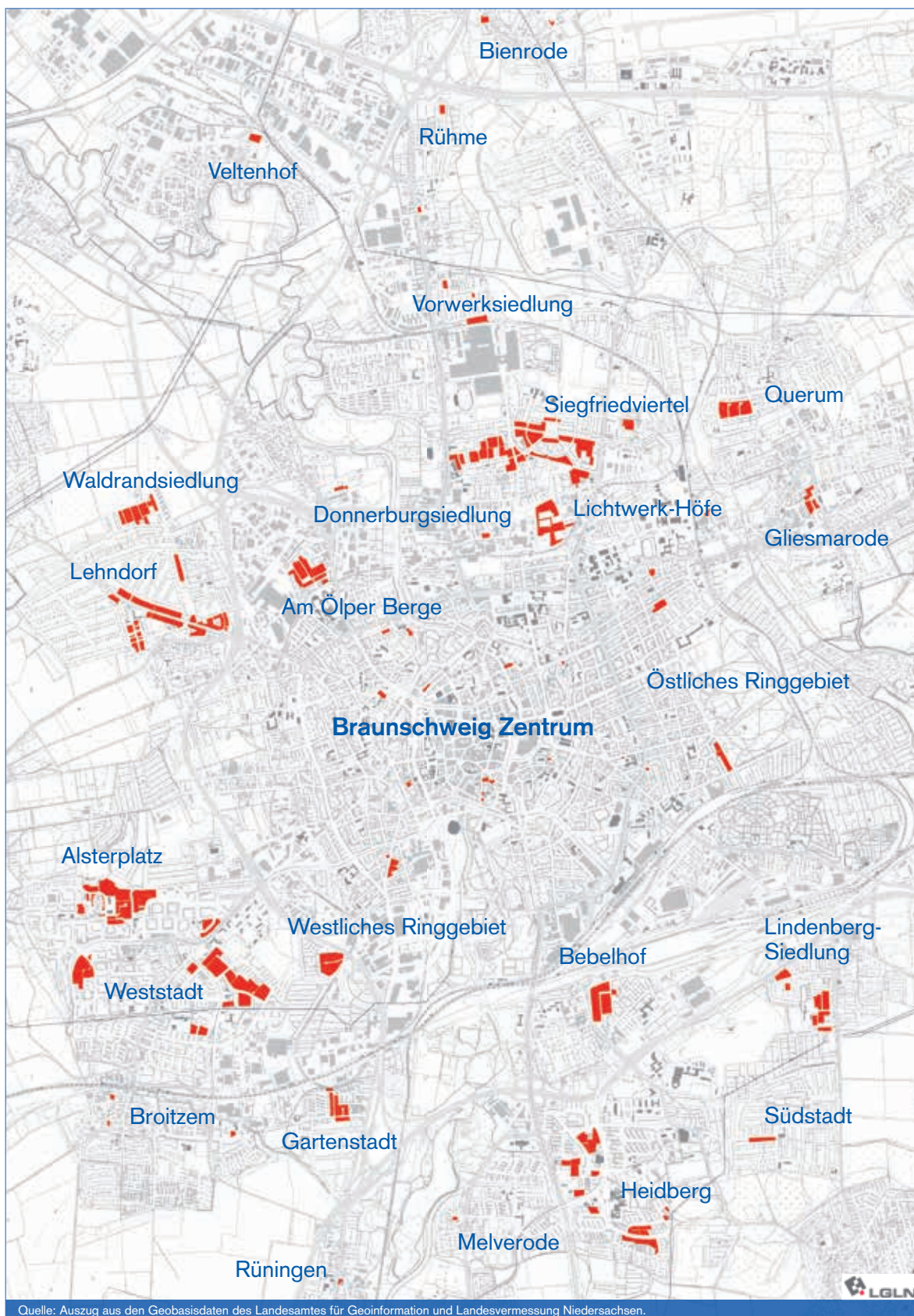




Unser Jahr 2021

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 | info@nibelungen-wohnbau.de
Telefon: 0531 30003-0 | Fax: -362

Grafische Ausarbeitung:
hm-Design | 38173 Sickte | www.hm-design.eu

Druck:
ROCO Druck GmbH | 38302 Wolfenbüttel | www.rocodruck.de

Fotos:
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Uwe Jungherr | 360-grad-panorama.de
Roman Brodel | www.romanbrodel.com (S. 4)
LKA Niedersachsen (S. 14)
Jensen Gronau Architekten BDA (S. 28)
arc architekturconcept GmbH (S. 29)
Hanno Keppel (S. 35)
www.stock.adobe.com

Zahlen, Daten, Fakten

Schon gewusst, dass ...

... die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.441 Wohnungen, 1.688 Garagen und Einstellplätze sowie 112 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Hinzu kommen 22 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz. Das sind insgesamt 9.263 Objekte. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 234 Wohnungen und 3 Garagen.

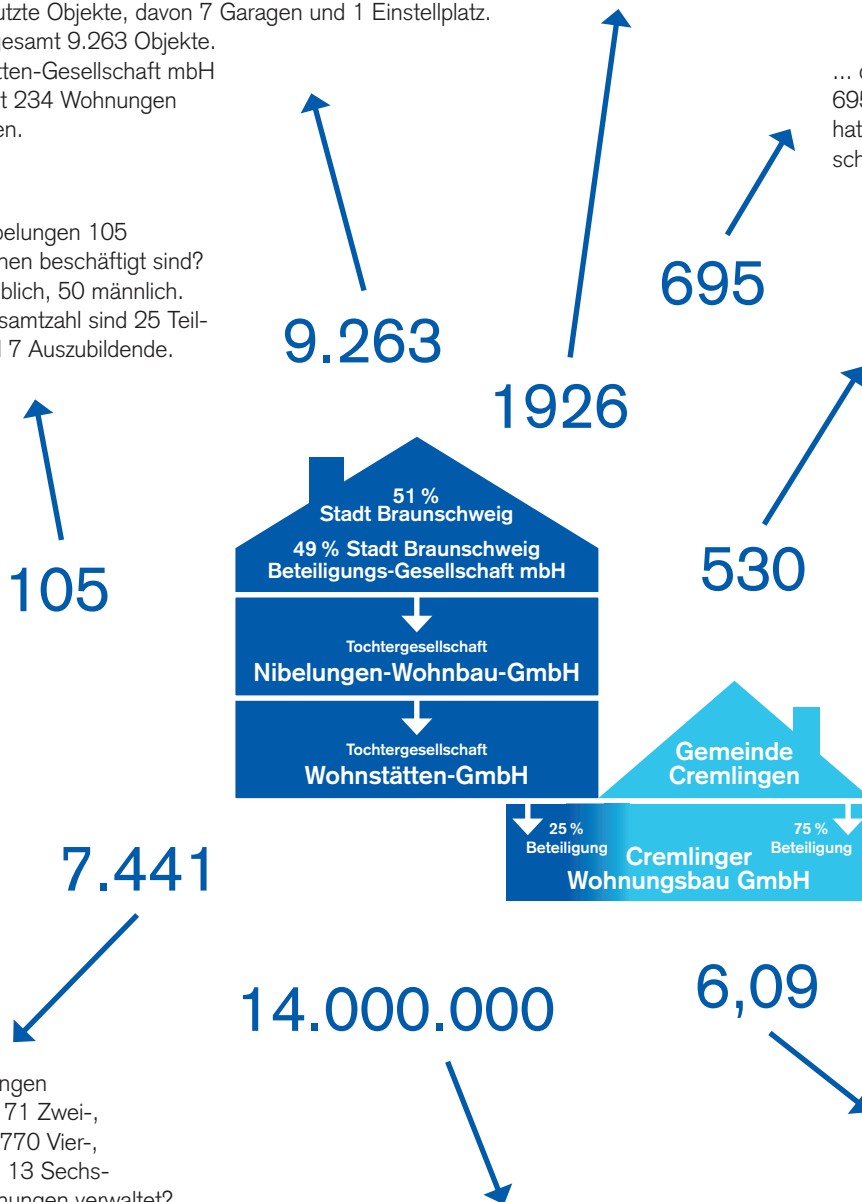
... bei der Nibelungen 105 Mitarbeiter*innen beschäftigt sind? 55 davon weiblich, 50 männlich. Unter der Gesamtzahl sind 25 Teilzeitkräfte und 7 Auszubildende.

... 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 2021 695 Vermietungen durchgeführt hat? Damit liegt die Zahl im Durchschnitt der letzten Jahre.

... die Wohn- und Nutzfläche aller Nibelungen-Objekte inklusiver der fremdverwalteten Einheiten über 530 km² beträgt?

Zum Vergleich: Die Fläche der gesamten Stadt Braunschweig beträgt „nur“ rund 191 km²!



... die Nibelungen 508 Ein-, 3.171 Zwei-, 2.894 Drei-, 770 Vier-, 85 Fünf- und 13 Sechszimmer-Wohnungen verwaltet? Zusammen sind das 7.441 Wohnungen.

... die Nibelungen alleine für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände (ohne den Neubau) 14.000.000 € in 2021 aufgewendet hat?

... die Grundmiete bei der Nibelungen-Wohnbau bei 6,09 €/m² im Durchschnitt beträgt? (Stichtag 31.12.2021)

Unser Jahr 2021

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze	5
Grußwort Nicole Palm	6
Nachruf Wolfgang Sehrt	7
Unsere Quartiere:	
Nord	8
Ost	12
Süd	14
West	18
Neuer Lebensraum	
Am Alsterplatz	24
Lichtwerk-Höfe	26
Vorplanung: Schwarzer Berg	28
Vorplanung: Stöckheim	29
Betriebskostenmanagement	30
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit	32
Quartiersmobilität	35
Ökologische Grünpflege	38
Soziales Engagement	40
Nibelungen als Arbeitgeber	44
Facility-Management	48
Unternehmensbeteiligungen	
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	51
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	52

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem herbeigesehnten Jahr 2021, von dem wir uns alle eine Normalisierung der Lebensumstände erhofft hatten, wurde ein weiteres Jahr, das durch die COVID-19-Pandemie geprägt war. Vieles hatte sich im Sommer nahezu normalisiert, doch seit Herbst bis zur Drucklegung dieses Jahrbuches wurden abermals alle Bereiche unseres täglichen Lebens mit starken Einschränkungen belegt. Trotz der widrigen Umstände zeigt aber auch dieses Jahrbuch, wie vielfältig die Aktivitäten der Nibelungen-Wohnbau im besonderen Jahr 2021 waren.

Die positive Neubaubilanz der Nibelungen-Wohnbau konnte auch in 2021 fortgeschrieben werden. In Cremlingen wurde der zweite Bauabschnitt der CWG weitestgehend fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt des Neubauprojekts „Lichtwerk-Höfe 2“ in der Braunschweiger Nordstadt begann planmäßig. Alle Grundstücksgeschäfte für einen möglichen dritten Bauabschnitt im Nördlichen Ringgebiet konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden.

Auch im Bestand konnten wir die geplanten Investitionen in voller Höhe trotz aller Widrigkeiten umsetzen. Dies zeigen eindrucksvoll die Berichte aus unseren Quartieren. Dabei brachten wir in allen Bereichen unseres Immobilienbestandes die neuen Schwerpunkte unserer Modernisierungstätigkeit weiter voran: Klimaneutrale Wärmeversorgung, Ladeinfrastruktur, ökologische Grünpflege und neue Formen der Mobilität. Neben den Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele stehen die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden bei unseren Bestandsinvestitionen im Mittelpunkt. Schwerpunkte sind hier die Erhöhung der Sicherheit im Quartier und die Erweiterung unserer Serviceangebote in den Stadtteilen.

Mein ausdrücklicher Dank gebührt den Beschäftigten, die durch engagierte Leistungen und das Handeln mit Herz und Verstand die gesetzten Ziele des Unternehmens erreicht haben.

Das Wahljahr brachte für alle Braunschweiger Veränderungen in der politischen Landschaft, auch für die Nibelungen-Wohnbau änderte sich etwas. So durfte ich unsere neue Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Annette Schütze, zu ihrem neuen Amt beglückwünschen. Durch ihre langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Wohnstätten GmbH sind ihr die Aufgaben und Tätigkeiten eines kommunalen Wohnungsunternehmens vertraut. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit in neuer Konstellation.

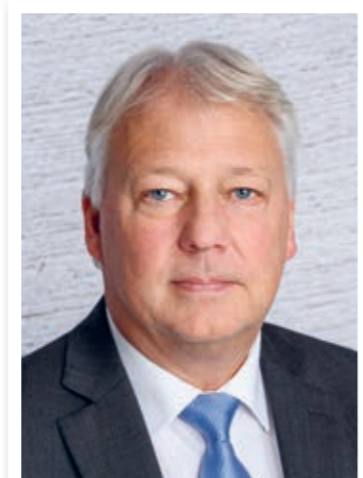
Frau Nicole Palm schied zum Jahresende aus dem Amt der Aufsichtsvorsitzenden nach 10-jähriger Tätigkeit mit und für die Nibelungen-Wohnbau aus. In diesen Jahren hat sie mit uns gemeinsam viele Veränderungen auf den Weg gebracht und stetig daran gearbeitet, die Nibelungen-Wohnbau in die Zukunft zu führen. Für ihr Engagement und ihren Einsatz in unseren Quartieren möchte ich im Namen der Gesellschaft herzlich danken.

Für die gute Begleitung bei der Einführung in das Amt der Geschäftsführung und die außerordentlich gute Zusammenarbeit in den zurückliegenden Jahren danke ich ihr ganz persönlich. Abschiedsworte benötigt es an dieser Stelle nicht, denn Frau Palm bleibt mit ihrer Erfahrung und ihrem Engagement als Mitglied des Aufsichtsrates unseren Gesellschaften erhalten und verbunden.

