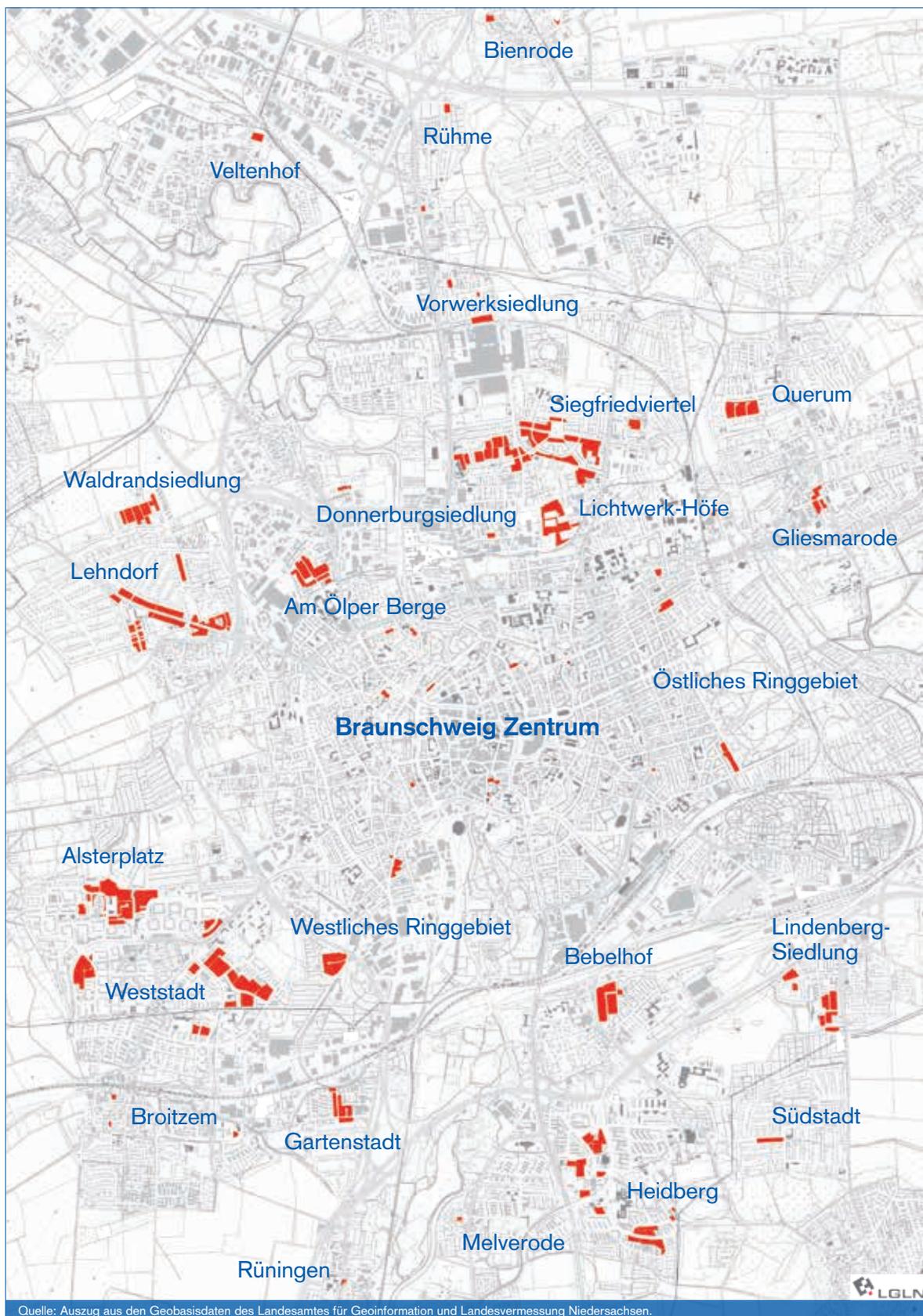


## Unser Jahr 2019

---

# Unser Immobilienbestand

in Braunschweig



# Rechtsverhältnisse

## Impressum

---

Die Gesellschaft wurde am 22. Juli 1926 gegründet und ist beim Amtsgericht Braunschweig unter HRB 119 im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft hält 100 % des Kapitals an der Wohnstätten-GmbH, Braunschweig.

Die Geschäftsanschrift lautet:

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10  
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

Herausgeber:  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10 | 38106 Braunschweig  
[www.nibelungen-wohnbau.de](http://www.nibelungen-wohnbau.de) | [info@nibelungen-wohnbau.de](mailto:info@nibelungen-wohnbau.de)  
Telefon: 0531 30003-0 | Fax: -362

Grafische Ausarbeitung:  
hm-Design | 38173 Sickte | [www.hm-design.eu](http://www.hm-design.eu)

Druck:  
oeding print GmbH | 38126 Braunschweig | [www.oeding-print.de](http://www.oeding-print.de)

Fotos:  
Uwe Jungherr | [360-Grad-Panorama.de](http://360-Grad-Panorama.de)  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Roman Brodel | [www.romanbrodel.com](http://www.romanbrodel.com) (S. 4)  
Klaus G. Kohn | Braunschweig (S. 5)  
[www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com)

# Zahlen, Daten, Fakten

## Schon gewusst, dass ...

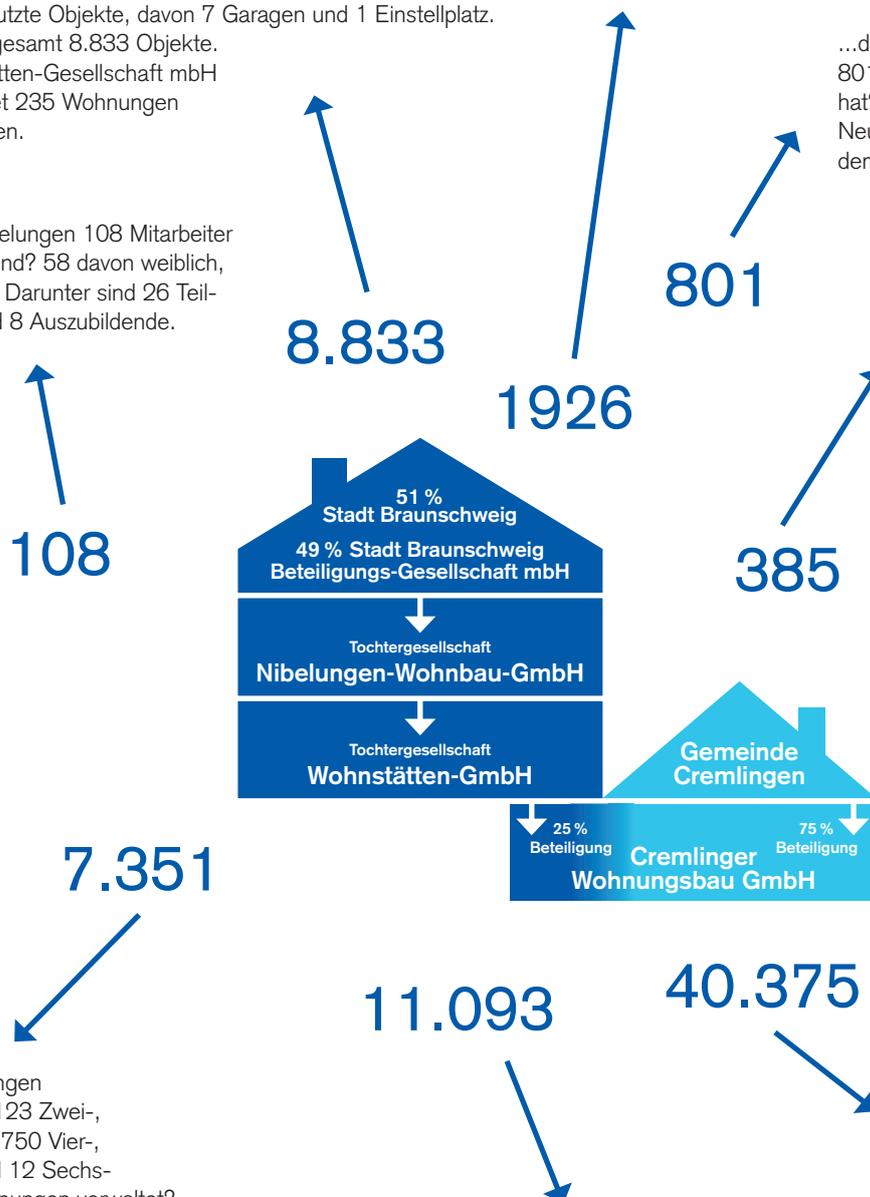
...die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.351 Wohnungen, 1.356 Garagen und Einstellplätze sowie 104 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Hinzu kommen 22 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz. Das sind insgesamt 8.833 Objekte. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 235 Wohnungen und 3 Garagen.

...bei der Nibelungen 108 Mitarbeiter beschäftigt sind? 58 davon weiblich, 50 männlich. Darunter sind 26 Teilzeitkräfte und 8 Auszubildende.

...die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig am 22.07.1926 von der Stadt Braunschweig und dem Freistaat Braunschweig gegründet wurde? 1934 wurde die Stadt Braunschweig alleinige Gesellschafterin.

...die Nibelungen im Jahr 2019 801 Vermietungen durchgeführt hat? Durch die Übergaben in den Neubaugebieten liegt die Zahl über dem Durchschnitt der letzten Jahre.

...die Nibelungen in den letzten 10 Jahre 113 Probewohnmaßnahmen über Inanspruchnahmen realisierte und 272 Menschen mit erschwerten Zugang zu Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt hat?



...die Nibelungen 502 Ein-, 3.123 Zwei-, 2.881 Drei-, 750 Vier-, 83 Fünf- und 12 Sechszimmer-Wohnungen verwaltet? Zusammen sind das 7.351 Wohnungen.

...bei der Nibelungen 11.093 Menschen wohnen? Davon sind 5.927 weiblich und 5.166 männlich.

...die Nibelungen viele Einzelräume vermietet? Inklusive der dazugehörigen Flächen wie Küchen, Bäder und Flure, sind es 40.375 Räume!

## Unser Jahr 2019

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Nicole Palm	5
Mieterbefragung	6
Unsere Quartiere:	
Nord	9
Ost	12
Süd	15
West	17
Zentrum	23
Neuer Wohnraum	
Am Alsterplatz	24
Lichtwerk-Höfe	27
Betriebskostenmanagement	30
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	32
Quartiersmobilität	36
Ökologische Grünpflege	38
Soziales Engagement	42
Nibelungen als Arbeitgeber	48
Unternehmensbeteiligungen	
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	52
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	53

## Sehr geehrte Damen und Herren,

am Ende des Geschäftsjahres 2019 konnte die Stadt Braunschweig ein Wachstum um 1.165 Einwohner vermelden. Nach zwei Jahren wächst unsere Stadt wieder. Ein großer Anteil an den Neubürgern ist auf unsere Neubauaktivitäten in der Braunschweiger Nordstadt und am Alsterplatz zurückzuführen, obwohl wir beide Hochbaumaßnahmen 2019 noch nicht vollständig abgeschlossen haben. In beiden Baugebieten wird noch bis in den Sommer 2020 an den Fertigstellungen der letzten Wohnungen gearbeitet. Damit sind dann rund 470 Wohnungen, zwei Kindertagesstätten, eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft, zwei Tiefgaragen und 16 Gewerbeeinheiten dem Immobilienmarkt unserer Region neu zugeführt worden.

Und dann ?

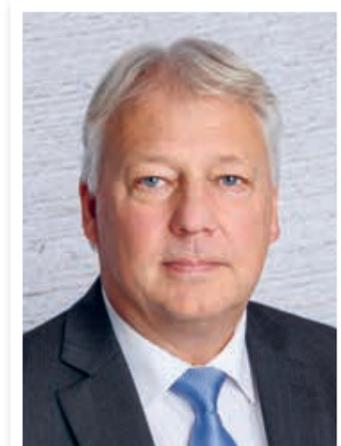
Dann geht es weiter. Am Alsterplatz sind noch Straßen und Wege endgültig fertigzustellen. In der Braunschweiger Nordstadt konnten 2019 im zweiten Bauabschnitt durch Grundstücksgeschäfte und Bautätigkeit in der Erschließung die Voraussetzungen für eine Baufreigabe im Frühjahr 2020 erfolgreich geschaffen werden. Der zweite Bauabschnitt ist übrigens um 25 Prozent größer als der erste. Während also in anderen Baugebieten noch geplant wird oder die ersten Gebäude aus den Baugruben wachsen, gehen wir in die zweite Runde.

Mit unserer Neubautätigkeit und unseren neuen Kunden waren 2019 fast alle unsere Mitarbeitenden beschäftigt. Eine Herausforderung, die uns auch in vielerlei Hinsicht neue Erkenntnisse und Erfahrungen brachte, um sie in zukünftige Projekte einfließen zu lassen.

Trotz der Herausforderungen im Neubau und Neuvermietungsgeschäft haben wir auch im Bestand 801 neue Kunden begrüßen dürfen und rund 13 Millionen Euro in Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten investiert. Gegen Jahresende 2019 lag die Durchschnittsmiete unseres Unternehmens auch unter Berücksichtigung der Neubaumieten bei 5,97 Euro pro Quadratmeter. Die Nachfrage liegt wie in den Vorjahren auf gutem Niveau. Von Wohnungsnot und Schlangen von Wohnungssuchenden vor unserer Tür können wir aber auch 2019 nicht berichten.

Dennoch, in der fünften koordinierten Umfrage zur Lebensqualität in 23 deutschen Städten am Ende des Jahres 2019 gaben nur noch 19 Prozent der befragten Braunschweiger an, dass es einfach ist, eine Wohnung in ihrer Stadt anzumieten. Hinzu kommen Prognosen, dass wir in Braunschweig auch in den kommenden Jahren mit Neubürgern zu rechnen haben.

Aber keine Angst: 2019 wurde vom Landtag in Niedersachsen eine neue Wohnraumförderung auf den Weg gebracht. Hier konnten sich alle Beteiligten im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ durchsetzen, zu dessen Gründungsmitgliedern die Nibelungen-Wohnbau-GmbH gehört. Deutlich bessere Förderbedingungen machen den Weg frei für neue Projekte mit mehr bezahlbarem Wohnraum – auch in Braunschweig. Mit unserem Projekt am Alsterplatz sind wir mit einer Quote von über 30 Prozent Wohnungen mit Belegungs- und Preisbindung schon jetzt Marktführer in diesem Segment. Diese Position wollen wir in den kommenden Jahren weiter ausbauen. 2019 war ein gutes Jahr für Ideen zu weiteren Neubauprojekten. Wir werden in den kommenden Jahrbüchern hierüber berichten. Aber jetzt erst mal zu unserer Berichterstattung über das arbeits- und erfahrungsreiche Jahr 2019.



  
Torsten Voß  
Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

## Liebe Leserinnen und Leser,

wieder ist ein spannendes und ereignisreiches Jahr für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH zu Ende gegangen.

Am Alsterplatz und in den Lichtwerk-Höfen sind die ersten Bewohnerinnen und Bewohner eingezogen, die Silhouette beider Quartiere ist mittlerweile deutlich im Stadtbild sichtbar.

Im nördlichen Ringgebiet geht es weiter, die Planungen für den 2. Bauabschnitt laufen auf Hochtouren und auch für den 3. Bauabschnitt beginnt der Planungsprozess. Im 3. Bauabschnitt wird die Nibelungen-Wohnbau prioritär als Erschließungsträger tätig sein, im 2. Bauabschnitt wird sie auch selbst wieder Wohnungen bauen. Ziel ist es, dass im nördlichen Ringgebiet später mehr als 1.000 Wohneinheiten den bereits dort lebenden, aber auch den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein neues Zuhause im Herzen der Stadt Braunschweig bieten.

Verbunden mit dem Neubau von Wohnungen ist im nördlichen Ringgebiet die Umsetzung eines eigens für das Quartier entwickelten Mobilitätskonzeptes. Die verschiedenen Angebote haben das Ziel, dass die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere bei Fahrten innerhalb der Stadt, das Auto stehen lassen und stattdessen auf den ÖPNV oder das Fahrrad umsteigen. So wurde bereits die Buslinie 426 eingerichtet, die das Quartier durchfährt. An Sharing-Points können 5 Fahrräder, 2 E-Bikes und 2 Lastenfahrräder ausgeliehen werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine Carsharing-Kooperation, so dass für weitere Fahrten problemlos auch ein Auto zur Verfügung steht.

Auch die vorhandenen Wohnstandorte werden fit gemacht für die Mobilität der Zukunft. Als erstes Braunschweiger Wohnungsunternehmen wird unsere Gesellschaft ab 01.05.2020 insgesamt 108 Leihfahrräder für ihre Mieterinnen und Mieter an verschiedenen Wohnstandorten im Braunschweiger Stadtgebiet anbieten. Hier setzt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH einmal mehr Maßstäbe.

