

Villa ganZ und JAWA KG wagen eine **Wohnidee**

Förderwohnungen Alleinerziehender und Alleinstehender im Fokus

von Kristina Osmer und Werner Dicke

Obwohl wir in einer Wohlstandsgesellschaft leben, gibt es Armut. Die Mietkosten sind im Vergleich zum Verbraucherpreisindex unverhältnismäßig gestiegen und verschärfen die gesellschaftliche Schieflage. Besonders betroffen sind Alleinerziehende und Alleinstehende mit und ohne Migrationshintergrund. Ein generationsübergreifendes, **a**lternativ-**n**achbarschaftliches **Z**usammenleben ist eine Antwort der gemeinnützigen Stiftung Villa ganZ: Sag mir, wo du wohnst und ich sag dir, wer du werden kannst.

Eine unbeachtete Minderheit

Die Anzahl der Alleinerziehenden und ihrer Kinder steigt stetig. 2024 gibt es in Niedersachsen etwa 1,1 Millionen Familien, wovon jede fünfte eine Ein-Eltern-Familie ist. Alleinerziehende haben die geringste Eigentumsquote, sind stark von Armut bedroht (LA für Statistik) und erfahren auf dem Wohnungsmarkt diskriminierende Ausgrenzung. Ressourcenknappheit prägt ihren Alltag: der Spagat zwischen Kinderbetreuung, Haushalt und eingeschränkter Erwerbstätigkeit ist schwer zu meistern. Sie finden selten bezahlbaren Wohnraum und erleben hohe physische und psychische Belastungen. Mit rund 40 % fühlten sich alleinerziehende Eltern am häufigsten einsam (Sozialbericht 2024).

Zahlreichste Lebensform in Niedersachsen

1,77 Millionen Menschen sind in unserem Bundesland alleinstehend. Sie tragen das höchste Armutsgefährdungsrisiko, welches sich im Alter verschärft durch anhaltend geringe Renten (LA für Statistik). Ein-Personenhaushalte über 65 Jahre haben prognostisch bis 2040 den stärksten Zuwachs, die demografische Entwicklung wird die Situa-

tion also weiter verschlimmern (NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2023).

Wohnen kann Missstände beseitigen und geht weit über die bloße Bereitstellung von vier Wänden hinaus. Wohnen umfasst vier Schlüsseldimensionen.

- Gesundheit und Sicherheit ist u. a. abhängig von stabilen Beziehungen im Rahmen hilfreicher Nachbarschaft. Behausungen bieten nicht nur Schutz vor Witterung und Lärm, sondern können Resilienz durch Gemeinschaft fördern, Isolation und Vereinsamung vermindern.
- Bildung und Entwicklung benötigt Anreize. Vielfalt innerhalb des Netzwerks Nachbarschaft – bzgl. Alter, Familienstand, Berufsstatus, finanzielle Ausstattung, Biografien, Interessen – bietet Lernchancen und Anlässe für Persönlichkeitsentwicklung.
- Effektive Teilhabe und Demokratiestärkung erfolgt strukturell gesichert im Wohnalltag und bei Willensbildungsprozessen der Bewohner:innenversammlung, in der jedes Mitglied ab 14 Jahren volles Stimmrecht besitzt.
- Infrastruktur und Mobilität sind von eminenter Bedeutung für Alleinerziehende, deren Alltag von Zeitmangel und monetärer Beschränkung gekennzeichnet ist. Betagtere Alleinstehende sind häufig auf Barrierefreiheit angewiesen.

Entscheidend jedoch sind intensive Wechselwirkungen der vier Dimensionen. Sie verstärken und verstetigen ihre Effekte und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Kindeswohl, Gefühl von Schutz und Privatheit, Entwicklung von Identität und vor allem vermehrte Chancen für berufliche Mobilität sowie gesellschaftliche Teilhabe.

