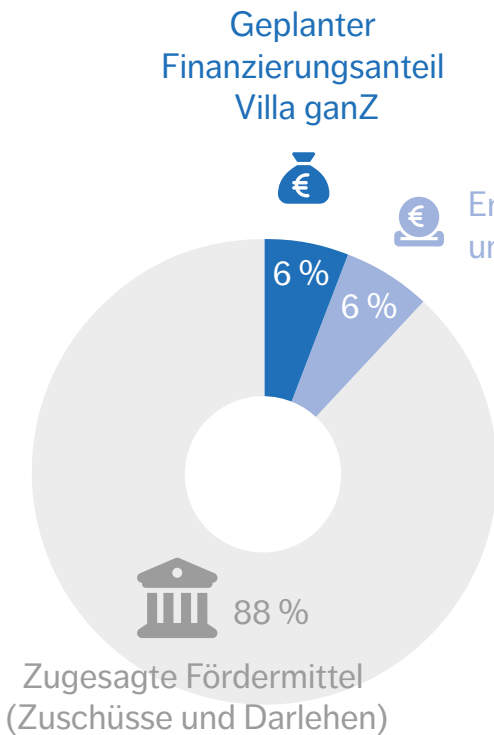
den und Zustiftungen Privater durch ihre kräftige Hebelwirkung Volumen und Anzahl der Bauprojekte.

Die Kalkulation der Projekte basiert auf berechenbaren Mieteinnahmen, welche die Zins- und Tilgungsverpflichtungen aus Förderdarlehen bedienen werden. Dies sorgt für hinreichende Liquidität, die langfristig neue Investitionen in zusätzlichen Wohnraum möglich macht.

## Ein Finanzierungsbeispiel



Gemeinsam können wir viel bewegen



Zusammensetzung der Investitionen von 2,1 Mio. Euro für sieben Wohnungen im Rahmen des Projekts »Jung und Alt am Wasser« (JAWA) in der Wasserstadt Hannover-Limmer.

**Ihr Beitrag und unsere Kompetenz schaffen mehr Wohnraum.**



**Rita, 66 Jahre und alleinstehend,** sieht einen rettenden Ausweg aus ihrer finanziellen Not. An Mietzahlung plus Nebenkosten konnte sie kaum noch sparen, ohne zu frieren. »Das ändert sich mit Einzug in ein Wohnprojekt der Villa ganZ. Die neue Unterkunft ist knapp geschnitten für 6,10 € pro m<sup>2</sup> und nach aktuellem Standard gut isoliert. Nebenkosten wirken nicht wie eine zweite Miete, endlich habe ich bezahlbare Fixkosten. Die Rente reicht dann auch mal für eine Tasse Kaffee oder eine Pizza im Quartier.«



Erster Spatenstich von JAWA und Villa ganZ mit Oberbürgermeister Belit Onay am 30. August 2024

## Kooperationspartner

**Villa ganZ ist bereits Partner für Gruppen, die in einer vielfältigen Gemeinschaft leben möchten.**

### Ein Beispiel



Zusammen mit der Baugruppe JAWA konzipierten wir inklusive, jetzt im Bau befindliche Stiftungswohnungen.



Die künftige Nachbarschaft ist nach Alter und Beruf, Einkommenssituation sowie Familienstand vielfältig strukturiert, was ausdrücklich von den Beteiligten gewünscht ist.

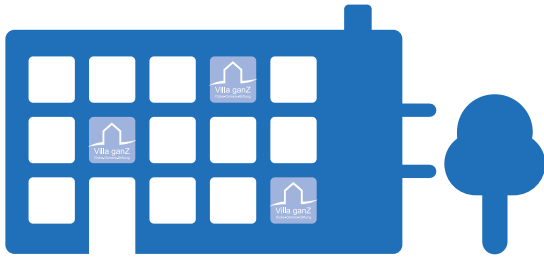


Ein Bewohner:innenverein legt Rechte und Pflichten selbst in einer Hausordnung fest.



Unsere Win-win-Situation stärkt soziale Verbundenheit





Wohnprojekte müssen laut städtischen Vorgaben einen Anteil von 20 bis 30 Prozent Sozialwohnungen aufweisen. Diese finanziert und verwaltet Villa ganZ in Teilen oder in Gänze. Als Wohnungseigentümerin wird die Stiftung ein verlässlicher Garant für eine diverse Bewohnerschaft.

### Mit Abschluss eines Stiftungsvorhabens freuen sich zwei Gewinner:



Eine **Baugruppe**, die ihr Vorhaben realisiert und ihre Verantwortung hinsichtlich Finanzierung und Verwaltung von Sozialwohnungen auf die Stiftung überträgt.

**Anspruchsberechtigte** mit niedrigem Einkommen, die energieeffiziente und erschwingliche Neubauwohnungen in einer geschützten Nachbarschaft beziehen.