Hinsichtlich der Grünflächenpflege gibt es ebenfalls Positives zu vermelden. In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtgrün und Sport wurde ein Konzept für die ökologische Pflege der Grün- und Außenanlagen der verschiedenen Wohnbereiche entwickelt, so dass zukünftig komplett auf den Einsatz von Herbiziden verzichtet werden kann.

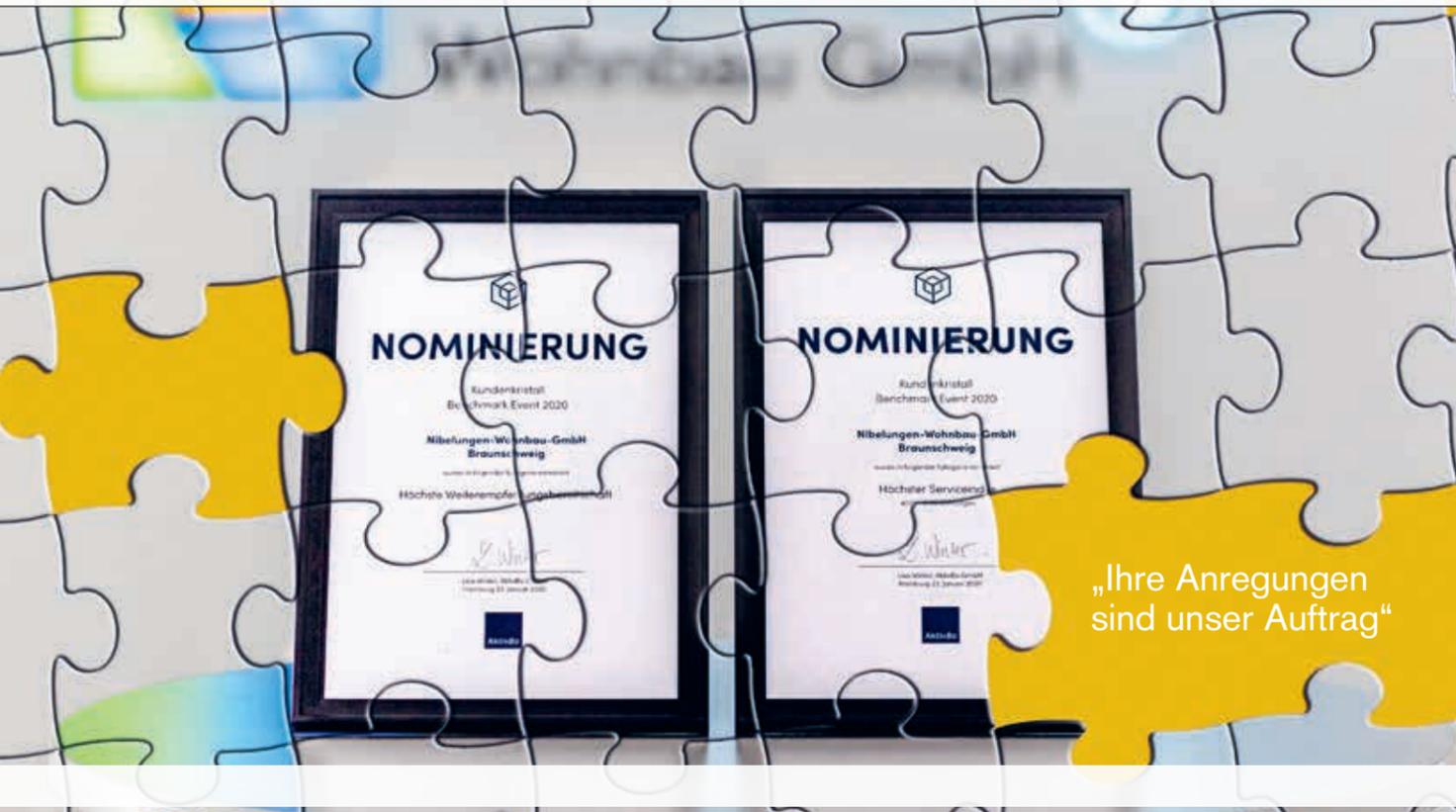
Zum Abschluss möchte ich nicht versäumen, wieder einen Blick nach Cremlingen zu werfen. Gemeinsam mit der Gemeinde Cremlingen hat unsere Tochter-Gesellschaft Wohnstätten-GmbH im Jahr 2017 die Cremlinger Wohnungsbaugesellschaft (CWG) gegründet. Auch diese baut mittlerweile neue Wohnungen. Ende letzten Jahres konnten die ersten Mieterinnen und Mieter in die neuen Wohnungen am Holzweg einziehen. Im Zuge des derzeit in Planung befindlichen 2. Bauabschnittes sollen ebenfalls noch einmal 51 Wohnungen entstehen.

„Bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Gesellschaft“ zu schaffen, so lautet das übergeordnete Ziel der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Diesem Ziel fühlt sich die Gesellschaft seit jeher verbunden. Durch das tägliche Handeln der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Nibelungen-Wohnbau wird dieser Zielsetzung jeden Tag aufs Neue in besonderer Weise Rechnung getragen. Dafür möchte ich mich im Namen des Aufsichtsrates ganz herzlich bei Ihnen bedanken. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es zu verdanken, dass die Mieterinnen und Mieter gern bei der „NiWo“ wohnen.

Ihre

Nicole Palm  
Aufsichtsratsvorsitzende  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig





## Mieterbefragung AktivBo – So haben wir reagiert

Wie gelingt es, möglichst viele Erwartungen und Wünsche unserer Mieter wahrzunehmen? Wir haben uns für die große Lösung entschieden: eine Mietervollbefragung. Zum Jahresbeginn 2018 erhielten alle Mieter einen vierseitigen Fragebogen. Das Hamburger Institut AktivBo wertete die Antworten auf 92 Fragen aus. Die Rücklaufquote war beachtlich: rund 270.000 Antworten von 2.872 Mietern – und darüber hinaus individuelle Kommentare auf 378 DIN A4-Seiten. Ein aussagekräftiges Meinungsbild.

In den Kategorien „Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“ und „Höchster Serviceindex“ haben uns unsere Mieterinnen und Mieter im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ein sehr gutes Zeugnis ausgesprochen. Hierfür erhielten wir am 23. Januar 2020 beim sogenannten Benchmark Event 2020 in Hamburg durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbei-

tern von AktivBo jeweils eine Urkunde für die Platzierung unter den besten Top 3 der teilgenommenen kommunalen Wohnungsunternehmen. Das Benchmark Event zeigt, welche Wohnungsunternehmen Kundenorientierung besonders großschreiben und ihre internen Prozesse an die Bedürfnisse ihrer Mieter ausrichten.



Viele Erkenntnisse wirken sich nun auf die Investitionsplanung und die Quartiersentwicklung aus. Wir nutzen die Bestandsaufnahme und die daraus abgeleitete Planung in digitaler Form. Die Daten sind unser „Handwerkszeug“, mit tagesgenauem Einblick, was sich wie entwickelt. Für Einzelmaßnahmen haben wir 2019 ein Sonderbudget bereitgestellt – zusätzlich zur jährlichen Investition in Modernisierungen. Sechs Beispiele zeigen die schnelle Reaktion.



Ein Blühstreifen verschönert die Anlagen

### Außenanlagen

2019 haben wir rund 2.410 Quadratmeter mit Frühblüheren bepflanzt. 2020 werden viele weitere Außenanlagen verschönert – zum Beispiel in der Richterstraße und in der Spitzwegstraße.



### E-Mobilität

E-Mobilität unterstützen wir aktuell in Querum. 2019 haben wir Garagen in der Krefeldstraße, Bottroper Straße und Wuppertaler Straße mit einem Stromanschluss ausgestattet. Hier können nun Ladestationen für Elektrofahrzeuge eingebaut werden.

### Dämmung und frischer Anstrich

Eine Vielzahl von Kommentaren zeigte, dass die Dämmung von Fassaden hohe Priorität hat. 2019 haben wir in vielen Quartieren Wärmedämmverbundsysteme angebracht und Hausfassaden neu gestaltet. Einige Beispiele: Siegfriedstraße 35-36, Emsstraße 32, Im Wasserkamp 7-9, Borsigstraße 21-23, Hans-Porner-Straße 35, Hallestraße 60-63, Saarstraße 122-124 sowie 130-131, Am Ölper Berge 1-6, Saalestraße 2 und 4.



Auch in der Hebbelstraße tut sich etwas

### Beleuchtung im Heidberg

An den Hauseingängen und Zuwegungen im Greizweg und in der Gerastraße haben wir LED-Lampen montiert.

### Treppenhaussanierung in der Hebbelstraße 16

Einige Mieter in der Hebbelstraße 16 wünschten sich schon länger eine Sanierung des Treppenhauses. Es war leider in keinem guten Zustand. Wir nahmen Kontakt zu allen Hausbewohnern auf. Dann kontrollierten wir über mehrere Monate, ob die Aufgänge nun sauber und hindernisfrei sind. Nach einer positiven Entwicklung wurde das Treppenhaus im Herbst modernisiert.

# Mieterbefragung

Umsetzungen aus AktivBo

# Unsere Quartiere

Nord | Ost | Süd | West | Zentrum



Gebäude Am Flaschendreherkamp



## Siedlung Am Ölper Berge

Die Mieterbefragung zeigte: Am Flaschendreherkamp und Am Ölper Berge ist dringender Handlungsbedarf. Hier wurde das Erscheinungsbild der Hauseingänge von 51,3 Prozent der teilnehmenden Quartiersbewohner negativ bewertet. Grünanlagen erhielten eine negative Bewertung von 40,7 Prozent. Inzwischen hat sich vieles positiv verändert. An einigen Häusern wurden neue Balkone angebaut. Wir haben einen Großteil der Fassaden gedämmt und bei der optischen Neugestaltung der Häuser die markanten Gestaltungsmerkmale beibehalten. Die Außenanlagen wurden durch mehr Grün und neue Wege aufgewertet. Rampen ermöglichen nun einen barrierearmen Hauszugang. Zudem wurden die Müllplätze umgestaltet und Rad-Stellplätze geschaffen.



„Dafür sorgen, dass man gern nach Hause kommt“

## Bessere Erreichbarkeit durch neue Telefonanlage

„Ich freue mich, dass keine Maschine dran ist“: Diesen Satz hörten unsere Mitarbeiter 2019 oft. Eine neue Telefonanlage hat die Erreichbarkeit spürbar verbessert – in Kombination mit einer effizienten Neuorganisation. Die bisherige Erreichbarkeit war nicht zufriedenstellend. In der Mieterbefragung bewerteten 24,8 Prozent sie als schlecht oder eher schlecht. Seit November 2018 nutzen wir nun Internet-Telefonie – Voice over IP. Wir telefonieren über unseren Glasfaseranschluss. Die komplette Rufschaltung wurde umgestellt. Um unseren Kunden eine bestmögliche Erreichbarkeit zu bieten, vertreten sich Teams der verschiedenen Aufgabenbereiche.

Einen Anrufbeantworter hören unsere Kunden nur noch bei einem sehr hohen Telefonaufkommen. Die darauf gesprochenen Nachrichten können vom gesamten Team abgehört werden. So wird vermieden, dass ein Anrufbeantworter aufgrund von Krankheit oder Urlaub zeitverzögert abgehört wird.

Unser Kundenkontaktmanagement ermöglicht zudem eine schnelle Bearbeitung aller Anliegen. Seit 2017 werden alle Anfragen im System dokumentiert und an den zuständigen Sachbearbeiter adressiert. Der sieht über eine Benachrichtigungsleiste: Welche Kunden wollten mich heute warum kontaktieren? Dann ruft er zurück oder bearbeitet das Anliegen direkt.



Ab 2020 bieten wir weitere „Kanäle“ an, um schnell Kontakt aufzunehmen: über eine App und die neu gestaltete Webseite der Nibelungen.

## Nord

### Fassadenmodernisierung

Die Riesebergstraße in der Vorwerksiedlung gehört nun zu den markantesten, farbenfrohesten Straßen Braunschweigs. Wir haben die Fassaden der Häuser 2 bis 17 in frischen, hellen Farbtönen gestrichen: hellblau, orange und dunkelgelb, jeweils kombiniert mit weißen Flächen. Der neue Anstrich wurde auf das Farbkonzept für das gesamte Quartier abgestimmt.



Fassadenmodernisierung in der Riesebergstraße

Die Fassadenflächen wurden zuvor gereinigt und anschließend mit Klebemörtel beschichtet. Zur Verstärkung und zum Schutz vor Rissen wurde ein Armierungsgewebe eingebettet. Als Oberputz haben wir einen robusten Mineral-Leichtputz aufgetragen. Saniert wurden die Fassaden von Juni bis Anfang Oktober.





## Am Ölper Berge – Mitten im Leben - sympathisch. dynamisch. nebenan.



### Anwohner- und Spielplatzfest Am Ölper Berge

In lockerer Stimmung lassen sich schnell Informationen austauschen. Ein kleines Quartierfest ermöglicht, sich auch mit Mietern zu unterhalten, die selten ins Kundenzentrum oder ins Außenbüro kommen. Was gibt es bei uns Neues? Was ist im Viertel geplant? Ist hier alles in Ordnung?



Das zweite Anwohner- und Spielplatzfest in der Siedlung Am Ölper Berge bot am 4. Juni Infostände, Spiele und Livemusik von Johannes Rohr. Kinder erasteten Gegenstände in Kisten, ließen sich originell schminken und bemalten Blumentöpfe. Dazu ermöglichte der Deutsche Kinderschutzbund, Ortsverband Braunschweig, eine Nachmittagsbetreuung in der Offenen Ganztagsgrundschule Diesterwegstraße. Auf der kleinen Festallee am Spielplatz war derweil für Getränke und Grillwürstchen gesorgt. Das Ziel des Festes war, im Quartier präsent zu sein, Nachbarschaften zu stärken und ein gutes Miteinander zu fördern.



Gut besucht: Unser Spielplatzfest Am Ölper Berge



## Siegfriedviertel – Wohnen im Denkmal - zentral. jung. geschichtsträchtig.



### Stadteinführung „Wohnen im Denkmal“

Das Siegfriedviertel ist die einzige als Ensemble denkmalgeschützte Siedlung Braunschweigs! Deshalb ist das Quartier für Führungen sehr reizvoll. 2013 wurden am Tag des offenen Denkmals Rundgänge zum Schwerpunkt Farbigkeit angeboten. Am 8. September 2019 hieß das bundesweite Oberthema nun „Modern(e): Umbrüche in Kunst und Architektur“. Das Referat Stadtbild und Denkmalpflege lud zu zwei kostenlosen Führungen ein. Zunächst gab Referatsleiter Klaus Hornung Einblick in die Planungs- und Baugeschichte des Siegfriedviertels. Anschließend erzählte Lothar Bode, Leitung des technischen Immobilienmanagements der Nibelungen, über die Herausforderung, ein Denkmal zu modernisieren. Bei einer Sanierung gilt es, die gestaltprägenden Elemente zu erhalten. Dazu gehören nicht nur die Fassade, Fenster und Türen, sondern auch die Dächer, die Beleuchtung und das Klingeltableau.



Großer Andrang beim Tag des offenen Denkmals

Die Wohnungen werden modern ausgestattet, mit zeitgemäßer Elektrik und zeitgemäßen Bädern. Bei der Gestaltung der Außenansicht hingegen sind viele Vorgaben zu berücksichtigen. Die beiden Rundgänge waren sehr gut besucht. Vorgestellt wurden auch architektonische Besonderheiten.

### Fassadensanierung in der Ottenroder Straße



Die Fassaden in der Ottenroder Straße

Im Juni haben wir die Fassadensanierung im Quartier der Seniorenwohnanlage Ottenroder Straße abgeschlossen. Seit 2018 wurde neues Gewebe in die acht Zentimeter dicke Dämmung der Ottenroder Straße 12 a-d eingearbeitet. Die 1984 gebauten Häuser wurden neu verputzt und frisch gestrichen.

Im Mai und Juni 2019 schloss sich nun die Fassadensanierung der Ottenroder Straße 11b und 11c an. Die Fassadenflächen wurden gereinigt und dann mit Klebemörtel beschichtet. Als Oberputz wurde ein silikathaltiger Mineral-Leichtputz aufgetragen. Der neue Silikonharzanstrich ist auf das Farbkonzept für das gesamte Quartier abgestimmt.



**Siegfriedviertel** – Wohnen im Denkmal - zentral. jung. geschichtsträchtig.



## Modernisierung Siegfriedstraße 35 und 36

Die Fassaden der Siegfriedstraße 35 und 36 wurden 2019 mit Mineralwollämmplatten gedämmt. Damit ist die Modernisierung der sogenannten Ausfallhäuser an den entsprechenden Straßenkreuzungen abgeschlossen.