Es grüßt Sie voller Zuversicht Ihr



Torsten Voß
Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Liebe Leserinnen und Leser,

als langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates freue ich mich sehr, die NiWo jetzt in neuer Funktion als Vorsitzende begleiten zu dürfen.

Das Thema Wohnen hat durch die Corona-Pandemie in den letzten beiden Jahren einen ganz besonderen Stellenwert bekommen. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie waren wir alle gezwungen, viel mehr Zeit in den eigenen vier Wänden zu verbringen als zuvor. Ob Homeoffice statt Büro, Homeschooling statt Schule, Home-Workout statt Fitnessstudio oder Urlaub auf Balkonien – in unserem Zuhause fand plötzlich vieles Neues statt. Nicht nur durch den nahen Frühling, sondern auch durch den Fortschritt der Impfkampagne werden wir sicher in den nächsten Monaten wieder mehr Zeit außerhalb unserer Wohnung verbringen können. Auch die MitarbeiterInnen der Nibelungen-Wohnbau haben dazu beigetragen, dass Einschränkungen aufgehoben werden können. Denn viele Mitarbeitende haben sich durch die Betriebsärztin der Wohnbaugesellschaft impfen lassen. Dafür danke ich ihnen.

Gerade in der Pandemie hat sich gezeigt, wie wichtig uns Begegnungen sind. Daher sind die vielen Nachbarschaftsprojekte, mit denen die Nibelungen-Wohnbau im vergangenen Jahr Raum für Begegnungen geschaffen hat, eine echte Bereicherung für unsere Stadtgesellschaft. Dazu gehört u.a. die Modernisierung der Alten Schule in Melverode. Seit September stehen die Räumlichkeiten wieder als Begegnungsstätte zur Verfügung. Neben dem Hauptnutzer, dem Kulturring Melverode e.V., steht auch anderen Vereinen und Verbänden das Gebäude offen. Auch für private Feierlichkeiten mit bis zu 100 Personen können die Räume angemietet werden.

Das im August neu eröffnete Café Zimtschnecke am Alsterplatz lädt ebenfalls zu Begegnungen ein. Pächterin ist die Lebenshilfe Braunschweig, die in den rollstuhlgerechten Räumlichkeiten ein vielseitiges und regionales Angebot an skandinavischen Spezialitäten anbietet. Schon jetzt hat sich das Café zu einem beliebten Treffpunkt im Quartier entwickelt.

Am Alsterplatz wurde im September außerdem die neue Dachterrasse mit einem kleinen Fest eingeweiht. Die Terrasse verbindet die durch ambet e. V. betreute Wohnpflege-Gemeinschaft mit dem Wohnprojekt Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz und schafft so einen Austausch- und Begegnungsraum „am Gartenbeet“.

Diese Projekte zeigen, dass überall dort, wo neuer Wohnraum geschaffen wird, auch Gemeinschaft mitgedacht werden sollte. Damit Gemeinschaft gelingen kann, werden Begegnungsräume benötigt. Zudem fördern generationsübergreifende Wohnprojekte, inklusive Wohnformen oder Gemeindezentren den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Unter dieser Prämisse treibt die Nibelungen-Wohnbau ihre Bauvorhaben unter anderem in der Nordstadt voran. Sie leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Stadt.

Ich freue mich auf die nächsten Jahre im Aufsichtsrat dieser besonderen Gesellschaft und auf weitere spannende Bauprojekte!



Annette Schütze
Aufsichtsratsvorsitzende
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Liebe Leserinnen und Leser,

nach zehn Jahren habe ich im Dezember letzten Jahres meine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende beendet, da ich nicht mehr für den Rat der Stadt kandidiert habe. Ein guter Zeitpunkt, Bilanz zu ziehen und einige Dinge, die mir besonders wichtig sind, noch einmal kurz inhaltlich zu beleuchten.

Meine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende bei der Nibelungen-Wohnbau war geprägt durch die sich verstärkende Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig. Diese Situation hat sich für die Gesellschaft erfreulicherweise nach der Realisierung neuer Wohnungen am Alsterplatz und im nördlichen Ringgebiet – aktuell im 2. Bauabschnitt – deutlich entspannt.

Als Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungsgesellschaften und Sozialverbänden wurde 2014 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Braunschweig“ auf Basis eines entsprechenden Beschlusses des Rates der Stadt ins Leben gerufen. Die Aufgabe des Bündnisses ist es, in einem gemeinsamen Dialogprozess die Wohnungsmarktentwicklung in Braunschweig zu begleiten und sofern notwendig zu steuern. Ein wesentliches Ergebnis dieses Aushandlungsprozesses ist das 2017 beschlossene und 2020 evaluierte „Handlungskonzept für bezahlbares Wohnen“, das neben dem Ankauf von auslaufenden Belegungsbindungen auch verschiedene Instrumente zur Unterstützung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt enthält. Wichtigstes – und nach meiner Auffassung – wirkungsvollstes Instrument des Handlungskonzeptes ist die verpflichtende Realisierung von 20 Prozent gefördertem Wohnungsbau bei allen Neubauvorhaben. Ich kann mich noch gut an die lebhaften Diskussionen erinnern, die diesem Beschluss vorausgingen. Heute, fünf Jahre nach dem Beschluss zeigt sich, dass die beschlossenen Instrumente gut sind und funktionieren – die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt heute ist eine entspanntere als noch vor wenigen Jahren.

Auch in personeller Hinsicht hat sich die Nibelungen in den vergangenen Jahren neu aufgestellt. 2018 wurde Torsten Voß neuer Geschäftsführer – er hat die großen Fußstapfen, die sein Vorgänger Rüdiger Warnke hinterlassen hat, hervorragend ausgefüllt. Es ist eine sehr zufriedenstellende Situation, wenn sich die eigene Entscheidung am Ende durch die täglich erbrachte Leistung und die getroffenen Entscheidungen bestätigt. Ganz persönlich freue ich mich, dass gemeinsam mit den Prokurist*innen Jonas Mehlmann, Rouven Langanke und Esther von der Straten ein gut harmonisierendes Führungsteam aufgebaut wurde.

Last but not least möchte ich die Gelegenheit wahrnehmen, einige Worte zum vielleicht kontroversten Thema meiner Amtszeit zu verlieren – der Dividendenausschüttung. Dieses Thema hat Jahr für Jahr zu teils fast emotionalen Diskussionen in den Aufsichtsratssitzungen geführt. Ich persönlich bin froh, dass wir gemeinsam mit der Verwaltung zu einer Lösung gefunden haben, die die berechtigten Interessen aller Seiten – sowohl die der Stadt Braunschweig und ihrer Beteiligungsgesellschaft als auch die der Nibelungen-Wohnbau-GmbH – in angemessener Weise berücksichtigt. Ich habe in meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzende stets für diese Lösung geworben, weil ich sie als sehr ausgewogen und fair empfinde. Mein persönlicher Dank geht an dieser Stelle an den zuständigen Dezernenten Christian Geiger, ohne dessen Mitwirken und Kompromissbereitschaft diese Dividendenvereinbarung nicht möglich gewesen wäre.



Nicht versäumen möchte ich an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem gesamten Führungsteam der Nibelungen-Wohnbau-GmbH für die wunderbaren zehn Jahre bei Ihnen und die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit zu danken.

Ich freue mich sehr, dass ich auch über meine Amtszeit als Aufsichtsratsvorsitzende hinaus „meiner“ Nibelungen-Wohnbau-GmbH treu bleiben darf. Als reguläres Aufsichtsratsmitglied werde ich auch weiterhin an den wichtigen Entscheidungen der Gesellschaft mitwirken. So bleibe ich weiterhin mit unserer kommunalen Wohnungsgesellschaft verbunden und kann weiterhin die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Braunschweig – und insbesondere in meinem neuen Wirkungskreis im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue – mitgestalten.

Ich wünsche meiner Nachfolgerin Annette Schütze alles erdenklich Gute bei der Ausführung dieser wunderbaren Aufgabe und allzeit eine glückliche Hand.

Ihre

Nicole Palm
(Aufsichtsratsvorsitzende der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig bis 13.12.2021)

NACHRUF



Mit großer Trauer mussten wir Abschied von unserem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden **Wolfgang Sehr** nehmen, der am 25. August 2021 verstarb. 35 Jahre lang (1987 bis 2012) war er Mitglied des Aufsichtsrats der Nibelungen und seit 1992 Vorsitzender des Gremiums.

Wolfgang Sehr hat sich stets für den Erhalt des kommunalen Wohnungsbauunternehmens Nibelungen-Wohnbau und den Wohnungsbau in Braunschweig engagiert – als wegweisender Berater, Vermittler und Gestalter für die Nibelungen.

Unser tiefstes Mitgefühl gilt seiner Familie.
Wir werden sein Andenken in Ehren halten.

Aufsichtsrat, Geschäftsführung und
Belegschaft der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



Nord

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



Bei dem Gerichte: Technische Sanierung der Außenanlagen

Am Ölper Berge – Bei dem Gerichte 18 bis 30 – haben wir die Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung saniert. Anschließend wurden die Freiflächen neu gestaltet: die Hauszugangs- und Verbindungswege, Fahrradständer sowie die Müllstand- und Wäscheplätze. Abgeschlossen wurde das Projekt mit der Bepflanzung der Außenanlagen. Nach der Fertigstellung sind nun im gesamten Viertel die Außenanlagen technisch saniert.



Außengestaltung Bei dem Gerichte

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



Neuer Gewerbemiet: SB-Waschsalon Bloomest

Im Uni-nahen Siegfriedviertel eröffneten Andreas und Burkhard Hammer im Mai den SB-Waschsalon Bloomest. In den Räumen der ehemaligen Siegfried-Apotheke stehen nun neun Waschmaschinen mit einem Fassungsvermögen von 7 bis 14 Kilogramm. Zusätzlich können sechs Industrietrockner genutzt werden. Eine App ermöglicht, vor dem Besuch zu schauen, welche Plätze belegt sind. Der Status des eigenen Waschvorgangs wird dann in Echtzeit angezeigt.

Junge Leute ohne eigene Waschmaschine: Das ist die Kernzielgruppe. Der SB-Waschsalon in der Siegfriedstraße 100 wird jedoch auch oft genutzt, um Großes zu waschen oder die gesamte Schmutzwäsche aus dem Urlaub in einem Schwung zu reinigen. Zudem bietet Bloomest die Imprägnierung von Outdoor- oder Skibekleidung an. Durch die Behandlung wird die Bekleidung wasserdicht.

Die Nibelungen unterstützte die Neueröffnung mit einem Schreiben an alle Kunden im Quartier, dem ein Rabattgutschein beigelegt war.

SMART LAUNDRY
bloomest



Der Waschsalon im Siegfriedviertel

Donnerburgsiedlung: Ökologische Regenwasserbewirtschaftung

Im Siegfriedviertel bringen wir die ökologische Regenwasserbewirtschaftung voran. Von den Dachflächen soll so viel Regenwasser wie möglich versickern – über Versickerungsmulden auf den rückwärtigen Grundstücken. Das abgeleitete Niederschlagswasser wird in flachen Bodenvertiefungen kurzzeitig zwischengespeichert, bevor es in den Untergrund versickert. Die Mulden sind gut in den Freiraum integrierbar. Das Konzept wird in der gesamten Donnerburgsiedlung umgesetzt. Zweite Station war im Oktober die Rüdigerstraße.



Eine Regenwassermulde in der Donnerburgsiedlung



Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.



Das Duo JAS in den Lichtwerk-Höfen

„Privatkonzert“ in den Lichtwerk-Höfen

Kurz vor Weihnachten haben wir die Bewohner*innen der Lichtwerk-Höfe mit Livemusik überrascht. Am Nikolaustag trat das Braunschweiger Duo JAS im Innenhof auf. Jeanette Finke und Sean Remmler präsentierten aktuelle Charthits mit Gitarrenbegleitung. Schnell öffneten sich Balkontüren. Einige Nachbar*innen holten sich Getränke und prosteten sich zu. Auch der Hof mit seinen vielen Sitzgelegenheiten war gut geeignet, um zuzuhören.

Aktuell ist das Konzertangebot aufgrund der Corona-Pandemie vergleichsweise gering. Deshalb bringen wir immer mal wieder Livemusik in die Quartiere. Die Auftritte werden nicht angekündigt, um ein zu großes Publikum zu vermeiden. Die Privatkonzerte vor dem Haus sorgen für viele positive Rückmeldungen. Auch der abendliche Auftritt in den Lichtwerk-Höfen wurde mit kräftigem Beifall honoriert.



Rühme – dörflich. stadtnah. historisch.

Gifhorer Straße 144: Neugestaltung der Außenanlagen

Am Gemeinschaftshaus Rühme haben wir 2021 die Außenanlagen erneuert. Neu aufgestellte Bänke und zwei neu gepflanzte Klimabäume im Vorgarten erhöhen nun die Aufenthaltsqualität. Zusätzlich haben wir in der Gifhorer Straße 144 direkt am Haus neue Parkplätze angelegt. Bei der Gestaltung wurde so wenig Fläche wie möglich versiegelt, damit Regenwasser versickern kann und größtenteils vor Ort bleibt.