Zahlreiche Personen und Institutionen sind vom Konzept der Villa ganZ überzeugt. Dazu gehören auch die HAWK Hildesheim / Holzminden / Göttingen, die Stiftungsuniversität Hildesheim sowie der Oberbürgermeister Hannovers als Schirmherr. Wertschätzend äußern sich ebenfalls das »Bündnis für gutes Wohnen für Allein-erziehende«, Diakovere Hannover, das »Forum Gemeinschaftliches Wohnen« und die Fuggerei in Augsburg.



*»Villa ganZ kann Blaupause sein für viele weitere Projekte in Hannover.«*

#### **Belit Onay**

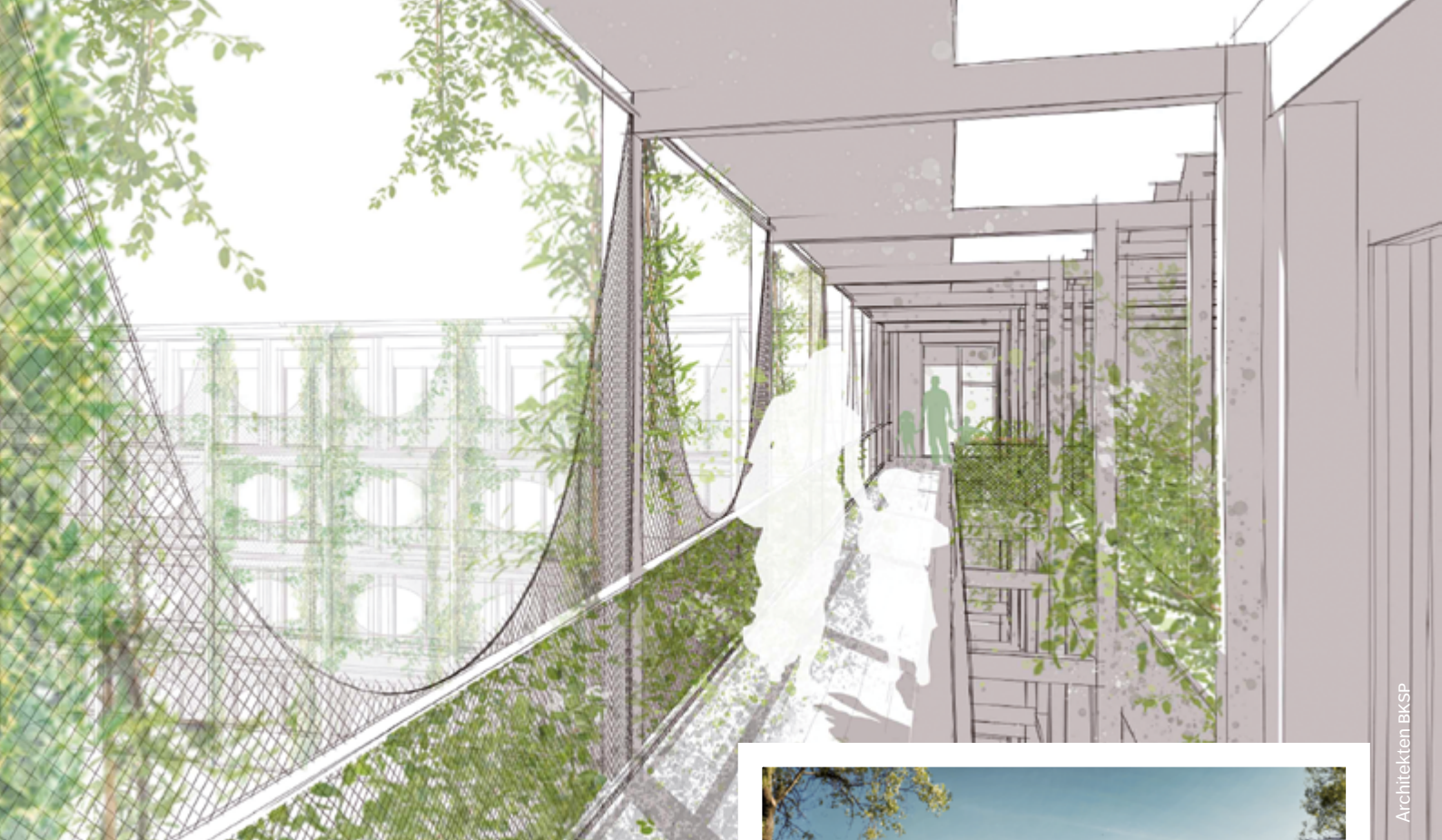
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Hannover und Schirmherr der Projekte der Villa ganZ

*»Das Konzept der Stiftung Villa ganZ übersetzt den Fuggerei-Code in das 21. Jahrhundert und zeigt, wie eine alte Idee neu gedacht werden kann.«*

#### **Sophie Dost**

Fürstlich und Gräfllich Fuggersche Stiftungen





Architekten BKSP

## Wohnstandards

### Architektur, die Gemeinschaft fördert

Eine Vielzahl an Lebens- und Wohnkonzepten spiegelt sich in einer facettenreichen Gebäudegestaltung. Während Laubengänge, Treppenhäuser sowie Gemeinschaftszonen und -räume für vielfältige Begegnungschancen sorgen, reichen die Wohnangebote von Reihenhäusern, Maisonette-Wohnungen bis zu barrierefreien Etagenwohnungen verschiedenster Größen. Nähe und Distanz dürfen sich so gemeinverträglich und optimal entwickeln.