Der Kreuzungsbereich Brunhildenstraße und Siegfriedstraße in nördlicher Richtung sowie zum Walkürenring in südlicher Richtung ist mit vier markanten Gebäudekomplexen bebaut. Alle vier Gebäude haben zusätzlich zur Straßenseite der Siegfriedstraße einen asymmetrisch vorgesetzten Anbau.

Der Bestand in diesem Kreuzungsbereich ist eine Mischung aus den historisch erhaltenen Wohnhäusern der Siegfriedstraße 100 im Nordosten und der Siegfriedstraße 35 im Südosten sowie der Lückenschließung nach dem Krieg der Siegfriedstraße 99 im Nordwesten und der Siegfriedstraße 36 im Südwesten. Mit dem Abschluss der Modernisierung in der Siegfriedstraße 35 und 36 haben wir wieder ein komplexes Gesamtbild nach den historischen Originalen geschaffen.



Das Gebäude der Siegfriedstraße 35

## Neue Haustüren im Siegfriedviertel

In der Siegfried-, Sieglind- und Siegmundstraße wurden ab 1926 die ersten Wohnungen der Nibelungen gebaut. Seit den 1980er-Jahren steht das in sich geschlossene städtebauliche Ensemble unter Denkmalschutz. Modernisierungen müssen bis ins Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. 2018 hat eine langjährige Abstimmung wieder zu einem guten Ergebnis geführt. Wir statten nun 70 Eingänge mit neuen stabilen und einbruchhemmenden Türen aus. Die bisherigen, in den 1950er-Jahren eingesetzten Holztüren sind inzwischen größtenteils schwergängig und haben kaum noch Substanz.



Links ein Beispiel der alten, rechts eines der neuen Haustüren

2019 haben wir neue zweiflügelige Holzhaustüren in der Siegfriedstraße 18, 21, 28, 35, 36, 99, 100, 108 und 109 eingebaut. Die Arminiusstraße 1 sowie die Siegfriedstraße 19 und 20 wurden mit einflügeligen Holzhaustüren aufgewertet. Die moosgrünen Türen sind durch erhabene glasteilende weiße Sprossen aus Lärchenholz sehr dekorativ. Die neuen Hauseingangstüren sind zweifach isolierverglast. Der untere Bereich wurde mit wetterfestem Sperrholz verstärkt. Mit den neuen Türen erhöht sich auch die Sicherheit. Alle Hausbewohner können nun eine Gegensprechanlage nutzen.

Ost

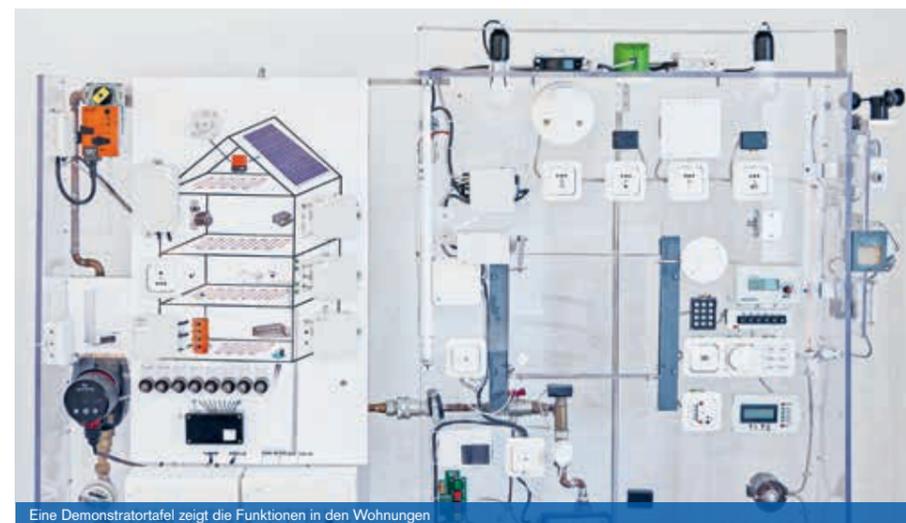
**Querum** – Wohnen an den Auen - lebhaft. erholsam. ansprechend.



## Erforschung altersgerechter Assistenzsysteme und assistierender Gesundheitstechnologie

Wie kann ein Zuhause betreutes Wohnen, aber auch Diagnose und Therapie unterstützen? Ein Haus in der Bochumer Straße 1 gibt darauf Antworten. In sechs Wohnungen unterstützen wir die Erforschung intelligenten Wohnens – eine Kooperation mit dem Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik der TU Braunschweig (PLRI) und der Medizinischen Hochschule Hannover.

In den Wohnungen setzen rund 600, in Schalterdosen versteckte Computer, Rahmenbedingungen. Sensoren überwachen die Raumtemperatur und steuern so Heizung und Fenster. Wassersensoren registrieren frühzeitig Gefahrenpotenziale. In der Küche sorgt ein Herdwächter für Sicherheit. Passiert etwas Unvorhergesehenes, dann schlägt das System Alarm. Das könnte etwa der Fall sein, wenn der Wasserhahn im Bad über längere Zeit nicht zugeht. Die Sensoren sind auch nachts hilfreich. Steht ein Bewohner auf, geht automatisch unaufdringliches Licht an und weist den Weg.



Eine Demonstratorplatte zeigt die Funktionen in den Wohnungen

Zentral für die „Zukunftwohnungen“ sind insbesondere die AAL-Funktionen (Ambient Assisted Living). Sie bieten medizinische Unterstützung im Alltag. Die Wohnungen sind etwa in der Lage, den Tagesrhythmus zu erkennen und daraus mögliche Krankheiten wie Depression oder Demenz abzuleiten. Sie registrieren auch Stürze. Ein Sensor misst die Herz- und Atemfrequenz des Schlafenden. All das ermöglicht schnelle Hilfe. Es ermöglicht auch die Früherkennung, wenn die Daten plötzlich von früheren Profilen abweichen. Anwendungen in der Zukunftwohnung eröffnen den Weg zu medizinischen oder pflegerischen Diensten – ohne dabei die Datensicherheit zu gefährden.

In der Bochumer Straße 1 leben seit 2018 Studenten. Sie erproben die Markt- und Alltagstauglichkeit der Technik. Unsere Erforschung altersgerechter Assistenzsysteme und assistierender Gesundheitstechnologien stößt auf großes Interesse. Im September berichtete Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß etwa auf der Regionalkonferenz „Gesund und aktiv älter werden“ über die Chancen und Grenzen von technischen Assistenzsystemen. Der Fokus der Regionalkonferenz richtete sich auf die Möglichkeiten der Digitalisierung zur Förderung der psychosozialen Gesundheit und sozialer Eingebundenheit älterer Menschen. Die Zukunftswohnung wurde als gutes Beispiel aus Niedersachsen vorgestellt. Über aktuelle Entwicklungen ließen sich auch Politiker sowie Mitarbeiter von Krankenkassen und Kliniken vor Ort berichten.

Das Zukunftswohnen ist auch Thema in den Lichtwerk-Höfen und am Alsterplatz. Die meisten Wohnungen wurden so vorgerüstet, dass Wohnen und Gesundheit durch intelligente Technik jederzeit einfach nachgerüstet werden könnten.



## Süd

**Bebelhof** – Leben im Bebelhof - historisch. grün. gemeinschaftlich.



### Sanierung des Uhrenturms im Bebelhof

Seit dem Sommer 2019 modernisieren wir einen überragenden Ort im Bebelhof: den markanten, 35 Meter hohen Uhrenturm am Ortseingang. Die mächtige Turmuhr hat Zifferblätter auf drei Seiten. Durchmesser: jeweils rund drei Meter. So ist die Uhr oft im Blick. Die Quartiersbewohner schauen fast reflexartig hoch. Bald wird die Zeit nun wieder zuverlässig angezeigt. Wir überarbeiten die Turmuhr und erneuern die alte Technik, die nicht mehr leichtgängig war.

Das Wahrzeichen des Bebelhofs wird herausgeputzt. Die Fassade des Uhrenturms in der Hans-Porner-Straße 35 wurde 2019 demontiert und erneuert. Am Treppenaufgang des Turms wurde die Glasfassade neu gestaltet. Das ursprüngliche Erscheinungsbild mit weißer Fassade und optisch reizvollem Glastreppenhaus wurde wiederhergestellt. Im Rahmen der Modernisierung erneuern wir auch die angrenzenden Dächer.

Bei der Sanierung sind selbstverständlich die dort ansässigen Vogelarten im Blick. Der Turmfalke, der im Uhrenturm nistete, hat sich aktuell ein neues Quartier in der Hans-Porner-Straße 10 gebaut, über dem Hauseingang. Seine Bauweise auf der Taubenabwehr ist sehr interessant. Am Uhrenturm bieten wir künftig eine neue Nistmöglichkeit für Falken an. Die Modernisierung wird im April 2020 abgeschlossen sein.



Das neue Zuhause der Turmfalken auf der Taubenabwehr



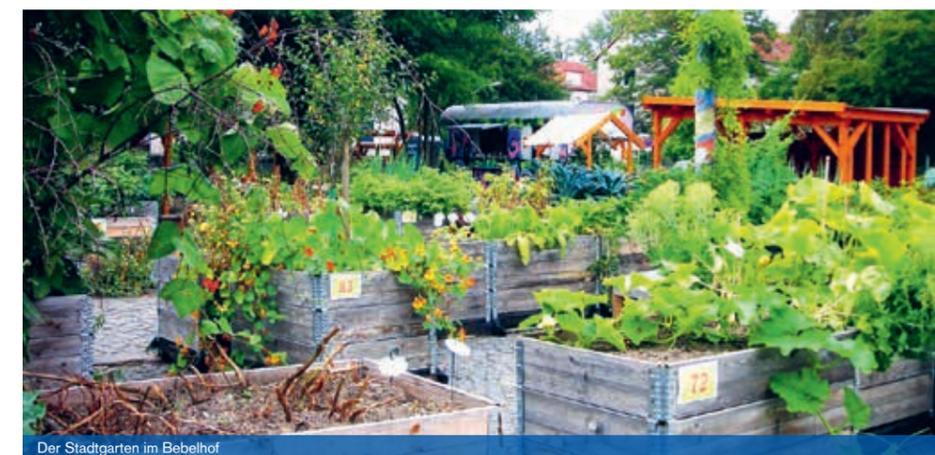
Das Wahrzeichen des Bebelhofs: der Uhrenturm

### Der Bebelhof macht fit

Der Stadtgarten Bebelhof war am 23. August Treffpunkt für einen Familiennachmittag mit viel Bewegung. Drei Stunden lang wurden vielfältige Aktionen rund ums Wohlbefinden und Wohlfühlen angeboten. Motto: „Der Bebelhof macht fit“.

Im Gemeinschaftsgarten in der Schefflerstraße haben Quartiersbewohner bereits über 100 Hochbeete mit Gemüse und Kräutern bepflanzt. Das besondere Konzept: Wer mitgestaltet, darf miternten. Beim Familiennachmittag gab es Gelegenheit, den Treffpunkt kennenzulernen. Im Garten wurde gegrillt und im Bauwagencafé standen Kaffee und Kuchen bereit. Das grüne Umfeld eignete sich ideal für das Thema Fitness. Jung und Alt konnten zu Musik tanzen, Fitnessübungen ausprobieren, walken und unter Anleitung entspannen. Auch für Information war gesorgt – mit Vorträgen über Zucker und Fett. Für junge Besucher standen Spielgeräte bereit.

Eine breite Kooperation, um den Kontakt unter Nachbarn zu fördern und im Quartier etwas Besonderes zu bieten. Mitveranstalter waren die Volkshochschule, die AOK, der Stadt Sportbund und der Polizeisportverein.



Der Stadtgarten im Bebelhof

### Modernisierung in der Borsigstraße

In der Borsigstraße 21 bis 23 haben wir 2019 die Fassaden gedämmt und die Häuser frisch gestrichen. Die Balkone wurden komplett erneuert (Brüstung/Abdichtung). Die Modernisierung war im November abgeschlossen.



Borsigstraße 21 - 23



Heidberg – Im schönen Süden - hell, harmonisch, großzügig.



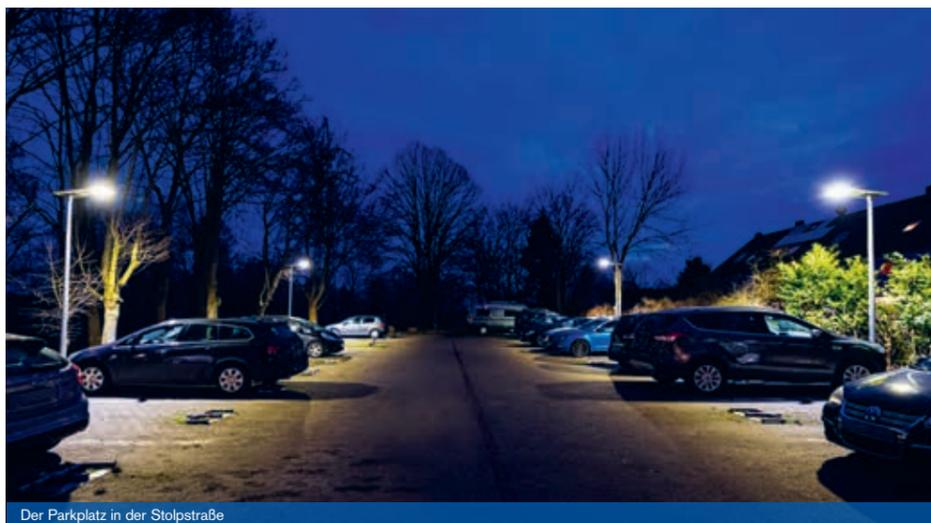
Fassadenmodernisierung Hallestraße 60 - 63

#### Modernisierung in der Hallestraße

In der Hallestraße 60 bis 63 haben wir 2019 die Dächer neu eingedeckt, die Fassaden gedämmt und die Häuser frisch gestrichen. Die Balkone wurden komplett erneuert (Brüstung/Abdichtung). Die Modernisierung war im Juli abgeschlossen.

#### Solarbetriebene Mastleuchten

Der Parkplatz Stolpstraße war bislang unbeleuchtet. Nutzer berichteten uns, dass die Fläche speziell im Winter sehr dunkel ist und somit auch ein gewisses Gefährdungspotenzial besteht. Eine klassische Dauerstromversorgung war indes wirtschaftlich nicht darstellbar – aufgrund fehlenden Eigentums in der Nachbarschaft. So fiel die Entscheidung, vier solar- bzw. akkubetriebene Mastleuchten zu installieren. Die Leuchten stellen nun seit Ende Juni zumindest eine Minimalausleuchtung sicher.



Der Parkplatz in der Stolpstraße

#### Gesundheits- und Sicherheitstag

Wie verhält man sich in einem Notfall optimal – etwa bei einem Herzinfarkt oder einem Schlaganfall? Das war ein Thema beim sechsten Gesundheits- und Sicherheitstag im Heidberg. Der dreistündige Aktionstag für Senioren informierte am 26. September auch über Trickbetrug sowie Nachbarschaftshilfe. Angebote des Seniorenbüros und des Nachbarschaftsladens wurden vorgestellt. Zusätzlich gab es in der gesamten Einkaufspassage am Erfurtplatz Informationen und Aktionen, etwa Hörtests oder Blutdruck- und Blutzuckermessungen. Die Nibelungen informierte an einem eigenen Stand über seniorengerechtes und betreutes Wohnen. Organisiert wurde der gut besuchte Gesundheits- und Sicherheitstag vom Netzwerk „Gesund älter werden im Heidberg“.



Beratung auf dem Gesundheits- und Sicherheitstag

#### Sommerfest am Erfurtplatz

Beim Sommerfest am Erfurtplatz trugen einige Quartiersbewohner eine Krone und saßen auf einem Thron. Sie hatten am 31. August Gelegenheit, für einige Minuten Heidbergkönigin oder -könig zu sein. Was würden sie dann tun? Die Fotoaktion diente dazu, Wünsche und Ideen zu sammeln. Interesse gab es etwa an Wohnraum für viele junge Familien, an einer öffentlichen Toilette neben der Straßenbahnhaltestelle Erfurtplatz oder an einem Rettungsschwimmer am Heid-

bergsee. Neben der Zukunftswerkstatt bot das Sommerfest internationale Spezialitäten, Spiele und vielfältige Aktionen – vom Bau von Vogelhäuschen und Bienenhotels bis hin zur Papierfaltkunst Origami. Für Livemusik sorgten ein Kinderchor, eine Popband und ein Flötenensemble – Kreative aus dem Stadtteil. Veranstaltet wurde das Sommerfest von der Arbeitsgemeinschaft Sommerfest Heidberg.