Gemeinschaftshaus Rühme

Innsbrucker Straße: Neugestaltung der Außenanlagen

In der Innsbrucker Straße 7b und 7c haben wir von Oktober bis Dezember die Außenanlagen neu gestaltet. Im Quartier gibt es nun neue Hauszugangswege, übersichtliche Stellplätze für Fahrräder und neu eingefriedete Müllstandplätze. Zudem haben wir den ehemaligen Wäscheplatz in einen Gemeinschaftsplatz umgestaltet. Auf dem bisherigen Wäscheplatz hatten sich Nachbar*innen regelmäßig getroffen und zusammen gegrillt. Um diese gute Gemeinschaft zu unterstützen und zu fördern, haben wir den Platz durch Bänke und einen neuen Oberflächenbelag aufgewertet. Der Wäscheplatz wurde an eine andere Stelle verlegt, ausgestattet mit neuen feststehenden Wäschespinnen.



Innsbrucker Straße 7b und 7c

Gern nachgekommen sind wir auch dem Wunsch eines Mieters, eine Regentonne aufzustellen, da einige Mieter*innen ein „eigenes“ Beet bepflanzen. Zu bedenken war dabei, dass solch eine Tonne nicht überläuft und Wasser in Keller eintritt. So wurde ein kippsicheres 650-Liter-Fass mit einer Rückstauklappe aufgestellt. Ist das Fass voll, schließt automatisch das Regenwasserfallrohr. Der Niederschlag läuft dann automatisch über die Grundleitung ab. Am Fass gibt es einen Wasserhahn zur Befüllung von Gießkannen.

Im Frühling 2022 begrünen wir das Areal nun noch mit insektenfreundlichen Gehölzen und Stauden und pflanzen Säulenapfelbäume: Speiseäpfel für die Nachbar*innen als Wegzehrung oder für zu Hause.



Ost

Östliches Ringgebiet – Am Prinzenpark - atmosphärisch. stilvoll. familiär.



Besonderes Mietjubiläum: Präsentkörbe für 77 und 75 Jahre bei der Nibelungen

Mit einem Präsentkorb gratulierten wir zwei Mieter*innen zu einem außergewöhnlichen Jubiläum: Edeltraud Albert wohnt seit 77 Jahren in der Richterstraße, Werner Mengersen seit 75 Jahren in der Spitzwegstraße.



Karin und Werner Mengersen mit Prokurist Rouven Langanke

Werner Mengersen lebt heute mit seiner Frau Karin in der Wohnung, in der er aufgewachsen ist. In den ersten Jahren wohnten in der Nachbarschaft viele amerikanische und englische Offiziere. Beim Besuch erzählte der 79-Jährige von seiner Arbeit als Tischler, Zimmermann und Einschaler. Er berichtete über den Kleingartenverein Triangel, in dem er seit 50 Jahren einen Garten pflegt, und vom Werdegang beim BSC Acosta. Dort war er zunächst Stürmer, dann Trainer und schließlich Vorstand.

Edeltraud Albert lebt bereits in ihrer Wohnung, seit sie zwei Jahre alt ist. 1944 zog die gebürtige Leipzigerin mit ihren Eltern und ihrer Schwester ein. Die heute 79-Jährige ließ sich zur Einzelhandelskauffrau und Sekretärin ausbilden und arbeitete bei Rollei, einige Monate auch in Singapur. Die Wohnung übernahm sie nach dem Tod ihrer Eltern. Ab 1975 wohnte sie dort mit ihrem Mann. Zum zweiten Zuhause wurde ein Garten im KGV Morgenland, in dessen Vorstand sie sich auch engagierte.



Geschäftsführer Torsten Voß (links) und Kundenberater Gökhan Gümüş gratulieren Edeltraud Albert

Beide Jubilare sind fest in Braunschweig verwurzelt und betonen, so lange wie möglich in ihrer Lebenswohnung bleiben zu wollen.

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



Bessere Beleuchtung dunkler Wege in Querum

Auf den letzten Metern zur eigenen Wohnung wird nicht immer der kürzeste Weg gewählt. Fühlt man sich auf der Strecke nicht sicher, entscheidet man sich vielleicht lieber für einen übersichtlicheren Umweg. Dunkle Ecken im Wohnumfeld können sich negativ auf die Wohnzufriedenheit auswirken. Deshalb gestaltet die Nibelungen solche Bereiche heller und einsehbarer – im Jahr 2021 zum Beispiel den rückwärtigen Durchgang von der Bottroper zur Bochumer Straße sowie den unbefestigten Weg an der Bottroper Straße 7 bis 15.

„Bitte verbessern Sie die Beleuchtung der Außenbereiche“: Dieser Wunsch wurde auch bei unserer Mieterbefragung im Jahr 2018 genannt, in verschiedenen Quartieren. Der Rückschnitt von Hecken, Büschen und Bäumen kann in diesem Kontext bereits viel bewirken.

In Querum sind die genannten Wege nun auch nachts beleuchtet. Wir haben drei Leuchtmasten mit Entenschnäbeln aufgestellt. Die LED-Technik hat einen geringen Verbrauch: 10,4 Watt pro Stunde. Die Beleuchtung ist so dezent, dass sie die Hausbewohner nicht am Einschlafen hindert.



Gehwegbeleuchtung Bottroper Straße



Süd

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



Sicherheit und Vielfalt im Quartier: Begleitung des Forschungsprojektes „DiverCity“

„Angstorte“ und Tatorte sind oft nicht identisch. Man kann sich an Orten unsicher fühlen, die aus Sicht der Polizei unauffällig sind. Sind die Freiflächen sauber? Sind die Zugangswege gut beleuchtet? Ist eine gute Orientierung möglich? Auch solche Aspekte tragen zum subjektiven Sicherheitsgefühl bei. Das Forschungsprojekt „DiverCity“ untersuchte in den vergangenen drei Jahren bundesweit, wo es Angsträume gibt, und wie sie verringert werden könnten. In Braunschweig gab es Rundgänge und Befragungen im Heidberg und in Melverode.

„DiverCity“ ist ein gemeinsames Projekt von Polizei, Kommunen und Wohnungsunternehmen. Auch die Nibelungen hat vielfältige Informationen bereitgestellt. In den beiden Braunschweiger Quartieren wurden insgesamt 40 „Angstorte“ ermittelt, darunter die Straßenbahnunterführung an der Haltestelle HEH-Klinik. In der abschließenden Präsentation wiesen Sabine Rebe und Melanie Schlüter vom LKA Niedersachsen zudem auf Stolperkanten hin, auf Unübersichtlichkeit, unzureichende Beleuchtung oder Plätze mit einem Defizit an Bänken, auf denen man gesehen wird und zuschauen kann.

Bilanziert wurde indes auch: Die Stadtteile in Braunschweigs Süden sind aus polizeilicher Sicht unbedenklich. Der Heidberg und Melverode werden überwiegend als sicher und sauber wahrgenommen, mit einem friedlichen Zusammenleben. Aktuell hat in den Quartieren ein Generationenwechsel begonnen. Junge Familien ziehen zu. Deshalb sei es wichtig, bei künftigen Planungen auch Familien und Jugendliche im Blick zu haben. Die Ergebnisse fließen in unsere Planungen ein.

Ergebnisse, Fallstudien und Interviews sind bereitgestellt unter:



www.div-city.de

Rubrik Forschungsergebnisse



Im Dunkeln ein eventueller „Angstort“: Gehweg in Melverode

Hilfsmittel im Alltag: Zehn Jahre Musterwohnung in der Hallestraße

Kleine Wohnraumanpassungen können große Wirkung haben. Assistenzsysteme helfen, Beeinträchtigungen auszugleichen und Gefahren im Alltag zu verringern. Eine Musterwohnung im Heidberg ermöglicht seit zehn Jahren, eine Vielzahl solcher Hilfsmittel auszuprobieren und sich ausführlich zu informieren – ein gemeinsames Projekt der DRK-Wohnberatung und der Nibelungen. Anlässlich des runden Jubiläums luden wir Anfang Oktober zu einem Tag der offenen Tür ein, mit Impulsvorträgen und Führungen durch die Erdgeschosswohnung in der Hallestraße 54.

Ein Fünftel aller Braunschweiger*innen ist älter als 65 Jahre. Nahezu alle älteren Menschen wünschen sich, im letzten Lebensabschnitt nicht umzuziehen. Sie möchten so lange wie möglich in der vertrauten Wohnung und Umgebung bleiben – auch wenn es gesundheitlich herausfordernd wird. Hilfsmittel können dabei unterstützen, zum Beispiel mobile Haltegriffe, Fenstergriffverlängerungen, Aufstehhilfen, fahrbare Schränke, zusammensteckbare Rampen und Infrarotüberwachung am Herd.

Das größte Interesse haben Besucher*innen des Beratungszentrums Wohnen in der Regel an Unterstützung im Bad. Oft werden Sitz- und Einstiegshilfen und Waschtische mit Griffmulden ausprobiert – oder Türen, die nach außen öffnen. An Bedeutung gewinnen aktuell nicht kabelgebundene Hilfsmittel zur Wohnungssteuerung wie Bewegungsmelder und Funklichtschalter. Solche Angebote werden künftig in noch größerer Zahl in der Musterwohnung vorgestellt. Bei Bedarf bietet die DRK-Wohnberatung auch Hausbesuche an.

Beim Tag der offenen Tür gehörte auch Dr. Jonas Schwartz zu den Referenten. Der wissenschaftliche Mitarbeiter am Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik und Mitarbeiter der Nibelungen im Team Forschung & Entwicklung stellte die Forschungswohnung der Nibelungen in Querum vor. Er berichtete, wie eine Wohnung Gefahren verringern und das Wohnen komfortabler gestalten kann.



Dr. Jonas Schwartz stellt die Forschungswohnung vor



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



Auf Mieterwunsch: Parkplatzvermietung in der Magdeburgstraße



Parkplatz vor der Magdeburgstraße 41



Seit Oktober vermieten wir 36 Parkplätze in der Magdeburgstraße 40. Die bestehenden (bisher kostenlosen) Einstellplätze wurden verbreitert, um auch größeren Fahrzeugen ausreichend Platz zu bieten. Zusätzlich haben wir zwei behindertengerechte Parkplätze eingerichtet. Eine neue Beschilderung weist auf die Vermietung hin.

Im Rahmen unserer Mietervollbefragung AktivBo im Jahr 2018 hatten sich über 60 Mieter*innen aus der Halle- und Magdeburgstraße gewünscht, dass die Parkplatzsituation im Quartier verbessert wird. Vor allem, wer im Schichtbetrieb arbeitet, hatte oft Schwierigkeiten, einen wohnungsnahen Stellplatz zu finden. Entsprechend gut kommt nun die Neugestaltung an. Alle Parkplätze sind bereits vermietet.

Inbetriebnahme der ersten Solarstromanlage im Bestand

Im September ging in der Magdeburgstraße 45 bis 48 die erste Solarstromanlage in unserem Bestand in Betrieb. Die Häuser im Heidberg wurden 2021 energetisch modernisiert. Die Dacherneuerung war eine ideale Gelegenheit, um eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die insgesamt 36 Mieter*innen unter dem Dach haben nun Gelegenheit, Mieterstrom zu beziehen. Eine günstige Alternative. Denn Mieterstrom muss um mindestens zehn Prozent günstiger sein als der lokale Grundversorgertarif – und dies über die gesamte Laufzeit der Anlage von mindestens 20 Jahren. Dies ist gesetzlich garantiert durch das Mieterstromgesetz. Der Strom wird direkt im Haus verbraucht. Netzentgelte und Stromsteuer entfallen.

Die neue Solarstromanlage besteht aus rund 170 Modulen, mit einer Gesamtleistung von etwa 70 Kilowatt-Peak. Durch diese Leistung können pro Jahr rund 40 Tonnen CO₂ eingespart werden. Installiert wurde die Anlage durch die Solarimo GmbH. Das Berliner Unternehmen ist nun auch zuständig für die Bereitstellung und Vermarktung des umweltfreundlichen Sonnenstroms. Alle Mieter*innen, die einen Vertrag abgeschlossen haben, werden vollumfänglich mit Strom versorgt. Der kommt bestenfalls als Solarstrom vom Hausdach. Produziert die Anlage zu wenig Strom – in den Abendstunden oder wenn die Sonne nicht scheint –, dann liefert Solarimo Ökostrom aus dem Stromnetz.

Rund 30 Prozent der bundesweiten CO₂-Emissionen sind derzeit Gebäuden zuzuordnen. Solaranlagen sind ein wichtiger Baustein, um Kohlendioxid einzusparen. Deshalb wird die Nibelungen weitere Dachflächen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung stellen. In Planung sind bereits Anlagen für die drei benachbarten Gebäude: für die Magdeburgstraße 41 bis 44 sowie die Hallestraße 56 bis 59 und 60 bis 63. Alle vier Anlagen werden in Summe jährlich rund 165 Tonnen CO₂ einsparen.



Photovoltaik-Anlage Magdeburgstraße 45 - 48

Neuvermietung der umfangreich modernisierten Alten Schule

In Melverode hat die Nibelungen dafür gesorgt, dass wieder ein Gemeinschaftshaus genutzt werden kann: eine zentrale Begegnungsstätte mit Platz für 100 Personen. Die Alte Schule, die seit 2009 zu unserem Bestand gehört, wurde umfangreich modernisiert. Im April hat die Stadt Braunschweig das Gebäude in der Bolkenhainstraße gemietet. Hauptnutzer ist seit September der Kulturring Melverode e.V.