Sozialwohnungen mit vielfältiger Nachbarschaft

Das Stiftungskapital von Villa ganZ wird in werthaltige Zukunftsprojekte transformiert, in Verbundenheit stärkende, stabile Wohn- und Lebenschancen. Armutsbekämpfung durch Hilfe zur Selbsthilfe ist das Stiftungsziel. Ihr Weg ist Bau von dauerhaft mietpreisgebundenen Stiftungswohnungen für Alleinerziehende und Alleinlebende in sozial gemischten Projekten. In Kooperation mit der Baugruppe Jung und Alt am Wasser (Wohnprojekt JAWA Limmer GmbH & Co. KG) errichtet die Stiftung ein gemeinschaftliches Wohnprojekt von 53 Wohneinheiten. Davon finanziert und verwaltet Villa ganZ vier Wohnungen für Alleinerziehende und drei für Alleinstehende sowie eine Teestube als Gemeinschaftsraum, Einzug Ende 2026. Der erste Bauabschnitt verfügt bereits über eine differenzierte Infrastruktur mit Kita, Nahversorgung und Naherholung.



Siegerentwurf des Wettbewerbs „Neues Quartier Wasserstadt Limmer in Hannover“ von Architekten BSKP mit Lohaus Carl Köhlmos PartGmbH Landschaftsarchitekten aus 2021

Visualisierung: loorm architekturkommunikation

Architektur, die Gemeinschaft fördert und Umwelt schont

Eine Vielzahl an Lebens- und Wohnkonzepten einer diversen Bewohnerstruktur spiegelt sich in einer facettenreichen Gebäudegestaltung. Laubengänge sowie Treppenhäuser schaffen Begegnungs- und Kommunikationszonen, Außenbereiche sind als Gemeinschaftsgärten konzipiert. Analog verhält es sich mit Dachterrasse, Bastelkeller, Fahrradwerkstatt und -garage, Gemeinschaftsräumen sowie zwei Gästeappartements.

Die Wohnangebote reichen von Reihenhäusern, Maisonette-Wohnungen bis zu barrierefreien Etagenwohnungen verschiedenster Größen. Das individuell angemessene Verhältnis von Nähe und Distanz kann sich im Rahmen einer vielfältigen Nachbarschaft gemeinverträglich entwickeln sowie begründete Alltagsvisionen und gegenseitige Verpflichtungen zum Ausgleich bringen.

Villa ganZ-Wohnungen haben einen geringen Flächenverbrauch und sind eingebettet in ein energieeffizientes Gebäude (KfW 40 oder Passivhaus) inklusive Photovoltaikanlage. Zudem werden reduzierte CO₂-Emissionen durch Verwendung ökologischer Baumaterialien erzielt. Versickerung von Niederschlagswasser, Gründächer und Gartenanlagen leisten ihren Beitrag zur Biodiversität.

Unter dem Dach einer WEG kooperieren die Baugemeinschaft JAWA Limmer GmbH & Co. KG und die Stiftung Villa ganZ. Die Kommanditgesellschaft bietet über Mitgliedersteuerung den Vorzug einer langfristigen Sicherung der Gemeinschaftsidee. Außerdem trägt die KG über darlehenstilgende Nutzungsgebühr (einer Quasi-Miete) zur Vermögensbildung kreditnehmender Kommanditisten bei. Schuldner gegenüber der Bank ist allein die KG – eine Vereinfachung für alle und Erhöhung der Kreditwürdigkeit für etliche.

Passgenauer Wohnraum für Alleinerziehende

Herkömmliche Wohnungsschnitte weisen standardmäßig ein größeres Elternschlafzimmer, kleinere Kinderzimmer, Küche, Bad und