Reges Treiben auf dem Sommerfest im Heidberg



**Lehndorf** – Wohnen im Grünen - vielseitig. naturnah. idyllisch.



### Energetische Gebäudesanierung in der Saarstraße

In Lehndorf haben wir von Juli bis November die Saarstraße 122 bis 124 sowie 130 und 131 energetisch saniert. An beiden Gebäudereihen wurden die Dächer erneuert und die Fassaden sowie die obersten Geschossdecken gedämmt.



Links Saarstraße 122 - 124, rechts Saarstraße 130 und 131

Die Vier-Parteien-Häuser in Nachbarschaft der Ortsbücherei wurden weiß und orange sowie weiß und hellblau (130/131) gestaltet – ein neues Farbkonzept für die Stadtteilmitte. Alle modernisierten Objekte in der Saarstraße werden in frischen, hellen Farbtönen gestrichen.

Von Januar bis März haben wir in den Häusern bereits Mittel aus der Rückstellung des Vorjahres für die laufende Instandhaltung investiert, um die Treppenhäuser aufzuwerten. Wir haben die Treppenhäuser frisch gestrichen und die Beleuchtung mit LED-basierten Leuchten umgerüstet. Im Frühjahr 2020 werden nun die Außenanlagen neu gestaltet.



### Herbstfest in Lehndorf

Am 25. Oktober hatten Kinder in Lehndorf Gelegenheit, einzigartige Platzdeckchen zu gestalten. Beim Herbstfest in Kooperation mit der Ortsbücherei sammelten sie gefärbte Blätter. Damit verzierten sie sorgfältig ausgemalte Herbstmotive. Dann wurden die Werke laminiert. Auch viele individuelle Lesezeichen entstanden an langen Tischen. Das Fest sorgte für ein lockeres Beisammensein bei Erbsensuppe, Kaffee und Kuchen. Zum Programm gehörten auch Lesungen und Führungen durch die Ortsbücherei.



Vorlesen beim Herbstfest in Lehndorf

Im Stadtteil sind wir seit 2018 noch stärker präsent: mit Festen und einer wohnungsnahen Sprechstunde. Neben dem Kundenberater ist im wöchentlichen Wechsel ein Ansprechpartner aus der Technik, der Miet-schuldenberatung oder dem Sozialmanagement vor Ort. Geplant ist, dass die Sprechstunden künftig in der Saarstraße 126 stattfinden, in einem neuen Servicebüro neben der Ortsbücherei.

**Emsviertel** – Wohnen am Westpark - modern. freundlich. attraktiv.



### 25 Jahre ambulant betreute Wohngruppe für Senioren

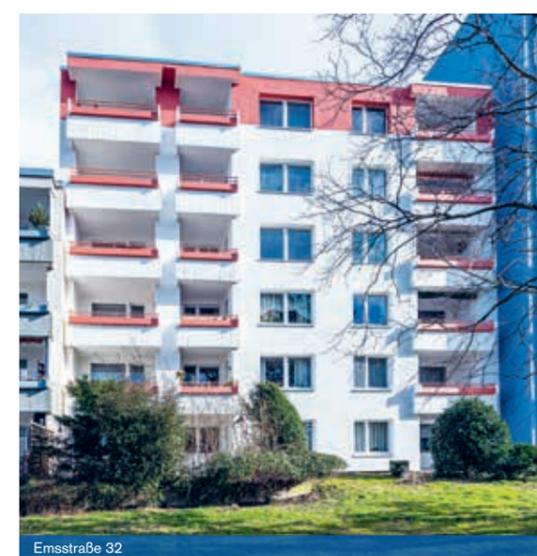
Gemeinschaftliche Wohnkonzepte gewinnen an Bedeutung. Immer öfter ist dabei auch der dritte Lebensabschnitt im Blick: der Wunsch, im Alter nicht isoliert zu leben. In der Emsstraße ist dieses Konzept bereits seit langem verwirklicht – seit 25 Jahren! Eine Wohnung der Nibelungen wurde zur Vierer-WG: zu einer Wohngruppe für Senioren, die ambulant betreut wird.



Bewohnerinnen der Wohngemeinschaft Emsstraße

Die Wohnung ist an ambet e.V. vermietet. Der Verein koordiniert die Belegung. Sozialpädagogische und hauswirtschaftliche Fachkräfte begleiten die Bewohner. Das Angebot richtet sich an Senioren, die ihr Leben allein nur noch mit großen Schwierigkeiten meistern können. In der Wohngruppe finden sie die Unterstützung, die sie brauchen. Aber sie leben selbstbestimmt. Die WG-Bewohner sollen so selbständig wie möglich bleiben. Alle wohnen in selbst eingerichteten Zimmern. Jeweils zwei teilen sich ein Bad. Dazu stehen eine Wohnküche und ein Zimmer für Gäste zur Verfügung.

Die Erfahrung zeigt: In der Gemeinschaft werden oft Ressourcen aufgefrischt. Für viele ist die Geselligkeit wie ein Lebenselixier. Der Mut, sich auf fremde Menschen einzulassen, wird in der Regel belohnt. Die aktuellen Bewohnerinnen der Emsstraßen-WG kochen zum Beispiel auch zusammen, gehen zusammen auf Flohmärkte und ins Theater, basteln und spielen. Dazu gibt es im großen ambet-Kreis einen Osterbrunch, ein Spargel- und Grünkohlessen sowie einen Pfingstaussflug.



Emsstraße 32

### Modernisierung der Emsstraße 32

In der Emsstraße 32 wurden 2019 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Alle Betonflächen wurden saniert: die Decken- und Bodenplatten der Loggien sowie die Brüstungselemente. Die asbesthaltige Fassadenbekleidung wurde zurückgebaut. Wir haben alle Fenster und Balkontüren ausgetauscht und die Rauch- und Wärmeabzugsanlage ertüchtigt. Anschließend wurde ein neues Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Dämmung angebracht. Auf dem Dach wurde das Haus zentral mit mehreren mechanischen Entlüftungsanlagen ausgerüstet. Hier wurden die Vorgaben aus dem sich ergebenden Lüftungskonzept (großflächiger Fensteraustausch, nur innenliegende Bäder, verbesserte Wärmedämmung) unter Berücksichtigung des Brandschutzes umgesetzt.

Die Gesamtmaßnahme wird 2020 abgeschlossen – mit neuen Sichtschutzelementen an den Terrassen.



## Elbeviertel – Über den Dächern - lebendig, vielfältig, herausragend.



### Ilmweg: Ein Quartier auf neuem Kurs

Feiern, wie schön es geworden ist: Das Quartier Ilmweg wurde in den vergangenen zehn Jahren deutlich aufgewertet. Rund 4,2 Millionen Euro Fördermittel von Bund, Land und Gemeinde ermöglichten eine eindrucksvolle Neugestaltung. Die Fördersumme hat erhebliche weitere Investitionen der Wohnungswirtschaft angeschoben, darunter 7,7 Millionen Euro durch die Nibelungen. Der Abschluss des Förderprojektes „Stadtumbau West“ wurde am 24. August mit Livemusik, Samba, Spielen, Trommelauftritten, Zirkusvorführungen und einem Nachbarschaftsflohmarkt groß gefeiert. Das vierstündige Programm gestalteten viele Kreative aus der Weststadt mit.



Große Unterhaltung beim Fest am Ilmweg



Im Quartier Ilmweg gibt es nun einen neuen Jugendplatz und einen Seniorentreffpunkt mit Fitnessgeräten. Die Kinderspielflächen in den Höfen verwandelten sich in Erlebnisflächen.

Der Südhof ist heute ein geschätzter Mehrgenerationenplatz: In einer modellierten Landschaft mit Hügeln stehen hölzerne Liegestühle, eine

Tordurchgängen mit Graffiti und Stadtteil-Silhouetten. Interessierte Nachbarn hatten immer wieder Gelegenheit, sich bei Aktionstagen mit Vorschlägen und Wünschen einzubringen.

Beim Abschlussfest rund um den Südhof gehörten auch geführte Rundgänge und Interviews von Quartiersbewohnern zum Programm. Im Gespräch mit Bezirksbürgermeister Ulrich Römer sagte ein Ehepaar: „Wenn die Umgebung so verändert wird, dann verändert das auch die Menschen.“ Die Presse berichtete über die Neugestaltung sehr positiv. „Der Ilmweg strahlt und glänzt“ titelte die Neue Braunschweiger. „Statt griesgrämig und grau ist es dort nun lebendig und bunt.“ Im Nachbericht der Braunschweiger Zeitung stand: „Da kommt unwillkürlich der Gedanke auf: Hier könnte man doch eigentlich auch wohnen. ... Aus einem Nebeneinander ist an vielen Stellen ein Miteinander geworden.“

### Modernisierung der Saalestraße 2 und 4

In der Saalestraße in der Weststadt erhält jedes modernisierte Haus ein individuelles Erscheinungsbild – entsprechend einem Farbkonzept, das auch die Sichtachsen im Blick hat.

Das Quartier ist markant und farbenfroh gestaltet. 2019 haben wir die Häuser 2 und 4 orange, blau und weiß gestrichen. Die neu gestalteten Mehrfamilienhäuser fallen nun auch von der Elbestraße aus sofort ins Auge. Zuvor wurden die Fassaden energetisch ertüchtigt und die Balkone saniert. Die Gesamtmaßnahme wurde Ende November mit der Umgestaltung der Außenanlagen fertiggestellt.



Saalestraße 2 und 4

## Donauviertel – Auf der Sonnenseite - offen, individuell, familienfreundlich.



### Modernisierung Im Wasserkamp 7 bis 9

Die Häuser Im Wasserkamp 7 bis 9 liegen ruhig, umgeben von viel Grün. In der Nachbarschaft gibt es Spielgeräte und ein kleines Einkaufszentrum. 2019 wurden an den Häusern umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt, unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben.

Alle Betonflächen wurden saniert (Decken- und Bodenplatten der Balkone, Brüstungselemente). Die Dächer wurden neu eingedeckt. Zudem wurde ein Wärmedämmverbundsystem mit umlaufenden Brandriegeln aus Mineralwollämmplatten angebracht.



Hell und freundlich: Im Wasserkamp 7 - 9



**Donauviertel** – Auf der Sonnenseite - offen. individuell. familienfreundlich.



Ihr Zuhause im Donauviertel

## Einweihungsfest Spielplatz Möhlkamp

Quartiere aufwerten, Kontakt unter Nachbarn fördern, Plätze im Wohnumfeld schaffen, die geschätzt werden: All das ist im Möhlkamp gut gelungen. Seit 2018 gibt es einen vielseitigen Familienspielplatz im Quartier. Rund 250.000 Euro wurden in die Neugestaltung eines 3.300 Quadratmeter großen Areals investiert. Viele Kinder und Eltern brachten Ideen und Wünsche ein. Beim Einweihungsfest am 7. Mai erhielt der Platz nun einen Namen: Wunderplatz. 189 Kinder aus dem Quartier hatten sich bei einem Namenswettbewerb dafür entschieden.

Neben der Namens-Enthüllung stand eine besondere Erweiterung auf dem Programm. Eine große Kindergruppe legte gemeinsam mit Gärtnern der Nibelungen einen Naschgarten an. In den Spielpausen gibt es nun Gelegenheit, Himbeeren, Erdbeeren, Stachelbeeren, Johannisbeeren oder Josta- und Apfelbeeren zu ernten. Auf der Grünfläche gedeihen Pfefferminze und Zitronenmelisse. Zusätzlich wurden kleine Spielgebüsche mit Wildgehölzen angelegt.

Der „Wunderplatz“ ist inzwischen eine Attraktion für die gesamte Weststadt. Besonders beliebt sind das Seilkarussell Ringwaage, das Kletter-Ufo Cosmo, die Nestschaukel und das Mini-Trampolin. Rund um die Spielgeräte stehen 20 Sitzgelegenheiten zur Verfügung.

Der Familienspielplatz ist das erste erfolgreich abgeschlossene Projekt im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“. Die Stadt Braunschweig hat alle Aktionen koordiniert. Für den Umbau standen umfangreiche Fördermittel in Höhe von 229.500 Euro von Bund, Land und Stadt zur Verfügung. Verbunden mit der Neugestaltung ist eine Änderung der Wegeverbindung und Platzgestaltung. Das direkte Umfeld ist heute deutlich heller, etwa durch neue Leuchten am Weg. Büsche wurden entfernt, damit das gesamte Areal als eine Parkfläche wahrgenommen wird. Die Müllstandplätze wurden versetzt und neu gestaltet – mit Holzeinfassung und Gründächern.

Das Einweihungsfest wurde begleitet durch Kinderschminken sowie Kaffee und Kuchen. Auch für ein Andenken war gesorgt. Kinder hatten Gelegenheit, Blumentöpfe zu bemalen, zu bepflanzen und sie mit nach Hause zu nehmen.



Gemeinsames Anpflanzen



Endlich eröffnet: Der Wunderplatz



Der Naschgarten



## Zentrum

**Innenstadt** – Leben im Mittelpunkt - kulturell. pulsierend. lebensfroh.



Ihr Zuhause in der Innenstadt

## Aufzugserneuerung Okerstraße 8a

Die Wohnanlage Okerstraße 8a und 8b wurde in den 1950er-Jahren auf einem ehemaligen Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Sie bietet Wohnraum für 98 Mietparteien. Erschlossen sind die beiden Gebäude über einen Laubengang sowie zwei voneinander unabhängige Aufzugsanlagen. Die Anlage in der Okerstraße 8a wurde im letzten Quartal 2019 komplett durch eine moderne und energieeffiziente Aufzugsanlage ersetzt.

Da die Anlage in der Okerstraße 8b während der Modernisierung weiter betrieben wurde und beide Treppenhäuser über den Laubengang erreichbar sind, gab es durch die rund achtwöchige Stillstandszeit keine wesentlichen Einschränkungen – abgesehen von mitunter etwas längeren Wegen. Das Angebot des Sozialmanagements, bei Bedarf Tragedienste zu übernehmen oder „Essen auf Rädern“ zu organisieren, wurde nicht nachgefragt. Über die gesamte Projektlaufzeit gab es von den Mietern keinerlei Rückmeldungen oder Beschwerden.

Die neue Aufzugsanlage läuft seit Mitte Dezember 2019. Im ersten Quartal 2020 wird nun die Aufzugsanlage in Haus 8b erneuert.



Aufzug Okerstraße 8a



## Aufzugserneuerung Frankfurter Straße 17

Die Wohnanlage Frankfurter Straße 15 bis 19 wurde Ende der 1970er-Jahre errichtet. Sie bietet Wohnraum für 43 Mietparteien. Im Erdgeschoss der Hausnummer 15a gibt es eine Kindertagesstätte, im Erdgeschoss der Nummer 18 eine Begegnungsstätte der AWO. Erschlossen sind die Häuser 15, 16 und 17 über einen Laubengang, sodass die Aufzugsanlage von insgesamt 37 Mietparteien genutzt werden kann. Die vorhandene Aufzugsanlage stammte aus den späten 1970er-Jahren. Im letzten Quartal des Jahres 2019 wurde sie nun komplett durch eine moderne und energieeffiziente Aufzugsanlage ersetzt.

Da in der Wohnanlage Rollstuhlfahrer sowie ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter zuhause sind, hat die Planung bereits frühzeitig begonnen, in direkter Abstimmung mit dem Sozialmanagement. Bereits im Sommer 2019 wurden die Mieter in einem ersten Ankündigungsschreiben informiert. Es folgten Telefonate sowie Besuche einzelner Mieter durch das Sozialmanagement und die technische Abteilung. Ein bis dato stillgelegter Er-

satzaufzug, der vom Laubengang des ersten Obergeschosses in die Tiefgarage fährt, wurde für die Dauer der Maßnahme wieder instandgesetzt und betriebsfertig hergestellt. Während der siebenwöchigen Aufzugserneuerung wurden drei Mieter in einer der unternehmenseigenen Gästewohnungen oder in fertiggestellten Neubauwohnungen untergebracht. Das Sozialmanagement organisierte die Umzüge und Taxitransporte und blieb mit den Mietern in den „Ersatzunterkünften“ telefonisch in Kontakt.

Das gesamte Projekt zeichnet sich durch eine sehr gute Teamleistung der Fachbereiche Sozialmanagement und Dienstleistung Technik Energie aus. In persönlichen Gesprächen nach Abschluss der Maßnahme wie auch zwischendurch zogen die Mieter ein positives Fazit. Die neue Aufzugsanlage in modernem Design läuft seit Mitte November 2019. Im Jahr 2020 werden wir nun auch das Treppenhaus rund um die neue Aufzugsanlage in neuem Glanz erstrahlen lassen. Damit reagieren wir auch auf Anmerkungen in der Mieterbefragung „AktivBo“.



Aufzug in der Frankfurter Straße 17

# Neuer Wohnraum

Am Alsterplatz



„Ein Quartier für alle Einkommens- und Altersklassen“

Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.