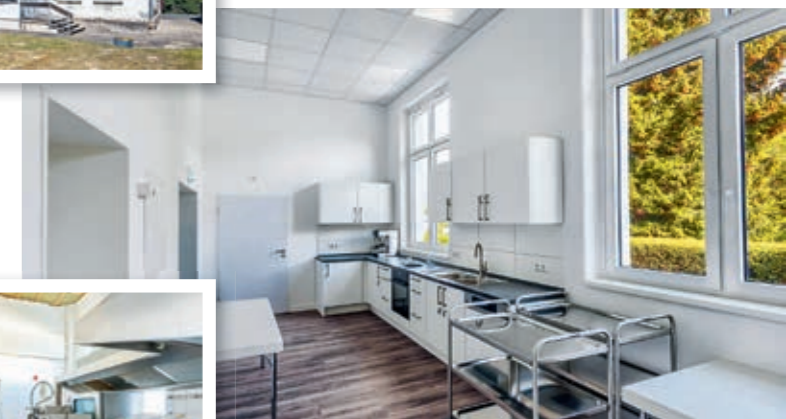
Die ehemalige Dorfschule wurde viele Jahre als Begegnungsstätte genutzt. 2015 gab es jedoch einen Nutzungsstopp. Das Gebäude war intensiver in Betrieb, als es die Baugenehmigung erlaubte. Die Gastronomie durfte nicht fortgeführt werden. Eine Inspektion zeigte zudem, dass die Dachbalken und die oberen Etagen sanierungsbedürftig sind.

Nach der Modernisierung und der Umsetzung des für die Nutzung erforderlichen Brandschutzkonzeptes stehen nun zwei jeweils rund 50 Quadratmeter große Räume und ein circa 20 Quadratmeter großer Mittelflur zur Verfügung. Durch mobile Trennwände können alle Räume einzeln genutzt oder zusammengelegt werden. Zudem haben wir die sanitären Anlagen saniert, ein barrierefreies WC mit Wickeltisch gestaltet und einen barrierefreien Zugang geschaffen. An der Rückseite wurde eine Rampe gebaut. Die neu gestaltete Aufwärmküche ist ausgestattet mit Geschirr, Gläsern und Besteck für 100 Personen.

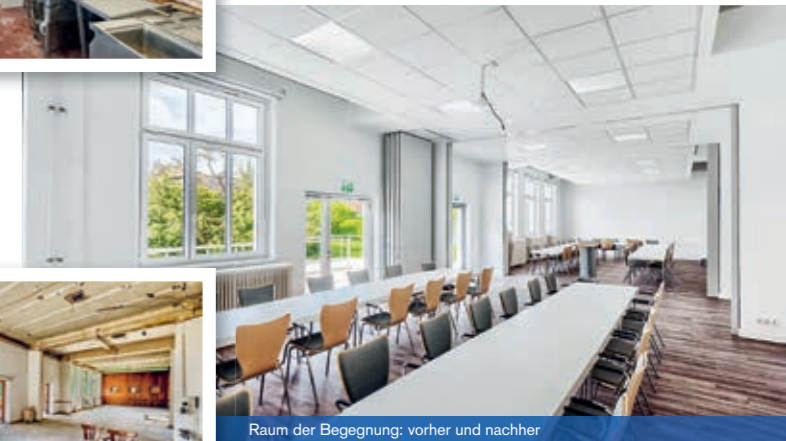
Die Begegnungsstätte kann künftig von Vereinen und Verbänden genutzt, aber auch für private Feiern gemietet werden. Auch der Aufsichtsrat der Nibelungen traf sich bereits in den Räumen. Der Kulturring schreibt auf seiner neu gestalteten Webseite: „Die heutige Umsetzung mit ihrer Einbettung in den Ort kann als sehr gelungen angesehen werden.“



Gemeinschaftshaus: vorher und nachher



Küche: vorher und nachher



Raum der Begegnung: vorher und nachher





West

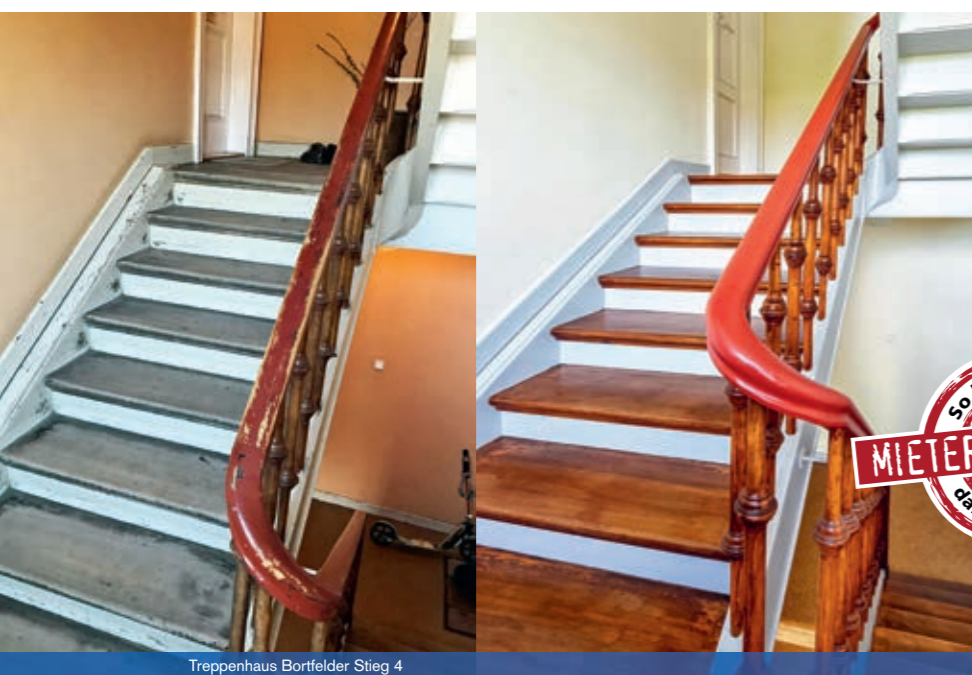
Lehndorf – Wohnen im Grünen - vielseitig. naturnah. idyllisch.



Umfangreiche Modernisierung von fünf über 80 Jahre alten Treppenhäusern

In Lehndorf haben wir fünf Treppenhäuser umfassend modernisiert und deutlich heller gestaltet. Die Häuser im Bortfelder Stieg 3 bis 5 sowie in der Bliessstraße 4 und 5 sind über 80 Jahre alt. 1938 wurden sie erstmals bezogen. Die Aufgänge waren in die Jahre gekommen. Auf den Handlungsbedarf wiesen uns Mieter*innen in unserer Mietervollbefragung im Jahr 2018 hin. In die Neugestaltung investierte die Nibelungen nun rund 45.000 Euro.

In allen Treppenhäusern wurde zunächst die Elektrik erneuert und unter Putz verlegt. Die Wände wurden sonnen gelb gestrichen. Die Handläufe erhielten einen frischen Anstrich im originalen Rot. Im Bortfelder Stieg war es möglich, die Dielungen auf den Zwischenpodesten der Holztreppe aufzuarbeiten. Nach dem Rohschliff sowie der Lasierung und Versiegelung sind sie nun nicht mehr dunkelgrau, sondern deutlich heller. In der Bliessstraße hingegen konnte der Belag der Dielen nicht gerettet werden. Hier wurden die Podeste mit einem PVC-Belag verkleidet.



Treppenhäuser Bortfelder Stieg 4



Im Rahmen der Modernisierung wurden auch alle Haustüren frisch gestrichen. Im Bortfelder Stieg läuft man nun vorbei an großen Grünflächen und blühenden Hecken zu einem hellblau gestrichenen Entree mit dekorativer dunkelblauer Tür – ein schöner erster Eindruck. Sukzessive werden wir weitere Treppenhäuser in der ruhig gelegenen Straße modernisieren.



Haustür Bortfelder Stieg 5

Neugestaltung eines Quartiersplatzes in der Saarstraße

Seit dem Herbst führt der Weg zur Ortsbücherei Lehndorf an einer großen Baustelle vorbei. Wir gestalten den Zugang barrierefrei – und sorgen zusätzlich für ein attraktives Entree. In der Saarstraße entsteht ein einladender Quartiersplatz. Verbunden mit der Umgestaltung ist die Einrichtung eines Außenbüros im Gebäude. Ein Sinnbild für die nächsten Jahre: Wir möchten präsent in den Quartieren sein, kurze Wege ermöglichen und mit möglichst vielen Mieter*innen ins Gespräch kommen.

Die Ortsbücherei wird von einem Team ehrenamtlicher Mitarbeiter*innen geführt. Mehr als 70 Fördermitglieder unterstützen die gut besuchte Einrichtung regelmäßig mit Spenden. Jährlich im Frühjahr organisiert der Förderverein ein großes Bücherfest mit Bilderbuchkino, Hüpfburg sowie Spiel- und Bastelaktionen. Der neue Quartiersplatz wird künftig noch viele weitere Aktionen ermöglichen.



Noch eine Baustelle: Der Quartiersplatz in Lehndorf



Lehdorf – Wohnen im Grünen - vielseitig. naturnah. idyllisch.



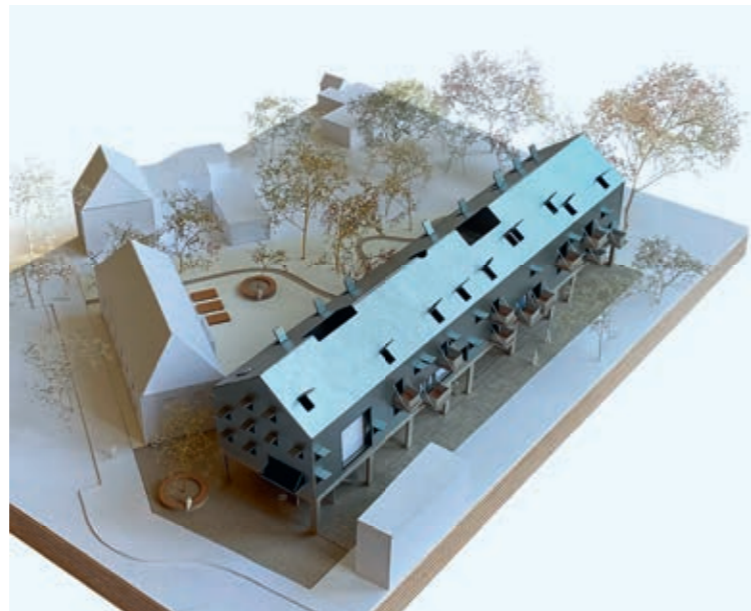
Emsviertel – Wohnen am Westpark - modern. freundlich. attraktiv.

Unterstützung von Bachelorarbeiten: Studierende planen auf einem Grundstück der Nibelungen

Im Sommersemester 2021 entwickelten 16 Studierende am TU-Institut für Entwerfen und Baugestaltung (IEB) Nutzungskonzepte für Grundstücke in Lehdorf und in der Weststadt. Die Nibelungen unterstützte die Abschlussarbeit gern durch die Auswahl eines passenden Baufeldes – in der Saarstraße. Konzipiert wurden neue Wohnformen und Wohnungstypen, darunter Mikroapartments, Clusterwohnungen, Inklusionswohnungen und Mehrgenerationenprojekte. Die Aufgabe war zugleich eine Wettbewerbsaufgabe. Für die besten Arbeiten vergab der Bund Deutscher Architekten Braunschweig den Studierendenpreis LEO. Verliehen wurde die Auszeichnung im Rahmen des internationalen Symposiums „Wohnen gestern, heute und für immer“ im Haus der Wissenschaft.



Der Gewinner Henry Hapke bei der Verleihung des BDA LEO 2021



Die Arbeiten der Preisträger*innen werden auf der Institutsseite vorgestellt: www.ieb-bs.de



Der erste Nutzer der Wallbox: Ralph Rautenberg



Fünf Stellplätze für E-Mobilität vorgerüstet

Auf dem Garagendeck Emsstraße bietet die Nibelungen nun auch gesicherte Parkplätze für Elektroautos an. Fünf Stellplätze wurden 2021 für E-Mobilität vorgerüstet. An zwei Plätzen ist bereits eine Wandladestation (Wallbox) mit Zähler angeschlossen.

Das Angebot ist besonders attraktiv, weil es in der Weststadt bislang keine öffentliche Schnellladesäule gibt. Der private Ladeplatz ermöglicht Flexibilität. Durch eine Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können wir die Stellplätze mit Wallbox für 66 Euro pro Monat anbieten. Ohne Förderung würde die Miete 83 Euro betragen.



Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.



Eröffnung des Café Zimtschnecke am Alsterplatz – Die Nibelungen ist Verpächterin

Dänische Waffeln mit Roter Grütze, schwedische Pfannkuchen mit Heidelbeersöße, Brotscheiben mit Hähnchenbrust, Remoulade, Röstzwiebeln und Orangencreme: Das sind drei beliebte Gerichte im Ende August eröffneten Café Zimtschnecke. Das neue Café am Alsterplatz bietet skandinavische Spezialitäten und nordischen Stil. Betrieben wird es von der Lebenshilfe Braunschweig. Die Nibelungen ist Verpächterin.

Das Café Zimtschnecke ist lichtdurchflutet. Vor der großen Glasfront sitzt man auf hellen Holzmöbeln – oder auf bequemen Kissen in der Fensterbank. Die Speisekarte präsentiert das Team auf Holzbrettchen. Das Geschirr wirkt wie handgetöpft.

Das Café hat den Alsterplatz weiter belebt und ist schnell zum Treffpunkt geworden. Anteil daran hat auch die barrierefreie Gestaltung. Im Entree gibt es eine Automatiktür, im Café zwei rollstuhlgerechte WCs mit Schiebetüren. Platz wird hier geschaffen, wie er benötigt wird. Bei Bedarf – etwa wenn Rollstuhlfahrer*innen angekündigt sind – werden gern Tische und Stühle gerückt.