### Unser Anliegen ist Qualität im Sozialwohnungsbau.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) klassifiziert unser kooperatives Projekt mit der Baugruppe JAWA als gelungenen Prototyp sozialen Wohnungsbaus.



**Unser Beitrag zu den 17 UN-Nachhaltigkeitszielen, an denen sich die deutsche Umweltstrategie orientiert**





### Architektur, die Umwelt schont

Unsere Wohnprojekte zeichnen sich durch geringen Flächenverbrauch aus.

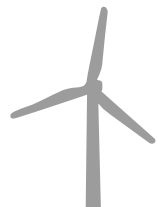
Sie sind eingebettet in energieeffiziente Gebäude (KfW 40 oder Passivhaus) inklusive Photovoltaikanlagen. Wir erzielen zudem reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Verwendung ökologischer Baumaterialien.



Versickerung von Niederschlagswasser, Gründächer und Gartenanlagen leisten ihren Beitrag zur Biodiversität.



Die Welt  
>enkeltauglich<  
gestalten



# Helfen Sie mit

... preiswürdigen Wohnraum in generationsübergreifenden Wohnformen zu bauen, um einen günstigen Rahmen für privates Lebensglück und sozialen Frieden zu schaffen. Zielgruppen sind Alleinerziehende und deren Kinder sowie Alleinstehende.

Private Förderung von Projekten der Villa ganz erreichen Sie auf vier Wegen:



**Spenden** oder **Zustiftungen**

**Finanzielle Patenschaften** für spezifische Räume oder Wohneinheiten



**Testamentarische Verfügungen**

**Privatdarlehen** zur Verringerung von Zwischenfinanzierungskosten während der Bauphase



Eine Förderung durch nicht-staatliche Geber kann sowohl projekt- als auch stiftungsbezogen erfolgen.



Da Organmitglieder der Stiftung **ausschließlich ehrenamtlich** tätig sind, entfallen personalbedingte Verwaltungskosten, die Mittelzuführung erfolgt somit vollumfänglich ihrer gewidmeten Zweckbestimmung.

Ihre Spende hinterlässt Spuren, die Generationen überdauern

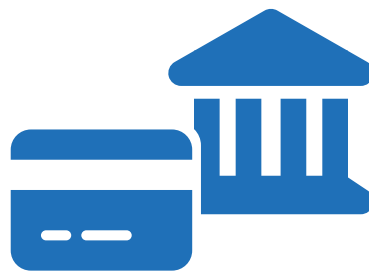


**Wollen Sie etwas Bleibendes hinterlassen, etwas ökologisch und sozial Nachhaltiges bewirken?**

Dann fördern Sie die auf Dauer angelegten Wohnprojekte der Stiftung Villa ganZ für Menschen mit geringem Einkommen.

Die Stiftung Villa ganZ ist als **gemeinnützig** anerkannt. Ihre Zuwendungen sind steuerlich abzugsfähig, Schenkungs- und Erbschaftssteuern entfallen.

Sie können in jedem Kalenderjahr bis zu 20% Ihres Einkommens spenden oder stiften und diesen Betrag als Sonderausgabe steuermindernd geltend machen.




Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung  
IBAN DE 23 2519 0001 0804 7170 00  
Hannoversche Volksbank eG  
BIC-/S.W.I.F.T-Code: VOHADE2HXXX



GiroCode



PayPal



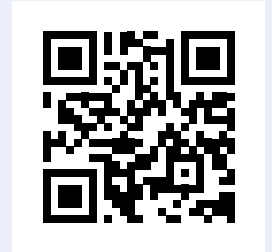
Mit Ihrer Unterstützung  
schaffen wir  
nicht nur Bauten aus Stein,  
sondern schenken  
Hoffnung und Würde

# Villa ganZ im Netz



Stiftungsinfo

Stiftungspodcast



Erklärfilm (90 Sekunden) auf YouTube



villaganZusammenleben



villa\_ganzzusammenleben

## Kontakt



Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung  
Von-Wenden-Straße 25  
31141 Hildesheim  
Tel. 0 51 21-86 95 86  
[kontakt@villaganz.de](mailto:kontakt@villaganz.de)



Spendenkonto  
Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung  
IBAN DE23 2519 0001 0804 7170 00  
Hannoversche Volksbank eG

## Unsere Partner im Geiste und in der Tat

Mitglied im



Architekten BKSP



lindener baukontor ✨