## Neubau am Alsterplatz: Ein Quartier für alle

Am Alsterplatz haben wir großen Wert darauf gelegt, ein Quartier für alle zu gestalten: für alle Einkommens- und alle Altersklassen. Von der Kindertagesstätte bis zur Wohnpflegegemeinschaft ist für alles gesorgt. Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm-Bracke sind 180 Miet- und 36 Eigentumswohnungen entstanden. 62 der Mietwohnungen sind gefördert. Der Mix reicht von der kompakten Zwei-Zimmer-Wohnung über familiengerechte Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen bis zur Dachgeschosswohnung mit Blick über den Alsterplatz.

Wie sind die Räume aufgeteilt? Wie wirkt der Fußboden? Wie ist das Badezimmer ausgestattet? Das können sich Interessenten vorab ganz genau anschauen – in einer barrierefrei zu erreichenden Musterwohnung im Wiedweg 4.

Zum Jahresende 2019 waren bereits über 60 Wohnungen bezogen. 2020 wird das neue Quartier fertiggestellt: ein neuer kleiner Stadtteil in der Mitte der Weststadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer sehr guten Infrastruktur. Das Wohnumfeld bietet neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten eine sehr gute Ärzteversorgung sowie Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

# Neuer Wohnraum

Am Alsterplatz

## Praxisräume fürs ErgoTeam-West

Das ErgoTeam-West praktiziert seit diesem Sommer am Alsterplatz 1e. Ein vertrauter Stadtteil. Das Team aus acht Therapeuten arbeitet bereits seit 15 Jahren in der Weststadt. Der neue Standort ermöglichte nun, im Quartier zu bleiben, aber den Patienten eine hellere, moderne Umgebung zu bieten. Im Neubaugebiet stehen zudem zwei zusätzliche Therapieräume zur Verfügung. 2020 wird das therapeutische Angebot um Logopädie erweitert.

Das ErgoTeam-West um Praxisinhaber Dirk Sawalisch trägt dazu bei, verlorene Fähigkeiten und Funktionen wiederzuerlangen – motorisch, kognitiv oder psychisch. Die Patienten lernen, wie sie den Alltag trotz einer Einschränkung mit größtmöglicher Selbständigkeit bewältigen. Dabei unterstützt die aktive Auseinandersetzung mit Techniken, Materialien und Computerprogrammen den Erfolg. Auch Therapiehund Veeda ist ein wichtiger Begleiter. Das Praxismotto heißt: Spielend lernen – lernend ins Alter. Dieses Motto steht nun auch am Praxiseingang.



Training in den Therapieräumen der neuen Praxis

## Gewerbefläche für die Braunschweigische Landessparkasse

Die Braunschweigische Landessparkasse hat im Dezember am Alsterplatz 1c eine neue Filiale eröffnet – eine „Berater-Filiale“. Die Räume sind ausgerichtet auf persönliche Gespräche: auf das Kennenlernen und Herausfinden von Bedürfnissen. Eingrichtet wurden eine Willkommensloungue sowie neun helle Beratungsbüros mit Großbildschirmen. Zum Geld abheben, für Überweisungen und Kontoauszüge steht der benachbarte SB-Point mit Touchscreen-Aufstellern zur Verfügung.



Der SB-Point der Braunschweigischen Landessparkasse am Alsterplatz

Die neue, besonders kundenfreundliche Filiale ist die zweite ihrer Art in Braunschweig. Die „Berater-Filiale“ dient auch dazu, der älteren Generation neue Techniken vorzustellen und zugänglich zu machen. An Aktionstagen erläutern „Digital Buddies“ die Bedienung von Automaten. Die Räume sind barrierefrei, mit breiten Türen und Gängen, automatischen Türöffnern und niedrigen Geldautomaten. Zur Eröffnung wurde feierlich ein rotes Band durchgeschnitten.

# Neuer Wohnraum

Am Alsterplatz

## Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz

Anonym nebeneinander leben? Das ist für sie keine Option. Das Netzwerk „Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz“ verwirklicht in der Weststadt ein gemeinschaftliches Wohnprojekt: eine aktive Nachbarschaft mit viel Austausch, Unternehmungen und gegenseitiger Unterstützung, die sowohl Nähe zulässt als auch Distanz wahrt.

Sechs aktive Netzwerker – vier Frauen und zwei Männer – sind 2019 bereits am Alsterplatz eingezogen. Den neuen Nachbarn steht neben der eigenen Wohnung ein gemeinschaftlicher Bereich mit Bad



und Küche zur Verfügung. 2019 hieß die Devise: erst mal ankommen, sich akklimatisieren und die neue Wohnung einrichten. Den Gemeinschaftsraum gestalteten die Nachbarn mit eigenen Möbeln. Die Küche stellte die Nibelungen. Hier wird nun alle 14 Tage zusammen gefrühstückt. Es gab auch schon Kaffeerunden und eine Papiertheater-Aufführung aus eigenen Reihen. In naher Zukunft sind regelmäßig Aktionen fürs Quartier geplant, etwa Vorlesen für Kinder. Für Treffen steht bald auch ein Dachgarten zur Verfügung.

## Wohnpflegegemeinschaft

Der Alsterplatz steht auch für neue Wohnformen. Ein Beispiel: Mit einer Wohnpflegegemeinschaft bieten wir eine kleinräumige Alternative zum Pflegeheim für jedes Alter. Die Wohnform ist ideal für pflegebedürftige Menschen, die ein selbstbestimmtes Leben führen möchten. Acht individuelle Wohnbereiche mit jeweils rund 30 Quadratmetern sind seit dem Sommer bezugsfertig, mit eigenem Sanitärbereich und Loggia. An die privaten Räume grenzt eine geräumige Wohnküche an.

Die Bewohner können ihren Tagesrhythmus frei bestimmen – und auch den Kontakt untereinander. In der Wohnpflegegemeinschaft wird regelmäßig gekocht, erzählt und gespielt. Die rund 80 Quadratmeter große Gemeinschaftsfläche gestalten die Bewohner mit eigenen vertrauten Möbeln und Accessoires. Wofür soll das Haushaltsgeld ausgegeben werden? Welche Aktivitäten würden Spaß machen? Auch das wird zusammen entschieden.

Die Unterstützung im Alltag richtet sich nach dem Bedarf. Ein Team aus Pflegekräften, Alltagsassistenten und einer Sozialarbeiterin hilft zum Beispiel beim Anziehen und Duschen und stellt die ärztliche und pflegerische Versorgung sicher. Die Mitarbeiter übernehmen auch hauswirtschaftliche Dienste – alles nach Absprache. Die Bewohner sollen so selbständig wie möglich agieren.

Zum Jahresende 2019 lebten sechs Mieter in der durch ambet e.V. betreuten Wohnpflegegemeinschaft. Die Mieter schließen eigenständig einen Mietvertrag mit der Nibelungen ab. Die Gemeinschaft ist interessiert an Begegnungen mit den Quartiersbewohnern. So wurde etwa im Advent ein Kaffeetreff im Gemeinschaftsraum angeboten, mit über 30 Gästen.

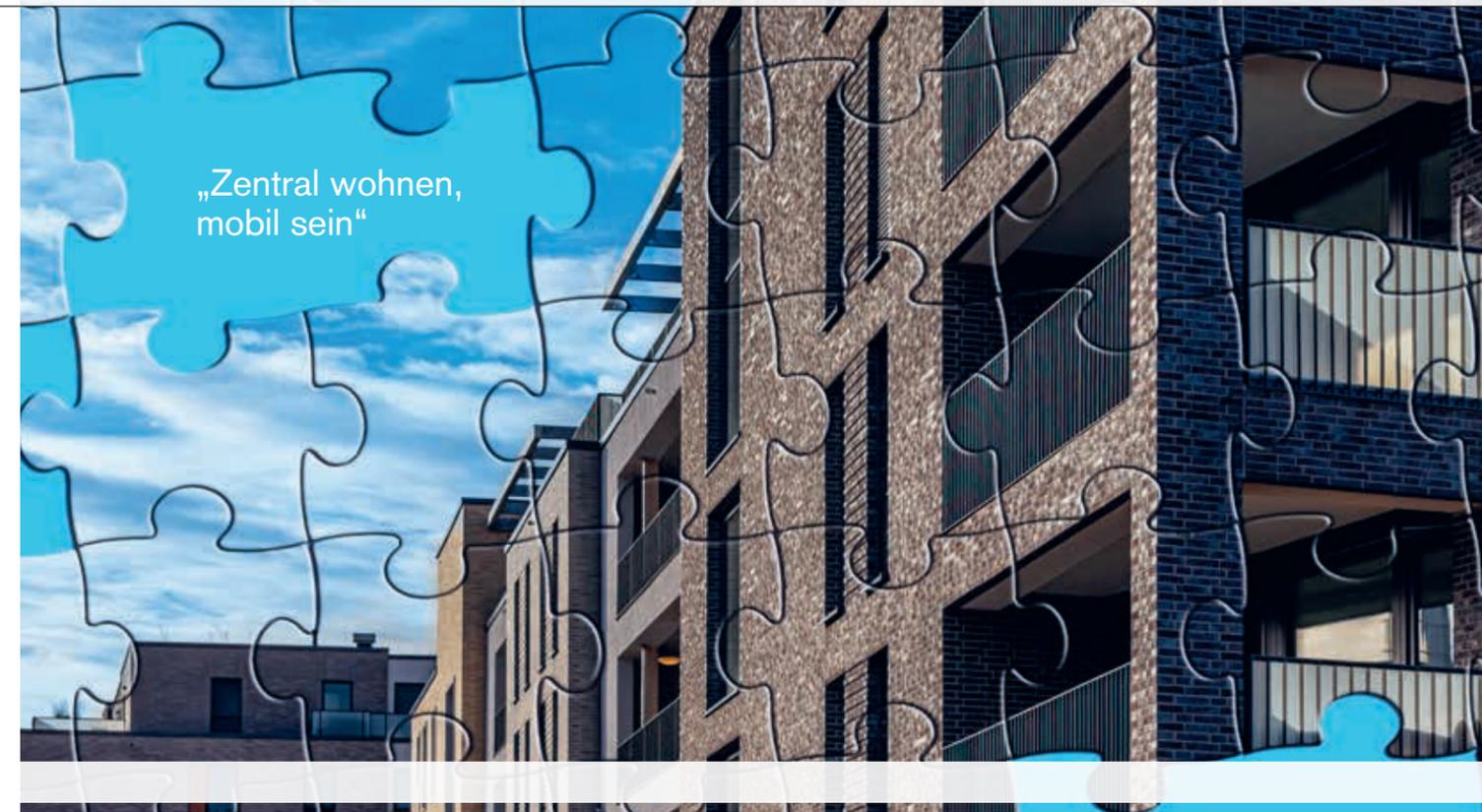
Das innovative Konzept wurde bei der Sommertour von Oberbürgermeister Ulrich Markurth vorgestellt. Er schaute sich die Räume an und unterhielt sich angeregt mit den ersten Bewohnern – über die Erfahrungen im neuen Zuhause, Handball, Taubenzucht, gemeinsame Bekannte und das alte Braunschweig mit seiner Eintracht.



Wohnbereich in der Wohnpflegegemeinschaft

# Neuer Wohnraum

Lichtwerk-Höfe



Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.



## Lichtwerk-Höfe: 77 Wohnungen sind bereits bezogen

Unser neues Quartier im Nördlichen Ringgebiet ist nun voller Leben. Im September sind erste Mieter in die Lichtwerk-Höfe eingezogen. Zum Jahresende haben wir bereits 77 von insgesamt 174 Mietwohnungen an ihre neuen Bewohner übergeben.

Unser Leitgedanke für das innenstadtnahe Neubaugebiet heißt: vernetzt. mobil. ökologisch – zentrales, zeitgemäßes Wohnen mit einem innovativen Mobilitätskonzept. In den Lichtwerk-Höfen wird zum Beispiel Carsharing angeboten, mit Stellplätzen in der Nachbarschaft. Das Quartier ist durch die Buslinie 426 an den ÖPNV angebunden, und in einer Tiefgarage wird bei 15 von 146 Plätzen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet. Für Elektrofahrräder gestalten wir gut erreichbare Stellplätze. Ab Mai 2020 wird es auch Fahrradsharing mit Lastenrädern, E-Bikes und normalen Fahrrädern geben. Parkraum für Pkw stellen wir überwiegend unterirdisch zur Verfügung. So lässt sich eine ganz andere Qualität der Hofgestaltung verwirklichen. Attraktive Grün- und Freiflächen sollen die Bewohner des verkehrsberuhigten Quartiers zusammenbringen.

Die Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von 41 bis 167 Quadratmetern. Alle 174 Wohnungen sind barrierearm, 23 sogar barrierefrei. Sie sind mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet und haben offene Wohnküchen. Die letzten neuen Wohnungen werden Mitte des Jahres 2020 bezugsfertig sein.

### Ein Platz für Eltern-Kind-Kurse

Zwei Kursräume, ein Beratungszimmer und ein Spiel- und Loungebereich als Entree: Vanessa Cristalli hat in den Lichtwerk-Höfen eine gut geeignete Gewerbefläche für ein innovatives Konzept gefunden. Mit ihrem Unternehmen Lieblingsmensch unterstützt sie Familien durch Eltern-Kind-Kurse und Beratung. Die im Dezember bezogene Gewerbefläche bietet nun auch eine sehr gute Erreichbarkeit. Die neue Buslinie 426 hält direkt vor der Tür.

Das neue Unternehmen unterstützt Eltern, einen eigenen Weg als Familie zu finden – ohne Vorgaben, was richtig oder falsch ist. In BabySteps-Kursen etwa werden Themen wie Bindung, Stillen, Tragen, Schlafen und Beikost aufgegriffen. Eltern tauschen Erfahrungen aus, erhalten Anregungen für Sing- und Schoßspiele und massieren ihre Babys. Für diesen und andere Babykurse steht in der Mitgastraße 14 ein geeigneter und freundlicher Raum zur Verfügung.

Ein größerer Raum wird für Sport und Tanz genutzt. Hier wird zum Beispiel Kangatraining angeboten: ein Sportprogramm für Mütter ab der achten Woche nach der Geburt. Die Babys sind mittendrin – überwiegend in Tragen, hin und wieder auch als Gewicht.

Zum Angebot von Lieblingsmensch gehören auch Kindernotfallkurse, Schlafberatung, Autogenes Training, Yoga und ein Musikgarten. Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben, werden spielerisch an Musik herangeführt – ohne Leistungserwartungen. Im Musikgarten wird Musik singend, tanzend und hörend erlebt. Neben den beiden Kursräumen hat Vanessa Cristalli einen „geschützten Raum“ für Einzelberatungen eingerichtet. Die Räume und das Angebot wurden bei einem Tag der offenen Tür vorgestellt.



Platz zum Entspannen



### Neubau einer Ganztags-Kindertagesstätte

Die Mieter in den Lichtwerk-Höfen profitieren von einer sehr guten Infrastruktur – auch in direkter Nachbarschaft. Bereits vor dem Einzug der ersten Mieter hat in der Mitgastraße 12 eine Ganztags-Kindertagesstätte der Johanniter-Unfall-Hilfe eröffnet. In der neuen 5-Gruppen-Kita können 1.030 Quadratmeter bespielt werden – und dazu ein 1.150 Quadratmeter großes Außengelände zum Toben und Entdecken. Die Einrichtung bietet Platz für 88 Kinder ab dem achten Monat.

Das eingeschossige Gebäude beherbergt drei Krippengruppen bis zum dritten Lebensjahr sowie zwei Kindergarten-Gruppen bis zum Schuleintritt, darunter auch eine I-Gruppe. In dieser Integrationsgruppe werden Kinder mit und ohne Beeinträchtigung von zwei pädagogischen Fachkräften und einem Heilpädagogen betreut.

In die Gestaltung des Außengeländes haben die Betreiber viele Vorstellungen und Ideen eingebracht. Hier gibt es nun zum Beispiel eine Matschanlage, eine Bobbycar-Rennstrecke, eine Hangrutsche und ein Heckenlabyrinth. Auch eine Nestschaukel und ein Hüpfspiel wurden aufgestellt. Die Einrichtung setzt auf das Motto „Bildung ist mehr als Wissen“. Im pädagogischen Konzept heißt es: „Im Mittelpunkt der kindlichen Entwicklung stehen Neugierde, Kreativität, die Freude am Lernen und der Kontakt mit der Umwelt.“ Die Ganztags-Kita bietet viel Gelegenheit, die Welt zu erkunden. Das Außengelände wurde im Oktober fertiggestellt.



Die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte



„Unsere Aufgabe –  
die Kosten im Blick  
behalten“

### Betriebs- und Heizkosten gegenüber 2018 leicht gestiegen

Die Betriebs- und Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht gestiegen: die Betriebskosten um 1,35 Prozent, die Heizkosten und verbrauchsabhängigen Wasserkosten um 3,89 Prozent.