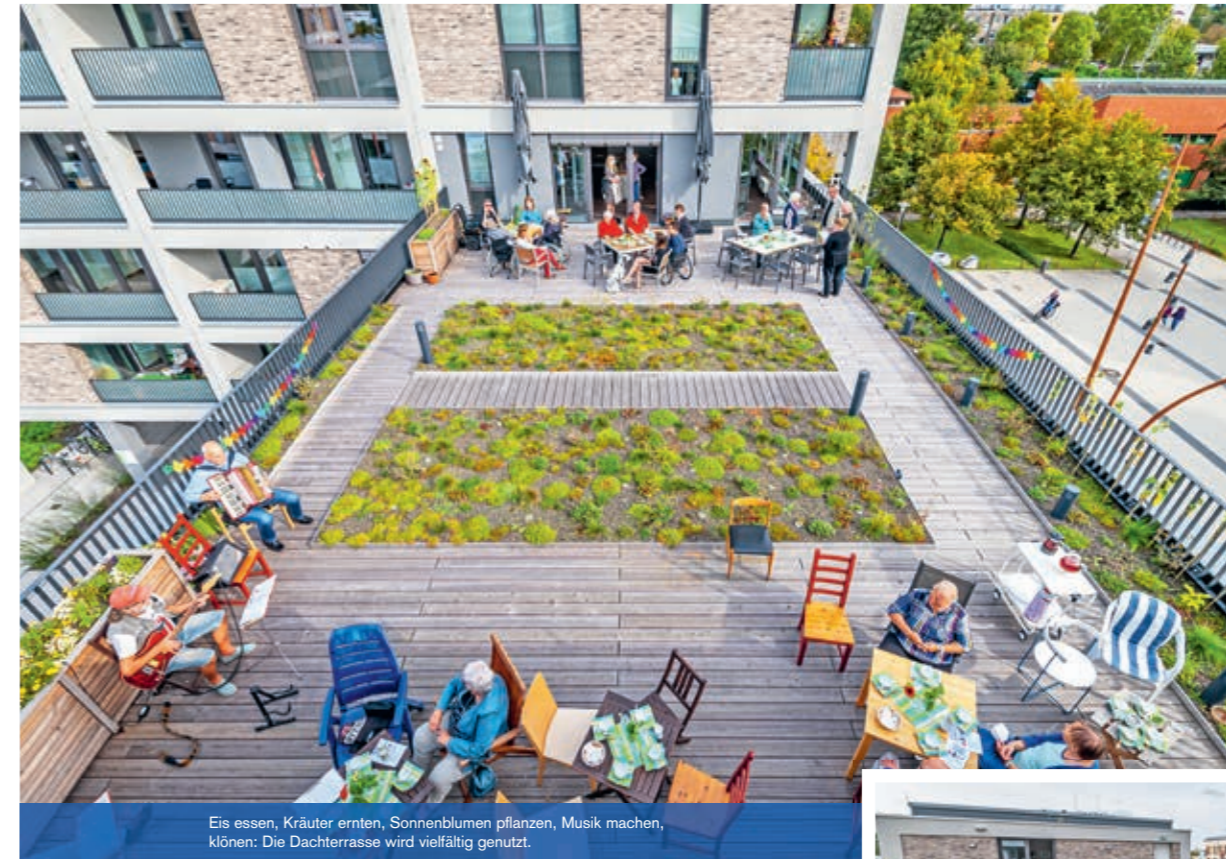
Zum Team gehören auch Menschen mit Beeinträchtigungen. Sie servieren, dekorieren und helfen beim Backen und Marmelade kochen. Eine wichtige Rolle im Konzept spielen zudem die Regionalität der Lebensmittel, ein hoher Bio-An-

teil und die Nachhaltigkeit. So wird etwa der Coffee to go in Pfandbechern ausgegeben. Angeboten wird eine große Frühstücksauswahl (zum Beispiel auch mit Lachs und Krabbencreme), ein wöchentlich wechselnder Mittagstisch sowie Kaffee und Kuchen, darunter natürlich auch die namensgebenden Zimtschnecken mit Vanillecreme.

An der Eröffnungsfeier in kleinem Rahmen nahmen der damalige Bezirksbürgermeister Ulrich Römer und Lebenshilfe-Geschäftsführer Detlef Springmann teil. Kurz nach der Eröffnung schaute dann auch Dr. Susanne Schmitt bei einem Rundgang vorbei. Die Verbandsdirektorin des vdW Niedersachsen/Bremen kommentierte: „Mit dem Neubaugebiet am Alsterplatz hat die Nibelungen etwas ganz Besonderes geschaffen. Generationenübergreifend kann man hier gut und sicher wohnen. Mit dem hübschen Café Zimtschnecke, das in vorbildlicher Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Lebenshilfe betrieben wird, hat das neue Quartier jetzt auch einen tollen Treffpunkt. Glückwunsch zu diesem gelungenen Gesamtkonzept.“



Das Lebenshilfe-Team des Cafés Zimtschnecke um Stefanie Luthmann (Bereichsleiterin Arbeit, links), Geschäftsführer Detlef Springmann (2.v.l.) und Projektleiterin Janet Steffens-Grüning (2.v.r.) zusammen mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß.



Eis essen, Kräuter ernten, Sonnenblumen pflanzen, Musik machen, klönen: Die Dachterrasse wird vielfältig genutzt.



Einweihung der Dachterrasse am Alsterplatz

Seit dem Sommer verbindet eine Dachterrasse zwei Institutionen: das Wohnprojekt Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz und die gegenüberliegende Wohnpflege-Gemeinschaft, die durch ambet e.V. betreut wird. Der schön begrünte Frischluftplatz ermöglicht nun, schnell miteinander ins Gespräch zu kommen, draußen Kaffee zu trinken und sich auf kurzem Weg zu besuchen. Ende September wurde die Dachterrasse mit einem kleinen Fest offiziell eingeweiht.

Die Einweihungsfeier mit Kaffee, Kuchen und Livemusik war der Auftakt für erste gemeinsame Aktivitäten. In der Wohnpflege-Gemeinschaft finden nun regelmäßig Spielnachmittage und eine monatliche Kaffeerunde statt. In den wärmeren Monaten wird es sicherlich auch gemeinsame Pflanzaktionen geben. Auf der Dachterrasse stehen Beete bereit, die im Sommer bereits bunt geblüht haben, inklusive dekorativer Sonnenblumen.

Neuer Lebensraum

Am Alsterplatz

Neuer Lebensraum

Am Alsterplatz



Am Alsterplatz – facettenreich. belebt. innovativ.



Gestaltung des Alsterplatzes kurz vor dem Abschluss

Gemütliche Sitzecken, große Spielplätze, viel Grün: Unser neues Quartier Am Alsterplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Bereits Ende 2020 haben wir die Freiflächen fertiggestellt – und kurz darauf die Mietparkplätze an der Isselstraße. Als Abschluss der Außenanlagen wird die Isselstraße, die bisherige Erschließungsstraße, die endgültige Oberfläche erhalten.

Durch die offene und großzügige Neugestaltung – inklusive Ladenzeilen, Praxisräumen und dem Café Zimtschnecke – wurde der Alsterplatz als Treffpunkt in der Weststadt stark aufgewertet. Beste Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtquartier. Die zentrale Platzfläche ist bewusst offen gehalten, damit sie vielfältig genutzt werden kann, etwa für Stadteinfeste, saisonale Märkte und Quartiersaktionen. Als neue Platzmitte zieht eine Lichtskulptur die Blicke auf sich. Sie verleiht dem Stadtplatz im Zusammenspiel mit dem beige-farbigem Pflaster einen einladenden Charakter.

Sommertour: Oberbürgermeister Ulrich Markurth besuchte die Neubaugebiete der Nibelungen

Ende August führten Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und Prokuristin Esther von der Straten den damaligen Oberbürgermeister Ulrich Markurth im Rahmen seiner Sommertour durchs neue Quartier am Alsterplatz. OB Markurth lobte den Alsterplatz mit seinen unterschiedlichen Baukörpern und Fassaden. Auch die Anbindung des Westparks an die restliche Weststadt sei mit der Sanierung des Störwegs sehr gelungen. Zum Abschluss des Rundgangs saß die Gruppe bei Kaffee und Kuchen im gerade neu eröffneten Café Zimtschnecke zusammen.

Die Sommertour führte Ulrich Markurth ebenfalls noch in das Neubaugebiet Nördliches Ringgebiet. „Das Nördliche Ringgebiet ist für uns als Stadt ein Vorzeigeprojekt unter den vielen Wohnbauprojekten, die in den vergangenen Jahren erfolgreich umgesetzt wurden. Es ist mit mittelfristig 1300 Wohneinheiten auch das größte Neubaugebiet Braunschweigs“, hob er beim Rundgang durch die Lichtwerk-Höfe hervor.



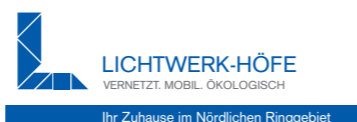
v.l.: Esther von der Straten, Ulrich Markurth, Torsten Voß und Christian Geiger



Gut gelaunt: Torsten Voß und Ulrich Markurth



Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.



Lichtwerk-Höfe 2: Sozialer Wohnungsbau im Nördlichen Ringgebiet

Das Nördliche Ringgebiet wächst weiter. Im Frühjahr hat der Hochbau von 500 weiteren Wohnungen begonnen. Sechs Bauherren gestalten den zweiten Bauabschnitt am Nordpark mit. Die Nibelungen baut insgesamt 72 Wohnungen in zwei Gebäuden. Außergewöhnlich: Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert. Im ersten Gebäude entsteht im Erdgeschoss moderner Wohnraum für eine Wohn-Pflegegemeinschaft. Hier leben künftig pflegebedürftige Mieter*innen in zehn individuellen Wohnbereichen mit Bad und Loggia. Zusätzlich stehen ihnen Gemeinschaftsräume und ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung. Die ambulante Betreuung wird von „ambet e.V.“ übernommen. Das Team betreut die Bewohner*innen pflegerisch, hauswirtschaftlich und sozialpädagogisch, ganz individuell. Die Mieter*innen sollen so selbständig und selbstbestimmt wie möglich leben. Zudem wird die Lebenshilfe gGmbH zwei Wohngruppen mit je vier Apartments betreuen.

In beiden Gebäuden gestalten wir einen vielfältigen Wohnungsmix: 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierearm zugänglich, teilweise rollstuhlgerecht gestaltet und mit einem Aufzug zu erreichen. Die Mieten liegen zwischen 6,10 und 7,50 Euro pro Quadratmeter. Die Fertigstellung der Gebäude und der Freianlagen ist für den Herbst 2023 geplant. Die Baukosten (ohne Grundstück) liegen bei zwölf Millionen Euro.

Der Rohbau in den Lichtwerk-Höfen 2 ist bereits in vollem Gange. Parallel laufen bereits die Planungen für den dritten Bauabschnitt im Quartier. Die Nibelungen hat zum Jahresende 2021 erfolgreich Grundstückstauschverträge abgeschlossen und somit Grundstücksrecht geschaffen.



Wir sind auch für diesen Bauabschnitt Vorhaben- und Erschließungsträgerin. Im dritten und letzten Bauabschnitt werden unter anderem eine Seniorenpflegeeinrichtung und Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im neuen Wohnquartier gibt es ein innovatives Mobilitätskonzept. Durch Car- und Bike-Sharing, die Bereitstellung von Fahrradparkplätzen und die Anbindung an den ÖPNV



konnte der Stellplatzschlüssel für Pkw um 20 Prozent reduziert werden. Den Weg zur flexiblen Mobilität weist inzwischen ein markanter Sharing-Point. In der Lichtwerkallee stehen zwei Carsharing-Autos sowie Nibelungen-Bikes bereit. Dazu ist das neue Quartier mit der Buslinie 426 direkt an den ÖPNV angebunden.

Im ersten Bauabschnitt, den Lichtwerk-Höfen, stehen 145 Tiefgaragenstellplätze, 12 oberirdische Einstellplätze und 528 Fahrradstellplätze zur Verfügung. In den Lichtwerk-Höfen 2 wird für 19 Tiefgaragenstellplätze, 29 oberirdische Einstellplätze und 139 Fahrradstellplätze gesorgt.

Unterstützung von Bachelorarbeiten: Studierende planen ein Wohnheim

Die Nibelungen pflegt guten Kontakt zur Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften und zur Technischen Universität Braunschweig. Auf Anfrage von Instituten und Fachbereichen überlegen wir uns gern interessante Gestaltungsaufgaben. Hin und wieder gehen wir auch aktiv auf Kontakte zu: Besteht Interesse, Pläne und Modelle für ein Projekt zu entwerfen – als Thema einer Bachelorarbeit? Der kreative Austausch ist anregend. Gleichzeitig ergibt sich die Chance, Studierenden die Nibelungen und ihre vielfältigen Aufgaben vorzustellen.

Im Wintersemester 2020/21 gestalteten Studierende am TU-Institut für Entwerfen und Gebäudelehre (IDAS) Modelle von zeitgemäßen Wohnheimen. Geplant wurde auf einem Grundstück im Nördlichen Ringgebiet, am Nordanger. Unsere Neubauabteilung lieferte Details über das Projekt und Grundstück zu und stellte das Baugelände und unser Unternehmen vor. Die Ergebnisse der Bachelorarbeit wurden vom Institut wertig präsentiert: in einem rund 200-seitigen Buch. Das Grundstück haben wir inzwischen verkauft.