Wohnzimmer auf. Für Ein-Eltern-Familien dagegen sind kleinere Räume in ausreichender Anzahl von Bedeutung, denn verringerte Wohnfläche macht Wohnen preiswerter, und dennoch besitzt jeder seinen Rückzugsort. Sogenannte Schaltzimmer zwischen zwei Wohnungen erlauben mühelose Anpassungen an sich verändernde Familiengrößen und -dynamiken ohne Umzug. Über suffiziente klassische Wohnungen hinaus gewähren Sozialwohnungen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen geringeren Flächenverbrauch mittels geteilter Räume wie Gästezimmer, Gemeinschaftsraum, Raum für Haus- und Wäschepflege, gemeinsame Werkzeuge u. ä. Grundrisse zum Tandemwohnen mit schaltbarem Zimmer sowie Clusterwohnen ermöglichen gegenseitige Unterstützung, Hilfe bei der Kinderbetreuung und vieles mehr. Dazu verabschiedete das ‚Bündnis Gutes Wohnen für Alleinerziehende‘, in dem Villa ganZ Mitglied ist, fünf Ziele sowie 26 Handlungsempfehlungen.

- ❑ Schalträume im sozialen Wohnungsbau sind in Niedersachsen nicht als förderfähig anerkannt. Sie müssen hingegen einer abgeschlossenen Wohnung fest zugeteilt werden und verlieren so ihre Variabilitätsfunktion.
- ❑ Raumgrößen für Kinderzimmer sind mit 10 m² festgeschrieben. Diese kann mit Klappbett u. ä. raumsparend unterschritten werden.
- ❑ Multifunktionale Gemeinschaftsräume dürfen zwar gebaut, aber selbst bei Nachweis eines insgesamt geringeren Flächenverbrauchs nicht anteilig vermietet werden.
- ❑ Ökologische Bauweise und Passivhäuser sind in Zeiten von Klimaüberhitzung zwar notwendig, verursachen aber erheblich höhere Investitionskosten. Trotzdem gelten für alle Bauweisen dieselben Förderhöhen und eine identische Höchstmiete. Es existiert somit kein pekuniärer Anreiz zu nachhaltigem Bauen, stattdessen wird klimafeindliches Bauen prämiert.
- ❑ Auch Projekte mit zeitlich begrenzter Mietpreisbindung und damit höherer Rentabilität erhalten die gleiche Förderung wie dauerhaft gemeinwohl-orientierte Modelle. Immobilien-Spekulation

wird so eher begünstigt anstatt eingedämmt.

All dies verlangt nach einer differenzierteren und harmonisierenden Förderung der Ebenen von Bund, Land und Kommune unter Ausbau der Objektförderung als berechenbarer, zyklusfreier Lösungsstrategie. Für spezielle Erfordernisse existieren in Niedersachsen Förderprogramme, z. B. Wohnen und Pflege im Alter. Hingegen wird die offensichtliche Not Alleinerziehender ausgeblendet. Für sie wären nicht nur Förderprogramme notwendig, sondern ebenso eine Unterstützung mit Matching-Funktion, denn lange Projektentwicklungen und zeitverschlingendes Engagement sind gerade für Alleinerziehende nicht leistbar. In Wien ist dafür JUNO e. V. zuständig. Der Verein berät bei Fragen zu geeigneten Grundrissen, baut Bewohner:innengruppen für Alleinerziehende auf, koordiniert Vergabe/Neuvergabe der Wohnungen für die Wohnungswirtschaft, unterstützt im Bedarfsfall durch Mediation. Grundlegend für den Bau ist jedoch Baugrund. Mittels Konzeptvergabe und eingeräumter längerer Projektentwicklungszeit für Gemeinschaftsprojekte hätten diese eine reale Chance auf dem Markt – Lüneburg hat es vorgemacht. Weitere Informationen unter:

📄 www.villaganz.de



Kristina Osmers, geschäftsführende Vorständin, und **Werner Dicke**, Stiftungsratsvorsitzender von Villa ganZ Dicke-Osmers-Stiftung, sind als Stifterehepaar die Gründer der gemeinnützigen Villa ganZ im Jahr 2019. Das Stiftungskapital wird in hannoversche Wohnprojekte investiert. Ab 2026 wohnen sie selbst im vorgestellten inklusiven Projekt in Hannover Limmer.

Foto: privat