### Nennenswerte Veränderungen gab es bei folgenden Positionen:

- Bei den Energiekosten ist erwartungsgemäß das zweite Jahr in Folge ein Anstieg zu verzeichnen. Aufgrund der anhaltend milden Witterung sind die Verbräuche mit dem Vorjahr vergleichbar. Der Kostenanstieg (plus 3,33 Prozent) ist im Wesentlichen auf die Gebührenanpassung des Versorgers zurückzuführen.
- Der Rückgang der Grundsteuer um 7,19 Prozent ist nicht repräsentativ, da im Vorjahr eine rückwirkende Erhebung für Einzelobjekte berücksichtigt wurde.
- Seit dem Jahresbeginn 2019 wird bei der Pflege der Außenanlagen auf den Einsatz von Herbiziden und anderer Pflanzenschutzmittel verzichtet. Der dadurch erhöhte manuelle Pflegeaufwand führte zu einer Kostensteigerung von 94.666,88 € (plus 10,93 Prozent).
- Höhere Marktpreise nach Neuausschreibung/-vergabe des Winterdienstes Ende 2018 bewirkten auch 2019 einen Kostenanstieg (plus 14,44 Prozent).
- 2019 wurde vielerorts die Reinigung von Treppenhäusern durch einen Dienstleister beauftragt. Die Neuvergabe erhöhte die Hausreinigungskosten (plus 22,19 Prozent). In der Regel wird der Reinigungsauftrag auf Wunsch der Hausgemeinschaft vergeben. Die Bereitschaft unserer Kunden, die Hauswoche selbst zu erledigen, wird immer geringer oder ist aus Altersgründen nicht mehr möglich. Durch die Vergabe an eine Reinigungsfirma werden oft auch Streitigkeiten innerhalb der Hausgemeinschaften deutlich reduziert.

### Schnellere Bearbeitung, erfolgreiche Verhandlungen

Wir haben damit begonnen, in mehreren Stufen die Abrechnungszeiträume für Heizung und Warmwasser (bisher 1. Juli bis 30. Juni) auf das Kalenderjahr umzustellen. Der Abrechnungszeitraum wird den Betriebskosten angeglichen. Das ermöglicht künftig eine schnellere Bearbeitung und einen schnelleren Versand der Abrechnungen an unsere Kunden.

Regelmäßige Benchmarks der Kosten und Verhandlungen mit diversen Geschäftspartnern im Jahr 2019 werden künftig in einigen Bereichen zu günstigeren Aufwendungen führen. Beispielsweise ist es uns gelungen, die Gebühren für die Kabel-TV-Versorgung ab 2020 um 38 Prozent zu reduzieren. Die Wartungskosten für Aufzüge reduzieren sich bei einem Geschäftspartner ab 2020 um 29.000 Euro (minus 20 Prozent).

In anderen Fällen konnte eine längerfristige Preisstabilität verhandelt werden.

Entwicklung der Betriebskosten	2019 €	2018 €	Differenz €	Differenz %
<b>Heizung/Warmw./verbrauchsabh. Wasser/Entwässerungskosten</b>				
Kosten für Heizung/Warmwasser verbrauchsabhängige	5.264.693,72	5.094.907,02	169.786,70	3,33
Wasser-/Entwässerungskosten	1.284.005,80	1.208.333,32	75.672,48	6,26
	<b>6.548.699,52</b>	<b>6.303.240,34</b>	<b>245.459,18</b>	<b>3,89</b>
<b>Betriebskosten</b>				
Grundsteuer f. bewirtschaftete Obj.	1.217.680,29	1.311.954,98	-94.274,69	-7,19
Gartenpflege	960.514,75	865.847,87	94.666,88	10,93
Wegereinigung	58.273,57	67.311,52	-9.037,95	-13,43
Winterdienst	185.589,86	162.172,19	23.417,67	14,44
Wasserversorgung	386.134,57	352.771,77	33.362,80	9,46
Kanalgebühren/Niederschlag	694.273,28	684.374,00	9.899,28	1,45
Aufzugsanlagen	242.932,43	232.272,28	10.660,15	4,59
Straßenreinigung	127.768,58	133.150,35	-5.381,77	-4,04
Müllabfuhr	1.770.900,57	1.762.963,63	7.936,94	0,45
Hausreinigung	235.730,71	192.927,13	42.803,58	22,19
Allgemeinstrom	247.339,73	269.737,89	-22.398,16	-8,30
Schornsteinfegergebühren	18.787,21	19.008,77	-221,56	-1,17
Sach- u. Haftpflichtvers.	857.752,30	826.859,07	30.893,23	3,74
Hauswartkosten	336.232,32	342.934,83	-6.702,51	-1,95
Gebühren Kabel-TV und Antennen	719.107,75	709.598,97	9.508,78	1,34
sonstige Betriebskosten	372.900,64	386.007,40	-13.106,76	-3,40
	<b>8.431.918,56</b>	<b>8.319.892,65</b>	<b>112.025,91</b>	<b>1,35</b>
Garagen BK-Anteil	58.429,70	63.131,55	-4.701,85	-7,45
Strom/Wasser/Gas unverm. Whg.	32.105,31	22.219,62	9.885,69	44,49
nicht abrechenbare Betriebskosten	37.200,66	31.676,70	5.523,96	17,44
Ungezieferbekämpfung	37.188,94	45.531,31	-8.342,37	-18,32
Fremde Betr.kst. f. frühere Jahre	–	1.248,59	-1.248,59	–
	<b>164.924,61</b>	<b>163.807,77</b>	<b>1.116,84</b>	<b>0,68</b>

# Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Mieteraktionen



„Mehr als nur Wohnraum bieten“

## Badeparty

Auch in 2019 fand im Stadtbad in der Nimes-Straße wieder die jährlich von der Stadt Braunschweig, der Stadtbad GmbH, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG und der Öffentlichen Versicherung Braunschweig organisierte Badeparty statt. Über 200 Schülerinnen und Schüler der Grundschulen Isoldestraße und Comeniusstraße waren diesmal eingeladen, einen tollen Tag im Schwimmbad mit Spiel, (Bade-)Spaß und Gewinnen zu erleben.

Vom Transport der Schüler, Lehrer und Betreuer über die Teilnahme an Gewinnspielen und der Verpflegung bis zur Rückfahrt übernehmen die oben genannten Institutionen die Organisation sowie alle Kosten. Und der Aufwand lohnt sich: Alle Beteiligten sind jedes Jahr begeistert, die Kinder haben unglaublich viel Spaß und kommen glücklich nach einem ereignisreichen Schultag nach Hause.

Die Badeparty wird jedes Jahr für ein bis zwei Grundschulen organisiert, die am Braunschweiger Stadtputztag im März teilgenommen haben. Aus dem Kreis der gesamten Schulen werden per Los die Gewinner ermittelt und von den Sponsoren eingeladen.



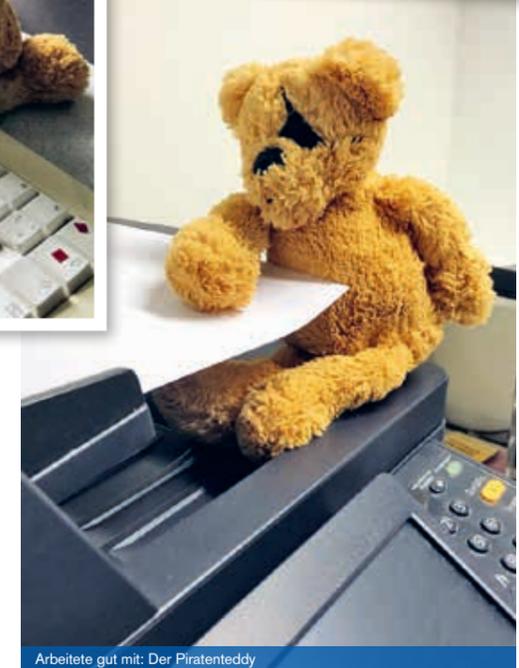
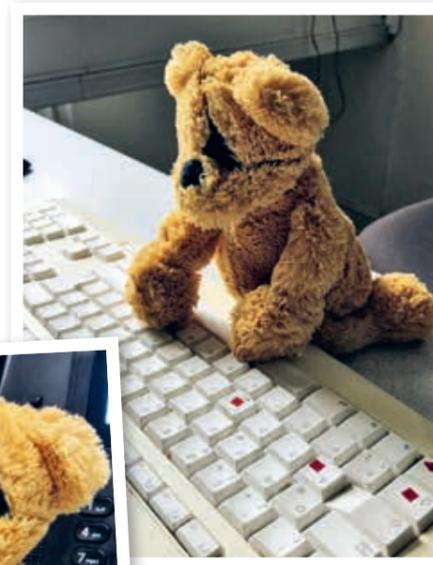
# Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Kommunikationskanäle

## Social Media



Einen besonderen Gast konnten wir in 2019 auf Facebook vorstellen. Im September hatte ein Mitarbeiter der Nibelungen einen kleinen Piratent Teddy am Burgundenplatz gefunden. Um den Eigentümer zu finden, wurde ein Facebook-Beitrag mit dem Teddy als Mitarbeiter gepostet, der ihn bei verschiedenen Tätigkeiten zeigte. Das Online-Nachrichtenportal, News38.de, wurde auf die Suche aufmerksam und berichtete auf ihrer Webseite darüber. Die anschließende Resonanz auf den Beitrag war überwältigend – über 27.500 Menschen sahen auf unserem Facebook-Auftritt unseren Bericht, über 300 mal wurde der Post geteilt. Der bisher erfolgreichste Facebook-Artikel der Nibelungen.

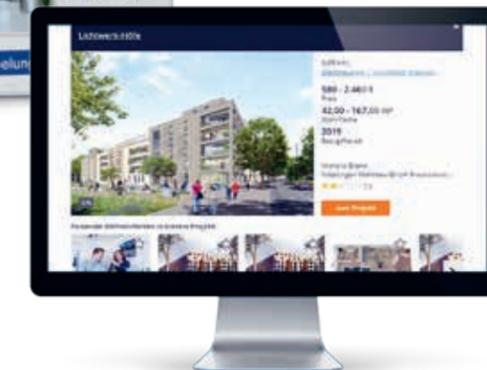


Arbeitete gut mit: Der Piratent Teddy

## Neubaukampagne

Im Mai 2019 sind wir, zur Bewerbung unserer Neubauprojekte, mit einer breit angelegten Werbekampagne gestartet. Darunter eine 4-seitige Anzeigenstrecke in einer Samstagsausgabe der Braunschweiger Zeitung. In mehreren Intervallen wurde parallel an ausgewählten Standorten in Braunschweig mit Plakaten sowie Werbespots auf den LED-Werbeflächen von New Yorker und der Braunschweiger Zeitung geworben.

Ergänzt wurden diese Maßnahmen durch Bannerschaltung und die besondere Projektpräsentation der Immobilien bei ImmobilienScout24.de – einem der größten Portale für Wohnungssuchende in Deutschland. Zusätzlich konnten wir mit einem Sponsoring des ffn-Frühverkehrs-Service im Mai insgesamt 624.000 Hörer erreichen.



Das größte LED-Board Braunschweigs bei New Yorker

Insgesamt haben wir durch die Kampagne viele Interessenten auf unsere Neubaugebieten aufmerksam gemacht, messbar durch vermehrte Anfragen per E-Mail und gestiegene Besucherzahlen in unserem Kundenzentrum.

## Imagekampagne „Wohnungswünsche werden wahr“

Eine Imagekampagne im November 2019 auf Plakatflächen in Bushaltestellen über die Stadt verteilt sorgte Ende des Jahres ebenfalls für eine erhöhte Resonanz.



Plakat an einer Bushaltestelle

# Quartiersmobilität

Carsharing



„Mobilität erhöht auch die Wohnqualität“

# Quartiersmobilität

Neue Buslinie

In den Servicebüros am Alsterplatz und im Bebelhof erklären Mitarbeiter von Sheeppersharing, wie Carsharing in der Praxis funktioniert. Um Berührungsängste abzubauen, bietet das Unternehmen zudem eine kostenlose Unterstützung durch Mentoren an. Nutzer berichten über ihre Erfahrungen und beantworten Fragen. Etwa: Wie bedient man die Buchungs-App? Wie funktioniert die Tankkarte? Wie geht man im Schadensfall vor? Was macht man, wenn man sich verspätet? Die Ostfalia Hochschule begleitet das Projekt. Eine Ostfalia-Befragung zeigte: Viele unserer Mieter interessieren sich für Carsharing. Doch es gibt mitunter Unsicherheit über die Abwicklung. Diese Barriere möchten wir abbauen.



Begeistert vom Carsharingangebot – ein Mieter der Nibelungen

Sheeppersharing hat inzwischen 22 Abholstationen mit insgesamt 30 Fahrzeugen eingerichtet, darunter 3 Stationen mit 4 Fahrzeugen auf Grundstücken der Nibelungen. Der zweite Kooperationspartner Greenwheels ist in Braunschweig bereits an 18 Standorten präsent. In der Freyastraße 10 – neben dem Kundenzentrum der Nibelungen – hat unser neuer Partner einen VW Up sowie einen VW Golf Variant bereitgestellt. In der Lichtwerkallee/Ecke Mitgaustraße kann die Fahrt in einem VW Caddy oder in einem VW Up beginnen. Unsere Kunden erhalten bei beiden Anbietern Sonderkonditionen.

## Carsharing an 40 Standorten

Teilen, statt etwas neu zu kaufen – nachhaltig handeln: Diese Einstellung fasziniert immer mehr Menschen. Mit günstigen Carsharing-Fahrzeugen bieten wir unseren Mietern eine Alternative zum eigenen Fahrzeug und eine Ergänzung zu Bus, Bahn und Rad.

2019 haben wir das Angebot weiter ausgebaut: mit zusätzlichen Beratungszeiten unseres Kooperationspartners Sheeppersharing und dem neuen Kooperationspartner Greenwheels.

**CAR SHARING**  
Einfach - flexibel - günstig!

20 €  
Startguthaben  
exklusiv für  
Nibelungen-  
Mieter

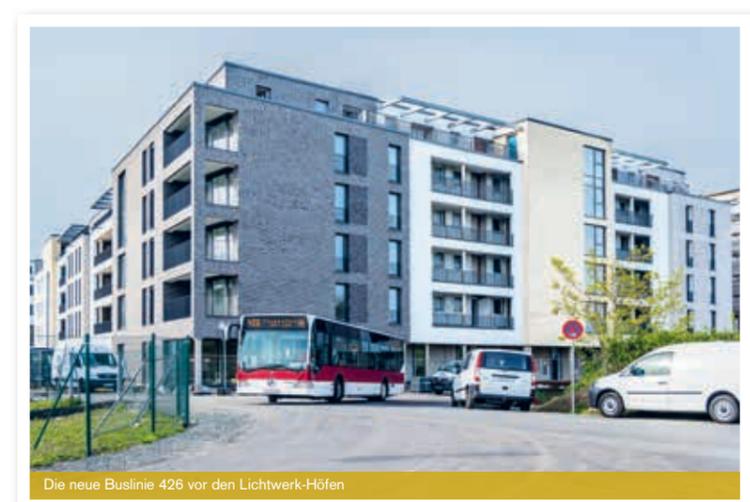
**Ein Auto, wenn Sie es brauchen**

Ein Auto für alle Fälle.  
Ein kleines, sparsames Auto für den Stadtverkehr  
oder ein größeres, wenn es mehr zu transportieren gibt.

Ein Kooperationspartner von:  
Nibelungen Wohnbau GmbH SHEEPERSHARING greenwheels

## Neue Buslinie 426 durch die neue Nordstadt

In den Lichtwerk-Höfen bieten wir ein vielseitiges Mobilitätskonzept. Neben Carsharing können die Bewohner auch an einem Sharing-Point 5 Fahrräder, 2 E-Bikes und 2 Lastenfahrräder ausleihen. In der Tiefgarage wurde Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet. Für eine attraktive Anbindung sorgt auch die neue Buslinie 426, die seit April durchs Quartier fährt. Im 30-Minuten-Takt (montags bis freitags von 6 bis 20 Uhr) werden unter anderem die Innenstadt, das Siegfriedviertel, Kralenriede und der Flughafen angesteuert.



Die neue Buslinie 426 vor den Lichtwerk-Höfen

„Alles bunt – und Lebensraum für Bienen und Schmetterlinge“



### Ökologische Grünpflege – Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

Zum Jahresbeginn 2019 ist es uns gelungen, komplett auf Herbizide und sonstige Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Grünflächenpflege bei der Nibelungen ist herbizidfrei. Dieses Ziel hatten wir uns ursprünglich erst für Ende 2019 gesetzt.

„Insekten sind im Sinkflug“: Solche Schlagzeilen sorgten in den vergangenen Monaten bei vielen für Betroffenheit. Ein Drittel aller Arten ist vom Aussterben bedroht, berichtet aktuell der Insektenatlas 2020 des BUND. Unter den 561 Wildbienenarten in Deutschland sei etwa bei der Hälfte die Population rückgängig. Hauptsächliche Ursachen für das weltweite Insektensterben sind fehlender Lebensraum, fehlende Nahrung und Pestizide.