Neuer Lebensraum

Vorplanung: Schwarzer Berg



Schwarzer Berg

Vorplanung: Neubau einer Kindertagesstätte am Schwarzen Berg

Im Nördlichen Ringgebiet wächst Braunschweigs größtes Wohnbauprojekt der vergangenen Jahrzehnte. 1300 Wohneinheiten werden im neuen Quartier gebaut. Die Umsetzung geht zügig voran. Das Angebot an Kindergartenplätzen muss mit dieser Entwicklung Schritt halten.

In den Lichtwerk-Höfen ist bereits seit dem Sommer 2019 eine neue, über 1000 Quadratmeter große Ganztags-Kita der Johanniter-Unfall-Hilfe in Betrieb, mit Platz für 88 Kinder in fünf Gruppen. Eine weitere wohnortnahe Kindertagesstätte bauen wir nun am Schwarzen Berge – am Warnekamp, in Nachbarschaft der Grundschule Am Schwarzen Berge. Um Fläche für den Neubau zu gewinnen, haben wir im Jahr 2021 einen neuen Schulsportplatz gestaltet, inklusive Tartanbahn und Fußballrasen. Das bislang genutzte Gelände steht nun für den Neubau zur Verfügung.

2021 wurde der Bauantrag gestellt. Wir sind zuversichtlich, dass wir im April 2022 mit dem Bau der fünfzügigen Kindertagesstätte beginnen können. Im Herbst 2023 soll sie bezugsfertig sein.



Neuer Lebensraum

Vorplanung: Stöckheim



Stöckheim

In Planung: Neubau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen in Stöckheim-Süd

Im Februar 2018 hat die Erschließung des Baugebietes Stöckheim-Süd begonnen. Im Braunschweiger Süden gestalten verschiedene Bauherren vielfältigen Wohnraum: Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Raum für gemeinschaftliches Wohnen. Die Nibelungen hat auf dem rund acht Hektar großen Areal drei Grundstücke erworben. Auf zwei Grundstücken nahe der Wendeschleife der Stadtbahnlinie 1 bauen wir 73 öffentlich geförderte Wohnungen. Auf dem dritten Grundstück realisieren wir Projekte für Sozialpartner.

Ab dem Sommer 2022 entstehen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von rund 40 bis 95 m², darunter auch neun rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Nibelungen baut zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen. Gearbeitet wird von Beginn an dreidimensional. Erstmals erstellen wir ein 3D-Modell, das dann alle Planer*innen gemeinsam auf einer Kollaborationsplattform nutzen werden (Building Information Modeling). Bezugsfertig werden alle Neubauten voraussichtlich im Herbst 2024 sein.





Kostenentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr sind die abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten insgesamt leicht gestiegen (Betriebskosten +4,37 %, Heizkosten und verbrauchsabhängige Wasserkosten +2,77 %).

- Ein Grund ist die Bewirtschaftung der Neubauten. Kosten beispielsweise für Hauswart, Sachversicherungen, Treppenhausreinigung und Strom sind im Vorjahr nur zeitanteilig angefallen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2020 umgelegt worden. Für das Geschäftsjahr 2021 wird erstmals der vollständige Abrechnungszeitraum von 12 Monaten berücksichtigt. Dadurch erhöhen sich die umlagefähigen Kosten insgesamt. Die Grundsteuerbescheide für den Neubau NRG haben wir erst in 2021 erhalten, was eine Steigerung der Grundsteuer von 6,24 % zur Folge hatte.
- Darüber hinaus gab es bei der Gebäudevollschutzversicherung (Sachversicherung) eine erneute Erhöhung der Versicherungsbeiträge um 12,5 %. Insgesamt schlägt sich das mit 14,31 % nieder (inkl. 1,81 % zusätzlich für den Neubau gegenüber dem Vorjahr).
- Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2021 weitere Treppenhäuser der Unterhaltsreinigung zugeführt, was zu einer Erhöhung der Hausreinigungskosten (+16,53 %) führte. Durch die Vergabe der Unterhaltsreinigung an einen Dienstleister entfällt für den Kunden die klassische Hauswoche. Alle Gebäude des Neubaus wurden bereits zu Beginn der Vermietung an einen Reinigungsdienstleister übergeben.
- Bei den nicht umlagefähigen Kosten entstanden neben wiederholt gestiegenen Kosten für die Ungezieferbekämpfung (+43,33 %) höhere Aufwendungen für die Tiefgaragen des Neubaus, die sich ab 2021 erstmals vollständig in der Bewirtschaftung befanden (+18,16 %). Die Betriebskosten für die Tiefgaragen sind in den Mieten der Einstellplätze inkludiert und werden nicht gesondert abgerechnet.

Allgemeines

- Die Betriebskostenabrechnungen 2020 sowie die Heizkostenabrechnungen 2020 und 07/2020-06/2021 sind den Kunden fristgerecht zugegangen. Reklamationen, die zu einer Korrektur der Abrechnung führten, gab es nicht.
- Mit Blick auf die aktuelle Gas- und Stromkostenentwicklung hat sich die rechtzeitige Ausschreibung im Vorjahr in Kombination mit einer langfristigen Festschreibung der Konditionen bis 2023/2024 als richtiger Schritt bestätigt. Eine mittelfristige Kostensteigerung ist somit nur durch die jährlich steigende CO₂-Besteuerung – insbesondere beim Gas – zu erwarten. Bei dem Energieträger Fernwärme ist die aktive Preisgestaltung sehr beschränkt. Hier sind, nach einer längeren Tiefpreisphase, wieder Kostensteigerungen zu verzeichnen.

Entwicklung der Betriebskosten	2021 €	2020 €	Differenz €	Differenz %
Heizung/Warmw./verbrauchsabh. Wasser/Entwässerungskosten				
Kosten für Heizung/Warmwasser	5.221.666,69	5.186.343,43	35.323,26	0,68
verbrauchsabhängige Wasser-/Entwässerungskosten	1.526.820,08	1.380.019,43	146.800,65	10,64
	6.748.486,77	6.566.362,86	182.123,91	2,77
Betriebskosten				
Grundsteuer f. bewirtschaftete Obj.	1.294.786,06	1.218.790,46	75.995,60	6,24
Gartenpflege	1.046.309,59	994.539,27	51.770,32	5,21
Wegereinigung	67.503,32	65.636,97	1.866,35	2,84
Winterdienst	187.559,74	183.703,54	3.856,20	2,10
Wasserversorgung	408.386,50	385.213,72	23.172,78	6,02
Kanalgebühren/Niederschlag	732.367,65	708.798,94	23.568,71	3,33
Aufzugsanlagen	242.007,31	241.728,91	278,40	0,12
Straßenreinigung	126.976,45	129.756,65	-2.780,20	-2,14
Müllabfuhr	1.761.720,01	1.829.429,84	-67.709,83	-3,70
Hausreinigung	348.095,38	298.721,58	49.373,80	16,53
Allgemeinstrom	272.948,22	255.894,38	17.053,84	6,66
Schornsteinfegergebühren	18.943,32	18.876,81	66,51	0,35
Sach- u. Haftpflichtvers.	1.075.836,73	941.178,20	134.658,53	14,31
Hauswartkosten	323.158,05	311.610,35	11.547,70	3,71
Gebühren Kabel-TV und Antennen	464.928,54	457.229,25	7.699,29	1,68
sonstige Betriebskosten	407.268,46	369.935,21	37.333,25	10,09
	8.778.795,33	8.411.044,08	367.751,25	4,37
Garagen BK-Anteil	86.549,62	73.245,62	13.304,00	18,16
Strom/Wasser/Gas unverm. Whg.	52.832,56	54.810,72	-1.978,16	-3,61
nicht abrechenbare Betriebskosten	39.217,16	40.406,83	-1.189,67	-2,94
Ungezieferbekämpfung	72.994,56	50.925,91	22.068,65	43,33
Fremde Betr.kst. f. frühere Jahre	–	–	–	–
	251.593,90	219.389,08	32.204,82	14,68



Mobilitätsvideo stellt unser vielfältiges Angebot vor

Die Premiere wurde bundesweit sehr positiv kommentiert: Ende April präsentierten wir auf dem nationalen Radverkehrskongress erstmals unser neues Mobilitätsvideo. In kompakten 90 Sekunden werden die umweltfreundlichen Angebote der Nibelungen vorgestellt, mit Touren quer durch Braunschweig. Drei Generationen sind mit dem trolleyboy®, auf Nibelungen-Bikes und per Car-Sharing unterwegs. Die Fahrten führen unter anderem auf einen Wochenmarkt, zum See, ins Uni-Viertel, zum Staatstheater und quer durch die Stadt. Umrahmt wird das Geschehen mit Schwenks auf die Lichtwerk-Höfe, in denen alle Mobilitätsangebote zentral bereitgestellt sind.

Emotionale Bilder sagen oft mehr als viele Worte. Das neue Video stellt die Abwicklung und Nutzung mit knappen Erläuterungen ereignisreich vor: Was ist alles möglich? Wie schnell ist man unterwegs? Wie viel Spaß macht es? Der Kurzfilm ist auf unserer Webseite sowie bei YouTube bereitgestellt.



Videodreh an einem Sharing-Point

Gewerberäume weihnachtlich geschmückt

Im Dezember gestalteten unsere Auszubildenden vier Adventsfenster in leer stehenden Gewerberäumen. Beleuchtete Bäume, Lichterketten und Geschenke sorgten für etwas Glanz in den Quartieren, verbunden mit dem Schriftzug „Frohe Weihnachten“. Die Quartiers-Weihnachtsmärkte mussten leider auch in diesem Jahr pausieren. So brachten wir etwas Licht und Glitzer auf einem anderen Weg. Die Weihnachtsschaufenster leuchteten im Mittelweg, im Jenastieg, am Alsterplatz und in der Mitgaustraße.



Ausrichtung des 17. Braunschweiger Immobilienfrühstücks im Wolters Applaus Garten

Am 16. Juli war die Nibelungen Gastgeber des 17. Braunschweiger Immobilienfrühstücks im Wolters Applaus Garten. Im Mittelpunkt der Zusammenkunft von mehr als 100 Gästen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik stand das Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung und sich verändernder Mobilität.

„Immobilienbesitzer müssen künftig viel mehr in Mobilitätsketten denken“, betonte Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß in seiner einleitenden Rede. Gastredner Konrad Rothfuchs unterstrich: Mobilität müsse bei Planungsprozessen und Entwicklungsvorhaben deutlich umfassender miteinander verbunden werden. Wichtig

sei, von Anfang an neben Straßen und Parkplätzen für Autos auch eine gute Radverkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen – und eine bestmögliche Erreichbarkeit und Taktung des ÖPNV. Ein Vorzeigebispiel in dieser Hinsicht seien die Lichtwerk-Höfe, so der Geschäftsführer des Ingenieurbüros Argus und Dozent an der HafenCity Universität Hamburg.



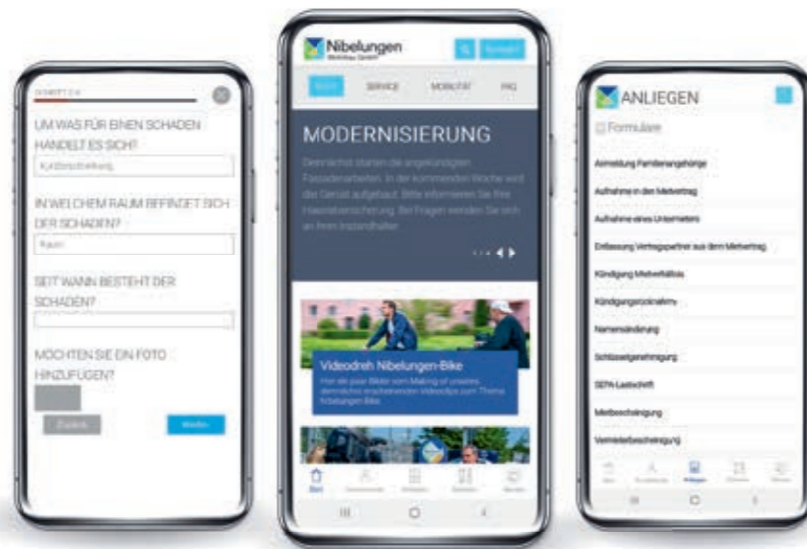
Immobilienfrühstück im Wolters Applaus Garten

Welche Weiterentwicklung wäre sinnvoll? Konrad Rothfuchs nannte neben weiteren Sharing-Angeboten innovative Lösungen für das Parkraummanagement und die Lieferverkehre. Ziel sollte ein ausgewogenerer „Modal Split“ sein, die Verteilung der Gesamtmobilität auf verschiedene Verkehrsformen – auch mit Blick auf mehr Aufenthalts- und Lebensqualität in den Quartieren.

Gerold Leppa, Geschäftsführer der Braunschweig Zukunft GmbH, bezeichnete Mobilität als einen maßgeblichen Faktor für die Entwicklung der Innenstadt: „Wir brauchen Lösungen, mit denen wir bestmögliche Erreichbarkeit mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden.“

NiWo-Portal: Ausbau unseres Online-Kundenzentrums

Im November haben wir unser Online-Kundenzentrum erweitert. Bislang ermöglichte das NiWo-Portal, Gästewohnungen zu buchen, den Handwerkerservice zu beauftragen und Bescheinigungen anzufordern. Nun sind viele Prozesse noch einfacher und bequemer. Für eine Vielzahl von Anliegen können die benötigten Dokumente direkt hochgeladen werden, als Foto oder als pdf. Einige Klicks, und schon wird der Vorgang bearbeitet.