Bei der Nibelungen ist die Biodiversität seit 2018 noch stärker im Blick. Wir haben im gesamten Stadtgebiet neue Schmetterlingswiesen, Blühstreifen, Naschgärten und Streuobstwiesen gestaltet, um die biologische Vielfalt nachhaltig zu erhöhen sowie die Attraktivität der Außenanlagen für unsere Mieter zu verschönern. 2019 wurden zum Beispiel sechs Streuobstwiesen mit 32 Obstbäumen angelegt und rund 3.500 Quadratmeter nachhaltige Wildblumenflächen hergestellt und gepflegt.

Die Bochumer Straße in Querum etwa durchzieht seit dem Frühjahr ein rund 60 Meter langer, dreieinhalb Meter breiter Blühstreifen. Auch in der Bottroper Straße und in der Krefeldstraße haben wir Wildstauden-Blühstreifen angelegt. In der Krefeldstraße wurden auch Naschgehölze, Obstbäume und Vogelnährgehölze gepflanzt. In der Weststadt, im Innenhof des Möhlkamp 44 bis 50, gedeihen seit dem Frühjahr 2019 rund 30 heimische Wildstaudenarten und Zwiebelpflanzen. Dazu wurden auf abgemagertem Boden ein- und zweijährige Arten eingesät, die von Mai bis Oktober blühen. Auch im Heidberg finden Wildbienen, Schmetterlinge und Co. vielseitige Nahrung, so zum Beispiel in der Hallestraße 54 / 55.

Weitere Maßnahmen: Wir haben 110 neue Bäume gepflanzt (Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 Zentimetern), betreuen und unterhalten außerdem rund 6.200 Quadratmeter extensive Dachbegrünungen.

Für jeden entnommenen Baum, der durch Sturm, Baumaßnahmen oder klimatische Veränderungen verloren ging, wurde und wird mindestens ein neuer Baum gepflanzt. Dabei wählen wir die Standorte sorgfältig aus und richten uns nach den Empfehlungen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Unter Berücksichtigung wissenschaftlicher Erkenntnisse und veränderter Rahmenbedingungen, zum Beispiel dem Klimawandel, wählen wir passende Baumarten aus.



### Faunistische Untersuchungen

Bei jeder Modernisierung haben wir auch Vögel und Fledermäuse im Blick, die im oder am Gebäude wohnen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle wildlebenden Vögel geschützt. Fledermäuse gehören sogar zu den streng geschützten Arten. Deshalb lassen wir vor jeder Modernisierung die Gebäude faunistisch überprüfen – ein Jahr vor Beginn der geplanten Maßnahmen. Die Gebäudebrüter werden vorab vor allem durch Fraß- und Kotpuren ermittelt.

Falls ein Nistplatz außerhalb der Nistzeit verschlossen oder beseitigt werden muss, schaffen wir nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatz – in der Regel drei Plätze in der Nähe. Denn nicht wenige Tiere sind standorttreu. Sie kehren stets zur gleichen Fortpflanzungsstätte zurück. Für Fledermäuse schaffen wir Wochen- und Sommerquar-



tiere, etwa durch spezielle Ziegel und kleine Hohlräume im Dämmmaterial.

2019 haben wir rund 630 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse in den Außenanlagen und an Gebäuden betreut und unterhalten. Das Motto lautet: „Ich wohne auch hier.“

### Unterhaltungspflege und Sanierung von Außenanlagen

Neben der Betreuung und Überwachung des Winterdienstes und der Wegereinigung – beides an Dienstleister übertragen – hat die Abteilung Liegenschaften 44 Spielplätze im Bestand überprüft und einige Außenanlagen saniert:

- Am Flaschendreherkamp 1 bis 6 wurde die Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung saniert. Anschließend haben wir die Freiflächen neu gestaltet: die Hauszugangs- und Verbindungswege, Fahrradständer sowie die Müllstands- und Wäscheplätze.
- In der Niddastraße 1 bis 5 haben wir einen ungenutzten Spielplatz in einen altersgerechten Duft- und Kräutergarten mit hoher Aufenthaltsqualität umgebaut.
- In der Pregelstraße 4 bis 10 wurden die rückwärtigen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen komplett erneuert.
- In der Freyastraße 10 / Wodanstraße 34 – dem Betriebsgelände der Nibelungen – haben wir 46 zusätzliche Pkw-Einstellplätze angelegt. Unseren Kunden und Mitarbeitern stehen nun insgesamt 83 Stellplätze zur Verfügung. Für unseren Garten-Regiebetrieb wurden Abstellflächen für Fahrzeuge und Geräte sowie ein Waschplatz geschaffen.



Der ausgebauter Parkplatz an unserem Kundenzentrum

Insgesamt wurden im Jahr 2019 rund 460.000 Quadratmeter Grünfläche rund um unseren Bestand gepflegt, davon rund 168.000 Quadratmeter in der kompletten Fremdvergabe. Auf rund 199.000 Quadratmetern Grün wurde ausschließlich Rasen gemäht.

### Bürgergarten in Bienrode

Der Garten im alten Dorfkern von Bienrode wirkte lange Zeit wie vergessen. Die Natur hatte das Areal an der Dorfkirche und dem Gemeinschaftshaus zurückerobert. Zäune und Einrichtungen zerfielen. Vor Kurzem setzten sich engagierte Bürger nun zum Ziel, den Garten wiederzubeleben. Der Plan: Ein attraktiver Bürgergarten könnte zum vielseitigen Treffpunkt werden.

Das Vorhaben wurde vom Bezirksrat sehr positiv aufgenommen. 3.500 Euro stellte das Gremium für die Gründung, Pflasterung und den Aufbau eines Carports als Terrassen- und Mehrzweckplatz zur Verfügung. Auch einige Unternehmen brachten die Idee voran. Alba stellte kostenlos Rindenmulch zur Verfügung. Ein Team der Siemens AG nutzte das Projekt „Brücken bauen“, um einen Tag lang zu pflastern, zu streichen und Beete anzulegen. Die Nibelungen entsorgte Marodes, sanierte den Garten aufwendig, inklusive der Zäune und Wege, und stellte zwei Parkbänke zur Verfügung. Gärtner der Nibelungen übernehmen nun auch die Pflege, finanziert durch Mittel der Stadt Braunschweig.

Das Projektteam, das kräftig mitgestaltete, zog ein erfreutes Resümee: Viele Hände, schnelles Ende. 2020 kann nun beraten werden, was im zu neuem Leben erwachten Bürgergarten alles stattfinden soll. 2019 wurde hier bereits gegrillt und gesungen.



Fleißige Helfer in Bienrode



Die Einweihung des Bürgergartens



Foto: © Gerlinde Koopmann

# Soziales Engagement

Wir für Sie



# Soziales Engagement

Wir für Sie

## Aktionstag „Brücken bauen“

Verbindungen schaffen zwischen den Welten der Wirtschaft und des Sozialen: Das ist die Idee von „Brücken bauen“. Einen Tag lang werden Mitarbeiter von ihrem Unternehmen freigestellt, um ein soziales Projekt zu unterstützen. Der jährliche Aktionstag wird durch die Bürgerstiftung Braunschweig koordiniert.



Mitarbeiter der Nibelungen haben sich in den vergangenen Jahren vielseitig engagiert. Sie legten zum Beispiel vor der Spielstube Hebbelstraße einen Naschgarten für Kinder an. Sie zimmerten mit Zehntklässlern der Nibelungen-Realschule Nist- und Überwinterungshilfen, bauten einen Unterstand am Frauenhaus oder halfen dem BUND Braunschweig beim Mäheinsatz im Feuchtbiopt Moorland. 2019 lud ein Team nun Grundschüler zu einem Kochkurs ein. Im Haus der Familie wurden Kräuter gehackt, Dips gerührt und Obst geschält. Bald stand ein gesundes Frühstück auf dem Tisch – mit Müsli, Obst, Gemüse, selbstgemachtem Knäckebrot, Brötchen und Dips. Natürlich aß die Kochgruppe dann auch zusammen. An „Brücken bauen“ nehmen stets Mitarbeiter verschiedener Abteilungen teil. Der Aktionstag sorgt so auch für Austausch und guten Kontakt untereinander.

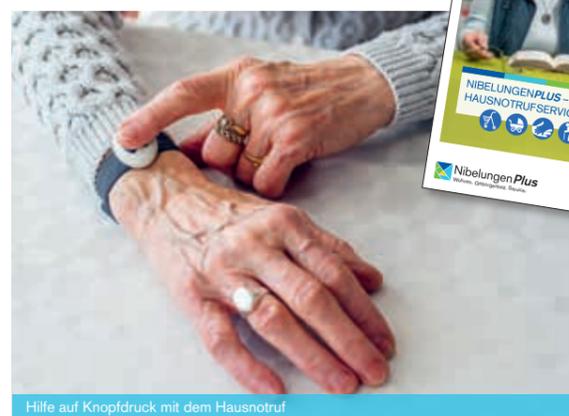


Hatten viel Spaß: Schüler und Mitarbeiter

## Kooperation Hausnotruf

So lange wie möglich in der eigenen Wohnung und im vertrauten Wohnumfeld bleiben: Das ist der Wunsch vieler Mieter. Doch was ist, wenn man stürzt und nicht mehr aufstehen kann? Was passiert, wenn ein gesundheitlicher Notfall eintritt und das Telefon nicht in Reichweite ist? In solchen Fällen kann ein Hausnotruf für Hilfe sorgen: ein Ansprechpartner auf Knopfdruck. Der Notfallknopf wird als Armband oder an einem Band um den Hals getragen.

Wir haben 2019 für unsere Mieter besondere Konditionen ausgehandelt. Die fünf führenden Anbieter bieten die Dienstleistung zum selben, vergünstigten Preis an – als Basis-Notruf oder Komfort-Notruf mit Hilfe durch medizinisch qualifiziertes Personal. Unsere Mieter können direkt Kontakt mit dem Anbieter ihrer Wahl aufnehmen. Das flexible Angebot kommt gut an. Beteiligt sind die Johanniter, ambet, die Malteser, der Arbeiter-Samariter-Bund und Paritätische Dienste Braunschweig.



Hilfe auf Knopfdruck mit dem Hausnotruf

## Nibelungen-Schlemmer-Meile

Im Mittelalter war die Braunschweiger Mumme Proviant auf hoher See – ein Exportschlag des Brauerhandwerks. Heute steht das einstig alkoholhaltige Stärkungsmittel im Mittelpunkt eines kulinarischen Wochenendes. Auf der Mummegeussmeile verfeinern Gastronomen Speisen und Getränke mit dem dickflüssigen, süßen Malzextrakt. Die Nibelungen lädt in diesem Rahmen auf die Nibelungen-Schlemmermeile ein. Rund ums Rathaus wird in Zelten gekocht, gefachsimpelt und lecker gegessen. Dazu bietet das Wochenende im November Livemusik, einen Provence-Markt auf dem Domplatz und einen Spezialitätenmarkt auf dem Kohlmarkt. 33 Gastronomen verliehen diesmal Speisen und Getränken einen typisch braunschweigischen Geschmack. Auf der Nibelungen-Schlemmermeile wurden zum Beispiel Mumme-Gulasch, Flammkuchen, Mumme-Braten, regionales Pulled Wild, Mumme-Bagels und vegane Linsensburger serviert. An unserem Stand sorgte das Café Bruns für Törtchen, Mumme-Waffeln und süße Schokolade. Für alle Besucher lagen kostenlose Riesen-Sandkekse mit Meersalz und Früchtetee-Probierpakete mit Mandel-Zimt-Geschmack bereit.



Die Nibelungen-Schlemmermeile vor dem Rathaus

## Fans treffen Nachbarn

Gute Nachbarschaft entsteht oft durch kleine Gesten. Einfach mal locker zusammensitzen und sich kennenlernen – das kann Konflikte verringern. Dieses Ziel hat auch die Aktion „Fans treffen Nachbarn“ am Fanhaus von Eintracht Braunschweig. Das Nachbarschaftsfest für Stadion-Anwohner fand am 24. Mai zum zweiten Mal statt.

Die Geduld der Anwohner wird oft strapaziert, etwa durch wildes Parken, laute Gesänge oder Müll in den Vorgärten. Beschwerden gibt es dennoch selten. Als Dank dafür lud das Netzwerk Nordstadt zum Grillfest ein – auch, um ins Gespräch zu kommen. Die Idee setzten die Nibelungen, die BBG, das Fanprojekt und der FanRat ohne großen Verwaltungsaufwand um. An den Grills standen Eintrachtfans der Blau-Gelben-Volkswagenlöwen und der Ultra-Szene – BTSV Eintracht 1895.

Der Garten und die vielen Stehtische waren bei dem vierstündigen Grillnachmittag voll belegt. Bei Indie-, Pop- und Folkhits von YMI kamen drei Generationen miteinander ins Gespräch. Schichtfleisch-Burger, Würstchen, Hähnchen, Fish & Chips und Getränke wurden zu kleinen Preisen angeboten. Der Erlös kam einer karitativen Institution in der Nordstadt zugute.



Entspannte Atmosphäre bei „Fans treffen Nachbarn“



Unser Stand auf dem Tag der Senioren

## Infostand beim Tag der Senioren

Mehr als ein Viertel der Braunschweiger Bürger ist älter als 60 Jahre. Der dritte Lebensabschnitt ist oft mit viel Aktivität gefüllt. Über 200 Seniorengruppen und -initiativen treffen sich aktuell. Dazu bietet die Stadt in jedem Jahr rund 300 Veranstaltungen speziell für Senioren. Der „Tag der Senioren“ stellte am 14. Juni die Vielfalt vor.

65 Aussteller präsentierten sich rund um den Dom und das Rathaus – von der Naturheilpraxis bis zum Internetcafé 50plus. Gruppen, Vereine und Unternehmen informierten über Bildung, Reisen, Gärtnern, ehrenamtliches Engagement, Nachbarschaftshilfe und vieles mehr. Auch die Nibelungen war präsent. Unsere Sozialmanagerinnen stellten Wohnformen für Senioren und die Wohnpflegegemeinschaft am Alsterplatz vor. Begleitet wurde die Informationsmeile von einer ökumenischen Andacht im Dom und einem vielseitigen Bühnenprogramm.



Unsere Weihnachtsmärkte

## Quartiers-Weihnachtsmärkte

Lichterglanz in den Quartieren. Auch 2019 hat die Nibelungen gemeinsam mit der BBG zwei Weihnachtsmärkte organisiert: auf dem Nibelungenplatz im Siegfriedviertel und auf dem Erfurtplatz im Heidberg. Kinderchöre sangen, Gruppen aus Schulen und Vereinen tanzten, Posaunenchöre spielten Weihnachtslieder, und ein Weihnachtsmann überreichte kleine Präsente. In Zelten und Buden dampften Glühwein, Feuerzangenbowle und Kinderpunsch. Die Weihnachtsmärkte bringen stets auch viele Kreative aus den Stadtteilen zusam-



men. In Zelten boten sie Handarbeiten, Werke aus Holz, Gestecke, Karten, Kekse und Marmelade an.

Die Treffen stärken die Quartiersidentität und sind eine vielgenutzte Gelegenheit, um gemütlich zu bummeln und lange zusammenzustehen. Die Nibelungen unterstützt auch den Weihnachtsmarkt in der Weststadt. Jeder Markt setzte wieder eigene Akzente: vom Weihnachtsmannpostamt bis zum Chorensemble Kalinka.

## Braunschweiger Stadtputztag

Eine Gemeinschaftsaktion, verbunden mit einem Erfolgserlebnis: 17.400 Bürger engagierten sich am 30. März beim 19. Braunschweiger Stadtputztag – unter ihnen auch rund 30 Mitarbeiter und 180 Kunden der Nibelungen. 27 Tonnen wurden bis zum Nachmittag mit Müll gefüllt. Entsorgt wurden zum Beispiel ein Hometrainer, Radkappen und eine Tüte mit Spielzeugautos, vor allem aber Zigarettenstummel, Plastik, Flaschen und Papier. Für unsere Kunden, die sich angemeldet hatten, organisierten wir nach der Tour ein zweites Frühstück.



Immer wieder lohnenswert: Der Stadtputztag

Das große Abschlussfest auf dem Platz der deutschen Einheit bot dann Livemusik, Attraktionen wie ein Bungeetrampolin und Tombolapreise vom Rundflug über Braunschweig bis zum Reisegutschein im Wert von über 2.000 Euro.

## Spaziergruppe „3000 Schritte“ im Heidberg

Seit Mai ist eine Spaziergruppe im Heidberg unterwegs. Unter dem Motto „3000 Schritte für die Gesundheit“ erkundet sie wöchentlich den Stadtteil, gemeinsam mit einer lizenzierten Übungsleiterin von Eintracht Braunschweig. Eine Broschüre stellt anschaulich alle Routenpunkte vor, etwa den Sportpark Rote Wiese, die Stadtbibliothek, das Haus des Handwerks und kleine Attraktionen wie ein Mauerdenkmal, ein Wichtelmännchen, Fitnessgeräte im Heidbergpark und ein Labyrinth.

Beim Spazierengehen kommt man schnell miteinander ins Gespräch, ist an der frischen Luft und tut etwas Gutes für die Gesundheit. Das Interesse an dem neuen Angebot ist so groß, dass inzwischen zwei Gruppen mit je 14 Teilnehmern unterwegs sind, darunter auch einige Seniorinnen mit Rollatoren. Die körperliche Fitness hat sich gesteigert. Die Gruppe hat auch neue Kontakte ermöglicht, zum Beispiel unter Bewohnern des Hochhauses iPunkt, die sich bisher nicht kannten. Durch Unterstützung der Nibelungen und der BBG ist das Freizeitangebot kostenlos.



Viel Interesse beim Startschuss für 3000 Schritte im Heidberg

## Gesundes Schulfrühstück

Chips, Schokoladenriegel, kalte Pommes: Das ist kein seltenes Frühstück bei Grundschulern. Viele Kinder kommen mit knurrendem Magen in den Unterricht, weil sie zu Hause nicht gefrühstückt haben. Das „Pausenbrot“ ist dann nur provisorisch. Das Projekt „Gesundes Schulfrühstück“ hat sich zum Ziel gesetzt, die Ernährung zu verbessern – und so auch einen konzentrierteren, ruhigeren Schulvormittag zu ermöglichen.

Zweimal pro Woche stehen in 14 Braunschweiger Grundschulen Kisten mit Broten, Äpfeln, Apfelsaft und Wasser bereit. Drei bis vier Kinder jeder Klasse sind fürs Kistenholen eingeteilt. Einige Minuten vor der Pause essen dann alle Schüler auf ihrem Platz eine leckere, gesunde Morgenmahlzeit. In einigen Schulen wird dazu eine Geschichte vorgelesen.

Das gesunde Schulfrühstück für rund 1.850 Grundschüler wurde bereits 2009 von der Jochen-Staake-Stiftung initiiert. Von Beginn an wird es durch die Nibelungen finanziell

unterstützt, so auch im Jahr 2019. Drei Kooperationspartner – die Stiftung ist Hauptsponsor – stellten 2019 rund 75.000 Euro für das Projekt bereit. Das gemeinsame Essen ist ein Gemeinschaftserlebnis und vermittelt ein Bewusstsein für gesunde Ernährung. Zubereitet und ausgeliefert wird das Frühstück durch die Lebenshilfe.



Gesunde Ernährung ist wichtig

## Unterstützung des walk4help

Am 26. Mai unterstützte die Nibelungen einen Weltrekord: eine Spendenaktion gegen Kinderarmut. Die Volksbank BraWo hatte dazu aufgerufen, eine 4,3 Kilometer lange Rundstrecke durch Braunschweig zu laufen. Das Ziel: Tausende Bürger sollten gemeinsam mindestens 40.000 Kilometer gehen, also einmal um die Welt. Mit den Startgebühren sollten soziale Projekte unterstützt werden. Der walk4help wurde zu einem kleinen Volksfest – mit Livemusik, Foodtrucks und Aktionen wie Känguru-Boxen, Sumo-Ringen und Gold waschen. Prominente Paten wie Peter Maffay und Uschi Glas begleiteten den Lauf.



Nibelungen-Mitarbeiter beim walk4help

Die Nibelungen war mit einer 25-köpfigen Gruppe unterwegs. Zusätzlich unterstützten wir die Aktion durch eine Spende. So sind wir nun auch Pate für eines der neu startenden Projekte. An der Nibelungen-Realschule werden künftig 50 Kinder durch Nachhilfe individuell gefördert. Der Weltrekord wurde locker erreicht. 11.823 absolvierte Runden, das waren insgesamt 52.000 Kilometer. Der Gesamterlös in Höhe von 1.148.000 Euro fließt in rund 20 soziale Projekte, um die Auswirkungen der Kinderarmut zu mildern und die Lebensumstände von Kindern und Jugendlichen zu verbessern.



## Sportsponsoring

Zu einer guten Lebensqualität gehören für viele Menschen Sport und unterhaltende Freizeit-Events – spannende Spiele, bei denen sich Jung und Alt treffen, fachsimpeln, zusammen jubeln oder auch mal im Ärger vereint sind. Erfolgreiche Sportmannschaften sorgen auch für überregionale Bekanntheit unserer Stadt. Deshalb ist die Nibelungen ein verlässlicher Partner der Basketball Löwen Braunschweig sowie der New Yorker Lions und unterstützt den Profisport, die Jugendarbeit und den Breitensport von Eintracht Braunschweig.

Bei den Basketballprofis, die im Frühjahr 2019 erstmals seit 2011/2012 wieder die Bundesliga-Meisterrunde erreichten, waren wir in der Saison 2018/2019 mit eigenen Aktionen präsent, etwa dem „Löwenfang“. In den Viertelpausen spielte ein Zuschauer gegen das Maskottchen auf dem Spielfeld. Beim „Nibelungen-Dribbel“ umspielten zwei Zuschauer Nibelungen-Kegel. Dazu sorgten Bandenwerbung, eine Wurfstation im Foyer und eine Selfie-Wand für Aufmerksamkeit. Wer ein Bild der Selfie-Wand mit dem Hashtag #jungwildhungrig bei Facebook oder Instagram gepostet hatte, nahm an einem Gewinnspiel teil.

# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick



## Gesundheitsschutz, Weiterbildung und Personalentwicklung

Die Leistungsstärke der Nibelungen beruht auf dem Engagement und der Kompetenz der insgesamt 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um diese Stärke zu fördern und zu erhalten, legen wir Wert auf umfangreiche Sozialleistungen und hohe Standards bei der Arbeitssicherheit. Maßnahmen zum langfristigen Gesundheitsschutz folgen auch aus der Erkenntnis, dass sich der demografische Wandel auf das Unternehmen auswirkt. Vielfältige Angebote wie „das gesunde Frühstück“, „Mit dem Rad zur Arbeit“, die Teilnahme am Drachenbootrennen und Firmenlauf oder das gemeinsame Erwerben des Sportabzeichens gehören dazu. Darüber hinaus ermöglicht die Nibelungen über das Firmenfitnessprogramm Hansefit bei verschiedenen Verbundpartnern zu trainieren. Auch präventive Maßnahmen – etwa ein Seminar zum besseren Umgang mit Stress – werden allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angeboten.

Durch Aus- und Weiterbildungsprogramme qualifiziert die Nibelungen die Teams kontinuierlich weiter. Externe und interne Seminare und Programme vermitteln dabei umfassendes Wissen. Das Personalmanagement unterstützt mit zahlreichen Angeboten die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Auch die Berücksichtigung von Diversity-Kriterien unterstreicht den hohen Anspruch an eine Unternehmenskultur, an der alle Geschlechter und Generationen gleichberechtigt teilhaben.

Die wichtigsten Instrumente zur Personalentwicklung sind Mitarbeitergespräche, Zielvereinbarungen, Leistungsbeurteilungen und Entwicklungspläne inklusive Förderungsmaßnahmen.

Die Geschlechterverteilung ist bei der Nibelungen ausgewogen. Der Anteil der bei uns beschäftigten Frauen lag zum Jahresende 2019 bei 53,7 Prozent. Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug 44 Jahre.

# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Neue Wege beim Recruiting

Um dem Fachkräftemangel und den geburtenrückläufigen Jahrgängen entgegenzuwirken, geht die Nibelungen beim Recruiting gern neue Wege. Seit 2019 sind wir zum Beispiel auf der Webseite azubiyo.de vertreten. Das Ausbildungsportal funktioniert mittels eines Matchingverfahrens. Ausbildungsplatzsuchende legen zunächst ein Profil mit ihren Potenzialen und Wünschen an. Dann werden ihnen Ausbildungsberufe und Angebote angezeigt, die gut zu ihnen passen. Bei Interesse kann direkt eine Bewerbung abgeschickt werden.

Erzählen, wie es wirklich ist, ohne aufgesetzte Formulierungen: Das ist auch das Konzept des Videoportals raketentart.tv. In professionellen Kurzfilmen geben echte Auszubildende und Mitarbeiter Einblick in ihren beruflichen Alltag – originell inszeniert. Die Nibelungen stellte 2019 die Ausbildung zu Immobilienkauffleuten vor: alles Wissenswerte in 100 Sekunden. Immobilienfachwirt Felix Krosch führt als Reporter durchs Kundenzentrum. Er erzählt auf der Baustelle und in der Musterwohnung am Alsterplatz und berichtet aus einem Fitnessstudio. Im unterhaltsamen Video wirken acht Mitarbeiter der Nibelungen mit. Seriosität und Humor sind gut gemischt. Diese Recruitingmaßnahmen erhöht die Bewerberzahl deutlich: auf 165. Drei Ausbildungsplätze wurden für das Jahr 2020 vergeben.

Unsere Ausbildungsquote liegt konstant bei rund zehn Prozent. Rund ein Drittel unserer Beschäftigten sind „Eigengewächse“. Wichtig bei der dreijährigen Ausbildung ist, mitzugestalten, Ideen einzubringen und eigene Konzepte umzusetzen. Einmal pro Woche treffen sich alle Auszubildenden bei einer selbst geleiteten Projektsitzung. Sie tauschen Erfahrungen aus, geben sich Tipps und bringen gemeinsam eigene Projekte voran.

Am Jahresende 2019 arbeiteten acht Auszubildende im Unternehmen: sieben angehende Immobilienkauffrauen/-männer sowie ein künftiger Fachinformatiker Systemintegration. Die beiden Auszubildenden, die im Jahresverlauf ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen haben, wurden in ein zunächst befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.





Der Vortrag eines unserer Auszubildenden

### Vocatium

Am 08. und 09. Mai berichteten zwei unserer Auszubildenden bei der Auszubildendenmesse Vocatium in der Braunschweiger Stadthalle unter anderem in einem Vortrag von ihren Erfahrungen, woran sie aktuell arbeiteten und welche Abteilungen sie schon kennengelernt haben. Am Gemeinschaftsstand der Braunschweiger Wohnungsunternehmen und des vdw, dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen, konnten sich Interessierte Besucher über das Berufsbild der/des Immobilienkaufrau/-kaufmanns informieren.



Die Standbesetzung bei Vocatium

### Gemeinsamer Messeauftritt von vier Wohnungsunternehmen



Stand der Wohnungswirtschaft bei der Jobmesse

Arbeit in der Wohnungswirtschaft: Damit assoziieren viele vor allem die Verwaltung von Wohnungen. Um zu verdeutlichen, wie interessant und breit aufgestellt die Branche ist, gingen vier Braunschweiger Wohnungsunternehmen im September einen ungewöhnlichen Weg.

Die Nibelungen, die BBG, die Wiederaufbau und Munte Immobilien informierten bei der Jobmesse in der Volkswagen Halle an einem gemeinsamen Stand: über Arbeitsplätze vom Handwerker bis zum IT-Spezialisten, vom Architekten bis zum Sozialpädagogen, vom Bauingenieur bis zum Controller, von Immobilienkaufleuten bis zu Wohnungswirtschaftlern. Eine Kernbotschaft der Standgemeinschaft lautete: Qualifizierte Quereinsteiger sind herzlich willkommen. An diesem Wochenende konnten wir gut 200 Gespräche mit Interessenten führen.

### Drachenboot-Cup

Am 23. Juni wurde es auf dem Salzgittersee richtig heiß – nicht nur wegen der hochsommerlichen Temperaturen, sondern auch durch die hitzigen Wettkämpfe beim 14. Drachenboot-Cup. 28 Teams traten an, darunter auch die Nibelungen Dragon Hunters in der Königsdisziplin: im 20er-Boot.



Das Team der Nibelungen Dragon Hunters

Die Vorbereitung war diesmal schwierig. Durch Krankheitsausfälle wechselte die Mannschaft aus verschiedenen Abteilungen häufig. Die Startmannschaft konnte nicht durchtrainieren. Doch gerade aufgrund dieser Widrigkeiten entwickelte das Team großen Ehrgeiz, motivierte sich auf vielfältige Weise und wuchs eng zusammen. Motto: Zusammen sind wir stark und schaffen alle Hürden. Solche Treffen außerhalb der Arbeit wirken sich positiv auf die Zusammenarbeit und das Betriebsklima aus. Die Nibelungen freut sich deshalb über von den Mitarbeitern organisierte Aktionen und unterstützt sie gern durch Verköstigung, Übernahme von Startgeldern, Trikots und Banner. Das Drachenboot-Team erkämpfte sich Platz fünf. Der Schlachtruf „Nibelungen... Dragon Hunters“ blieb dann noch lang im Ohr.

### Nibelungen-Team beim Hygia-Firmenlauf

Am 21. August ging es rund. Um 19 Uhr fiel im Eintracht-Stadion der Startschuss für einen fünf Kilometer langen Rundkurs. 5.400 Läuferinnen und Läufer aus rund 260 Unternehmen traten beim elften Hygia-Firmenlauf an – ein Teilnehmerrekord. Ein gemischtes Team der Nibelungen lief die gesamte Strecke rund ums Stadion gemeinsam, vorbei an Drehorgelspielern, einer Samba-Trommelgruppe, mehreren tausend Zuschauern und treibenden Musiksets. Nach 1:49:28 dann der Zieleinlauf, begrüßt von Cheerleadern. Ein toller Erfolg.

Gemeinsam ein Ziel erreichen – nicht nur im Job, sondern auch in der Freizeit: Das stärkt das gute Miteinander. Der Firmenlauf ermöglicht Jahr für Jahr auch interessante neue Kontakte. Nach der Siegerehrung wird Live-Musik geboten, und viele Gruppen kommen bei der After-Run-Party an langen Tischen locker ins Gespräch.



Unsere Teilnehmer am Hygia-Firmenlauf

# Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH



„Erstes  
CWG-Bauprojekt  
auf der Zielgeraden“

## Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Im Oktober 2017 hat die Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG) die Arbeit aufgenommen. Bereits im März 2019 wurde zum Richtfest für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus eingeladen. Im Dezember sind nun die ersten Mieter im Baugebiet Holzweg II eingezogen.

Das erste Bauprojekt der CWG befindet sich auf der Zielgeraden.

51 moderne Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen wurden gebaut, mit Nutzflächen von 50 bis 84 Quadratmetern. Sechs Wohnungen wurden rollstuhlgerecht gestaltet, sechs weitere barrierearm. Diese zwölf Wohnungen sind öffentlich gefördert. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse.

Das Haus bietet den Energiestandard KfW 55. Das heißt: Im Vergleich mit einem ‚normalen‘ Neubau werden 45 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs eingespart. Die einzelnen Blöcke sind untereinander höhenversetzt, optisch reizvoll durch eine abwechslungsreiche Klinker- und Putzfassade.

Im neuen Quartier soll es einen regen Austausch zwischen Jung und Alt geben. Dazu beitragen wird auch ein neuer Kindergarten in der Nachbarschaft. Zudem soll im Viertel ein Bildungs- und Begegnungszentrum entstehen. Der Standort ist reizvoll.



# Unternehmensbeteiligungen

Wohnstätten-Gesellschaft mbH

Die Gemeinde Cremlingen liegt zwischen Braunschweig und dem Elm. Idyllisch ländlich, mit vielen Vereinen und einer guten Infrastruktur.

In der Gemeinde sind neue Wohnungen stark nachgefragt. Es gibt einen hohen Bedarf an gutem, bezahlbarem



Adventssingen auf der Baustelle am Holzweg



Richtfest im Frühjahr 2019

Wohnraum, der bislang nicht gedeckt werden konnte. So war in Kooperation mit der Stadt Braunschweig die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft geprüft worden. Das Ergebnis, die CWG, ist ein gemeinsames Unternehmen der Gemeinde Cremlingen und der Wohnstätten-GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Nibelungen. Die Nibelungen hat mit eigenen Mitarbeitern die Planungen und Ausschreibungen sowie die Bauüberwachung im Holzweg II übernommen. Der neue Wohnraum wird seit dem Frühjahr bei wöchentlichen Sprechstunden in der Cremlinger Gemeindeverwaltung vorgestellt.

## Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir am 31. Dezember 2019 insgesamt 235 Wohnungen und drei Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs. Die Nibelungen bewirtschaftet mit ihren Mitarbeitern den Bestand technisch und kaufmännisch.

Die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der Unternehmensbeteiligungen der CWG und Wohnstätten-GmbH wird ausnahmslos von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wahrgenommen.

## WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH



Hausbestand der Wohnstätten-GmbH: Köslinstraße 2 und 4





---

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10  
38106 Braunschweig