Junge Mieter*innen etwa, die unseren Juniortarif nutzen, können nun die Schulbescheinigung oder den Ausbildungsnachweis direkt an uns schicken. Auch die Information über eine Namensänderung oder ein neues Familienmitglied erreicht uns schnell: durch Zusendung einer digitalen Heirats- oder Scheidungsurkunde bzw. einer Geburtsurkunde. Deutlich verkürzt wird zudem die Prüfung, ob wir die Haltung eines Hundes genehmigen. Alle benötigten Unterlagen können über das Online-Kundenzentrum hochgeladen werden.

Außerdem neu: Formulare für die An- und Abmeldung von Untermietern können abgerufen – und dann ausgefüllt und unterschrieben hochgeladen werden. Dies gilt auch für den Notfallkontaktbogen und das Lärmprotokoll. Auf Anregung eines Mieters haben wir zudem kurz erläutert, wofür Vermieter-, Miet- und Wohnungsgeberbescheinigungen benötigt werden. Diese Bescheinigungen können bereits seit dem Start über das NiWo-Portal angefordert werden.

Über 20 Prozent unserer Mieter*innen nutzen den Rund-um-die-Uhr-Service bereits. Um den Neueinstieg möglichst leicht zu machen, haben wir auf unserer Webseite häufig gestellte Fragen beantwortet.



Unterstützung eines Nibelungen-Bikes: Gewinnspiel sorgte für Aufmerksamkeit

Die Nibelungen-Bikes gehören inzwischen fest zum Braunschweiger Stadtbild dazu. 100 Fahrräder, zwei E-Bikes und sechs Lastenräder stehen an insgesamt 20 Stationen bereit. Die Ausleihe geht sekundenschnell, per App oder telefonisch. Die Nutzer*innen scannen einen QR-Code, geben die Radnummer ein oder rufen an, und schon kann die Fahrt beginnen. Bezahlt wird per Kreditkarte, Paypal oder Lastschrift. Mieter*innen der Nibelungen profitieren von Sonderkonditionen.

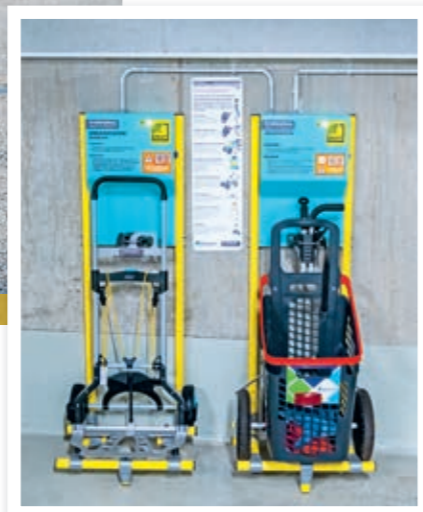
Kooperationspartner des Projektes ist nextbike, der europäische Marktführer im Bike-Sharing. Mit der regelmäßigen Wartung haben wir das Fahrradfachgeschäft radspezial der Lebenshilfe Braunschweig beauftragt. Das Team überprüft an den Ausleihstationen Bremsen, Luftdruck und Licht und erledigt größere Reparaturen ggf. in der eigenen Werkstatt. Die Routen werden mittlerweile klimaneutral mit einem eigens hierfür konstruierten Lastenrad abgefahren.

2021 haben wir durch ein Gewinnspiel Aufmerksamkeit für die Nibelungen-Bikes geweckt. Bis Ende Juni wurden fünf Starter-Pakete verlost, mit je 50 Euro Fahrtguthaben und dem Stadtgutschein Braunschweig mit einem Guthaben in Höhe von 50 Euro. Zusätzlich wurden 1000 Gutscheine für je 30 Freiminuten verlost.





Einfach praktisch: Der trolleyboy®



Leihstation: trolleyboy®, Sackkarre und Aluleiter zur kostenlosen Nutzung

2020 haben wir in den Lichtwerk-Höfen erstmals den trolleyboy® vorgestellt, als weiteren Baustein unseres Mobilitätskonzeptes – neben dem Bike- und Car-Sharing. Anschließend erreichten uns einige Anfragen: Können wir den kompakten Handwagen auch in anderen Quartieren zur Verfügung stellen? Im Frühjahr haben wir das Testgebiet nun auf den Heideberg ausgedehnt und 15 trolleyboys® an interessierte Mieter*innen in der Wittenbergstraße verschickt. Die Wohnungen liegen am Einkaufszentrum Erfurtplatz. In allen Häusern gibt es einen Fahrstuhl. So ist die Lage ideal, um von der Transporthilfe zu profitieren.

Das erste Resümee im Nördlichen Ringgebiet zeigte, dass der Handwagen nur selten als Fahrradanhänger genutzt wird. Er wird vor allem mit der Hand gezogen. Deshalb haben wir die Leihstationen in der Tiefgarage mit zwei neuen Angeboten ausgestattet. Unsere Mieter*innen können kostenlos eine Aluleiter sowie eine Sackkarre für eine Traglast von bis zu 100 kg nutzen. Entliehen wird beides per elektronischem Chip. Mit diesem Chip können auch weiterhin Korbanhänger fürs Fahrrad geliehen werden.

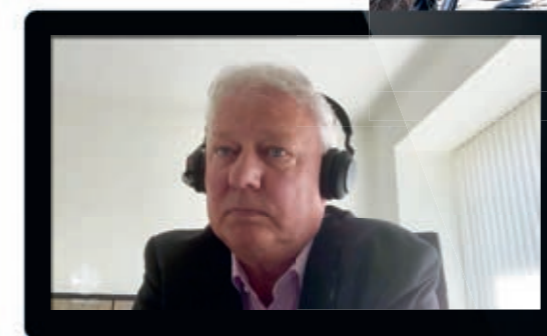
Nibelungen als Impulsgeber: Erfahrungsaustausch über unser Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept der Nibelungen wird bundesweit interessiert wahrgenommen. Auch 2021 erreichten uns Anfragen von Wohnungsunternehmen, Initiativen und Verbänden mit der Bitte um Erfahrungsaustausch oder um Präsentation des Konzeptes. Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß war im April Referent beim 7. Nationalen Radverkehrskongress in Hamburg. Zeitgemäße Mobilitätsangebote sind beim Neubau sowie bei Infrastrukturvorhaben noch keine Selbstverständlichkeit. Beim Digitalkongress wurde über gestalterische Potenziale und bauplanungsrechtliche Möglichkeiten der Kommunen informiert. In diesem Rahmen wurde unser Konzept in den Lichtwerk-Höfen vorgestellt: der ganzheitliche Ansatz für Wohnen und Mobilität.

Auch Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke berichtete gern über die bisherigen Erfahrungen – beim ersten Netzwerktreffen des Projekts „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ im April sowie bei einem Workshop des VCD Mitte Juni. Interessiert aufgenommen wurde dabei auch die Information, dass das Mobilitätskonzept ermöglichte, den in Braunschweig üblichen Stellplatzschlüssel zu senken. Die vorgeschriebene Zahl der Einstellplätze wurde in den Lichtwerk-Höfen um 20 Prozent reduziert.



Der damalige Verkehrsminister Andreas Scheuer beim Radverkehrskongress 2021





Neupflanzung von Klimabäumen, Stauden und 1000 Blumenzwiebeln

Auch 2021 haben wir dafür gesorgt, dass es rund um unseren Bestand bunt blüht. Nachdem im Jahr 2020 in verschiedenen Quartieren rund 60.000 Blumenzwiebeln zur Förderung der biologischen Vielfalt gepflanzt wurden, stand im Herbst unser Quartier Am Ölper Berge im Fokus. Bei dem Gerichte 19 bis 31 wachsen nun Tulpen, Narzissen und Krokusse. Wir haben rund 1000 Blumenzwiebeln neu verlegt. Zudem wurden auf vier Flächen Geophytenstreifen angelegt – 60 bis 120 m² groß.



Bei der Neupflanzung von Bäumen waren auch 2021 die Klimaverträglichkeit sowie die Insekten- und Vogelfreundlichkeit im Blick. Wir richten uns nach den Empfehlungen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz. Unter Berücksichtigung wissenschaftlicher Erkenntnisse und veränderter Rahmenbedingungen, zum Beispiel dem Klimawandel, wählen wir passende Baumarten aus. 23 Klimabäume wurden neu gepflanzt bzw. ersetzt: Blumeneschen sowie zwei Linden, die den Klimawandel gut vertragen.

Bei der Neupflanzung von Stauden galt es diesmal, sich an einen schwierigen Standort anzupassen: an ein rund 30 m² großes Gebiet rund um eine große Buche in der Behringstraße in der Lindenbergssiedlung – schattig und mit Wurzeldruck. Nachdem zunächst gepflanzte Gehölze sich nicht so entwickelten wie erhofft, haben wir im Frühjahr die Staudenmischpflanzung „Natürlich und robust“ eingesät, inklusive bienen- und insektenfreundlicher einheimischer Pflanzen. Insgesamt bewirtschaften wir nun über 1300 Quadratmeter Staudenflächen. Stauden sind wichtige Nährpflanzen und Lebensraum für Insekten. Sie bieten auch Überwinterungsquartiere, etwa in den hohlen Stengeln.

Die Zahl der Neupflanzungen fiel im Jahr 2021 etwas geringer aus als üblich, da es auch hier „Materialmangel“ gibt. Ein Vielzahl von Pflanzen war nicht in der gewünschten Qualität erhältlich. Zudem mangelte es an Baumpfählen zur Verankerung oder als Stütze von Neupflanzungen.



Neu gepflanzter Apfelbaum in der Siedlung Bei dem Gerichte



Beratung bei Zahlungsschwierigkeiten

Ein Rückstand von zwei Monatsmieten berechtigt den Vermieter, eine Wohnung fristlos zu kündigen. Damit es nicht so weit kommt bzw. das Mietverhältnis gerettet werden kann, bietet die Nibelungen aktive Beratung bei Zahlungsschwierigkeiten an. Unser Forderungsmanagement sucht nach individuellen Lösungen – etwa Ratenzahlungen – und informiert über zustehende Sozialleistungen wie das Wohngeld und die Grundsicherung im Alter.



Seit Dezember wird das Team nun durch Kerstin Born aus dem Sozialmanagement unterstützt. Sie hilft zum Beispiel, zustehende Sozialleistungen zu beantragen und vereinbart ggf. Hausbesuche, um die Notsituation in Ruhe zu besprechen. Im Lauf der Jahre ist ein enges Hilfsnetzwerk entstanden. Bei Bedarf vermitteln wir auch Kontakt zur städtischen Stelle für Wohnhilfen oder zu einer Schuldnerberatung.

Attraktion für Kinder: Bungee-Trampolin bei der Braunschweiger Spielmeile

„Mit Abstand die beste Spielmeile“. So lautete in diesem Jahr das Motto. Die 26. Braunschweiger Spielmeile wurde aufgrund der Corona-Pandemie nicht zentral in der Innenstadt angeboten, sondern dezentral über die Stadt verteilt. So konnten Kinder am letzten Sonntag vor den Sommerferien von einer Attraktion zur nächsten fahren – etwa zum Fußballplatz und einem Tanzworkshop, zum Fahrradparcours, einem Schnupperkurs in Selbstverteidigung oder dem Sprayen von Weltraumbildern.

macht nicht nur Spaß, sondern fördert auch den Gleichgewichtssinn. Fast alle Muskelgruppen werden aktiviert. Um zu fliegen, ist nur eine kurze Einweisung nötig. Zwei Gummiseile fangen den Flug immer wieder sanft auf. So konnten auch Ungeübte mehrfach Vor- und Rückwärtssalti schlagen. Der Standort war gut gewählt, denn auch in der Nachbarschaft gab es viel zu erleben, von der Nestschaukel bis zum Kletter-Ufo.



Die Nibelungen sorgte für ein Highlight auf dem „Wunderplatz“ im Möhlkamp. Das Bungee-Trampolin Quadro Jumper war sehr gefragt. Es ermöglicht, meterhoch zu springen. Das





Alle Teilnehmer*Innen am Brücken bauen - Angebot

Brücken bauen: Vierstündige Workshops mit Tipps zur Wohnungssuche

Im Rahmen des Aktionstags „Brücken bauen“ besuchte ein Team der Nibelungen im September die IGS Heidberg. Zwölf Mitarbeiter*innen gaben rund 50 Abiturient*innen Tipps rund um die erste eigene Wohnung. Wo findet man Angebote? Wie schließt man einen Mietvertrag ab? Welche Rechte und Pflichten hat man? Das Ziel der vierstündigen Workshops war, den Schüler*innen des 13. Jahrgangs praxisnahes Wissen fürs Leben zu vermitteln. So hatten sie zum Beispiel auch Gelegenheit, einen Interessentenbogen auszufüllen und ein fiktives Kundengespräch zu führen. Die insgesamt vier Gruppen schauten sich Exposés an und besichtigten eine leerstehende Wohnung in der Nachbarschaft.

Besprochen wurde zudem, wie man den eigenen finanziellen Spielraum erhöhen kann, etwa durch BAföG, Kindergeld, Wohngeld und die Berufsausbildungsbeihilfe. Dazu gab es Informationen über die Hausordnung, Haustierhaltung, Kautions-, Schönheitsreparaturen, Mietschulden und Wohnformen von der WG bis zum Studentenwohnheim. Der „Crashkurs Wohnen“ wurde sehr interessiert aufgenommen – und bot auch Gelegenheit, die Nibelungen als Vermieter und Ausbildungsbetrieb vorzustellen.



Sportsponsoring

Zu einer guten Lebensqualität gehören für viele Menschen Sport und unterhaltsame Freizeitveranstaltungen – 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. Sie sind ein wichtiger Imagerträger. Deshalb ist die Nibelungen ein verlässlicher Partner der Basketball Löwen Braunschweig und unterstützt den Profisport, die Jugendarbeit und den Breitensport von Eintracht Braunschweig – auch im Jahr 2021, in dem viele Spiele ohne Publikum stattfanden.

Unterstützung des Mitternachtskicks der Eintracht Braunschweig Stiftung

Seit Herbst ist die Nibelungen Projektpatin der Mitternachtskicks. Die besondere Veranstaltung wird bereits seit 2017 angeboten. Einmal im Monat treffen sich auf Initiative der Eintracht Braunschweig Stiftung bis zu 50 Jugendliche aus dem gesamten Stadtgebiet. Sie trainieren, spielen Fußball und grillen anschließend. Besonders im Blick sind dabei junge Geflüchtete und Jugendliche mit Migrationshintergrund. Die Treffen ermöglichen ihnen den Zugang zum Sport in einer großen Gruppe und erleichtern den Einstieg in den Vereinsfußball. Der Sport unterstützt die Integration. Trainiert wird im Nachwuchsleistungszentrum am Sportpark Kennel oder in einer Soccerhalle – zusammen mit 14- bis 17-Jährigen aus Kinder- und Jugendzentren. Die Saison endet stets mit einem Turnier.

Die Nibelungen ist Eintracht Braunschweig seit vielen Jahren verbunden. So unterstützen wir das soziale Projekt gern finanziell. Weitere Paten sind die ehemaligen Eintracht-Profis Marc Pfitzner und Benjamin Kessel. Das Training leitet Nico Skopljak.



Saisonauftritt mit (v.l.) Philipp Heinemann (Kinder- und Jugendtreff Rautheim), Marc Pfitzner, Uwe Jungherr (Nibelungen), Benjamin Kessel und André Linder (Eintracht Braunschweig Stiftung).

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick



Die Nibelungen als Ausbildungsbetrieb

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Nibelungen sieben Auszubildende: sechs angehende Immobilienkaufleute sowie einen angehenden Fachinformatiker Systemintegration. Zwei Auszubildende haben im Jahresverlauf ihre Ausbildung abgeschlossen und ein sehr gutes bzw. ein gutes Abschlussergebnis erzielt. Beide wurden in ein zunächst befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Die Immobilienkauffrau mit dem sehr guten Abschluss erhielt ein Stipendium der IHK für ein Studium. Sie beabsichtigt, nebenberuflich Immobilienwirtschaft zu studieren. Die IHK Braunschweig ehrte sie zudem als eine der besten Absolventinnen im Jahr 2021.



Unsere Auszubildenden (sitzend) mit Jugend- und Auszubildenden-Vertreterin Leonie Frommhagen und dem Ausbildungsbeauftragten Jonas Völlrath (Bild wurde Corona-konform aufgenommen)

Im Ausbildungsjahr 2021 wurden drei neue Ausbildungsverträge geschlossen. 146 junge Nachwuchskräfte hatten sich für die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten beworben. Für den Ausbildungsberuf Fachin-

formatiker*in für Systemintegration gingen 84 Bewerbungen ein. Unsere Auszubildenden profitieren von den Leistungen des Fördervereins FAI (Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft), dessen Mitglied

die Nibelungen von Beginn an ist. Der schulische Teil der Ausbildung und insbesondere die Vorbereitung auf die Abschlussprüfung werden durch ein umfangreiches, fachbezogenes Seminarangebot gefördert.

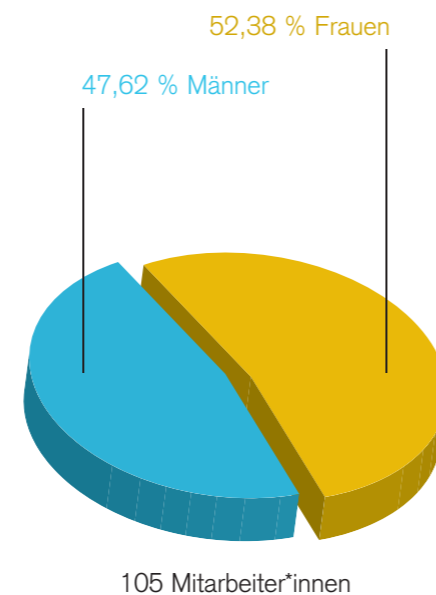
Personalentwicklung und Ausbildung

Die Nibelungen richtet die Personalentwicklung an der wirtschaftlichen Entwicklung der Unternehmungen aus. Unser Ziel ist, die Dienstleistungen überwiegend mit eigenem Personal zu erbringen. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte die Nibelungen insgesamt 105 Mitarbeiter*innen.

Neu eingestellt wurden ein Mitarbeiter im Technischen Immobilienmanagement, eine Mitarbeiterin im Bereich Dienstleistung Technik-Energie sowie eine Werkstudentin, die im Begriff ist, ihren Master zu machen. Zudem haben wir zwei Auszubildende als Immobilienkaufleute sowie einen IT-Auszubildenden eingestellt.

Die Geschlechterverteilung ist ausgewogen. Der Anteil der bei der Nibelungen beschäftigten Frauen (inklusive Auszubildender) betrug zum Stichtag 52,38 Prozent. Das Durchschnittsalter der Belegschaft lag bei 45 Jahren. Die Altersstruktur ist relativ gleichmäßig verteilt, wobei vor dem Hintergrund des demografischen Wandels der Bereich der unter 30-Jährigen weiter gestärkt werden muss.

Die Fluktuationsquote im Unternehmen ist mit 5,3 Prozent gering. Fünf Mitarbeiter*innen konnten 2021 auf 25 Jahre bei der Nibelungen zurückschauen. Eine Mitarbeiterin arbeitet bereits 40 Jahre bei uns.



Digitalisierung im beruflichen Alltag

Bei der Nibelungen werden die betrieblichen Abläufe seit 2019 zunehmend digitalisiert. Der Handwerkerservice mit der Mieterselbstbestellung ermöglicht bereits seit vielen Jahren, die Auftragsannahme und Abrechnung von Kleinreparaturen komplett digital und weitestgehend vollautomatisch abzuwickeln. Seit 2020 steht unseren Mieter*innen zudem mit dem NiWo-Portal ein Online-Kundenzentrum zur Verfügung, dessen Dienst-

leistungen 2021 weiter ausgebaut wurden. Durch die Verbindung mit unserem Kundenkontaktmanagement können Kundenanliegen bereits in Teilen digital bearbeitet werden. Das aktuellste Projekt ist die Umstellung des Rechnungseingangs per Papier zum digitalen Rechnungseingang. Wir planen, diese Prozesse weiter konsequent auszubauen. So bereitet derzeit eine Projektgruppe die künftige mobile Wohnungsabnahme/-übergabe im Kundenmanagement vor.



Corona: Pandemieplan, Hygienekonzept, Home-Office

Um die Ausbreitung des Coronavirus zu bekämpfen und betriebsinterne Ansteckungen zu verhindern, haben wir neben Sofortmaßnahmen einen betrieblichen Pandemieplan und ein Hygienekonzept umgesetzt, das regelmäßig den aktuellen rechtlichen Grundlagen angepasst wird.

Die Nibelungen hat allen Mitarbeiter*innen angeboten, vorübergehend in der eigenen Wohnung zu arbeiten, um betriebsbedingte Kontakte möglichst gering zu halten und u.a. durch geringere Raumbelastungen Kontakte zu reduzieren. Vom 20. Februar bis zum 30. Juni nahmen 40 Mitarbeiter*innen diese Möglichkeit tageweise in Anspruch. Nur Einzelne blieben in dieser Zeit komplett in den eigenen Räumen.

Im Verwaltungsgebäude haben wir Sektionen mit eigenen Ein- und Ausgängen geschaffen, um zusätzlich die Begegnungen innerhalb des Hauses zu minimieren.



Arbeiten im Home-Office wurde angeboten

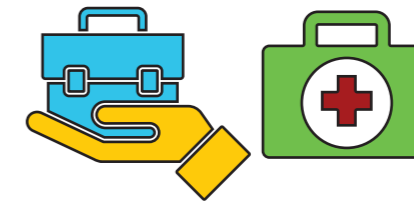


Seit dem 24. November haben die Mitarbeiter*innen erneut die Möglichkeit, im Home-Office zu arbeiten. Glücklicherweise kam es bei den wenigen positiven Corona-Infektionen zu keinerlei betrieblichen Weiterverbreitungen.

An zwei Terminen im Juli konnten sich unsere Mitarbeiter*innen und deren Angehörige von unserer Betriebsärztin in einer kleinen Impfstraße in der Cafeteria freiwillig impfen lassen. Anfang Dezember wurde eine Booster-Impfung angeboten. Die Teilnahme war erfreulich groß.

Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement

Um für die Zukunft weiterhin gut aufgestellt zu sein, rücken wir die Gesundheit der Mitarbeiter*innen als einen zentralen Unternehmenswert in den Fokus. Der demografische Wandel und die sich verändernde Arbeits- und Lebenswelt beeinflussen das Leistungspotenzial der Beschäftigten und stellen neue Anforderungen an uns als Arbeitgeber sowie an die Mitarbeiter*innen. Hier sind vorausschauende, effiziente und nachhaltige Lösungen gefragt, im Arbeitsschutz wie im Gesundheitsschutz, um arbeitsbedingte Gefährdungen für Leben und Gesundheit der Belegschaft zu vermeiden. Solch ein Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement setzen wir systematisch und bedarfsgerecht um und entwickeln es kontinuierlich weiter.



Um bestmögliche Unterstützung zu erhalten, haben wir im Jahr 2020 einen Kooperationsvertrag mit dem Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV) geschlossen und bereits erste Schritte im betrieblichen Gesundheitsmanagement

umgesetzt. Sämtliche Gefährdungsbeurteilungen wurden inzwischen überarbeitet. Nach einem gemeinsamen Rundgang durch das Verwaltungsgebäude mit Vertretern des GUV wurden notwendige Anpassungen der Gefährdungsbeurteilungen vorgenommen.

Im Jahr 2021 gab es 35 unternehmensinterne Umzüge, verbunden mit umfangreichen Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Renovierungen. Die Arbeitsplätze der Mitarbeiter*innen sind inzwischen zu 60 Prozent mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet. In den kommenden Jahren werden

nach und nach weitere Arbeitsplätze entsprechend ausgestattet.

Im Herbst 2021 haben sich 33 Mitarbeiter*innen inhouse zu Ersthelfer*innen ausbilden lassen. 20 Mitarbeiter*innen wurden zu Brandschutz- und Evakuierungshelfer*innen ausgebildet.

Qualitätssiegel „TOP Ausbildung“

Um weiterhin gut am Arbeitsmarkt sichtbar zu sein und insbesondere den jungen Menschen zu zeigen, welche qualitativ hochwertige und umfangreiche Ausbildung wir anbieten, haben wir uns von der IHK Braunschweig zertifizieren lassen. Hierzu fand Ende Oktober ein Auditverfahren in unserem Hause statt. Im Dezember haben wir das Qualitätssiegel „TOP Ausbildung“ erhalten.



Prokuristin und Leiterin Personalwesen Esther von der Straten mit dem Ausbildungbeauftragten Jonas Vollrath



Fremdverwaltung von 56 Wohnungen

Im Heidberg und in der Südstadt verwalten wir 56 Wohnungen im Auftrag privater Eigentümer. Die Objekte gehörten ehemals der Nibelungen. Seit dem Verkauf im August 2005 sind wir weiterhin zuständig für alle kaufmännischen und technischen Dienstleistungen: für die Betreuung der Mieter*innen, Wohnungswechsel, Reparaturen und Wartung sowie das Beschwerdemanagement – das gesamte Leistungsportfolio.



Fremdverwaltungsobjekt Stolpstraße 33 - 39

Die Nibelungen als Dienstleister

Mit dem Neubau der IGS Wilhelm Bracke – der größten Schule Braunschweigs – haben wir das neue Geschäftsfeld Facility Management erschlossen und vorangebracht. Seit dem Jahr 2012 realisiert die Nibelungen als Dienstleister Projekte für die Stadt: neben der IGS, die wir bis 2040 bewirtschaften, zum Beispiel Feuerwehrhäuser, Vereinsheime (Bild sh. oben) und Kindertagesstätten.

Zudem haben wir in den vergangenen Jahren vielseitige Gewerbeimmobilien gestaltet: vom Restaurant bis hin zur komplexen Zahnarztpraxis. Das umfangreiche Know-how rund ums Bauen und Wohnen stellen wir heute neben der Stadt Braunschweig auch Unternehmen, Verbänden und privaten Eigentümern zur Verfügung.



Das Feuerwehrhaus in Querum

Facility Management im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft

Seit dem Jahr 2020 erbringt die Nibelungen auch im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement: für ein Bürogebäude in der Taubensstraße, die Städtische Kindertagesstätte Neue Knochenhauerstraße sowie das Gebäude der Niedersächsischen Landesschulbehörde, Regionalabteilung Braunschweig, in der Wilhelmstraße.



Bürogebäude Taubensstraße

Geschäftsbesorgung für die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH



Das Parkhaus am Flughafen

Seit dem 1. April 2021 hat die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) die Nibelungen mit der Geschäftsbesorgung beauftragt. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen Projekte der Forschung, Entwicklung und Produktion. Die SFB ist zuständig für die Initiierung, Durchführung und Abwicklung und sorgt für angemessene Rahmenbedingungen.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld sind Vorhaben zur Sicherung, zur Entwicklung und zum Ausbau der regionalen Forschungs- und Wirtschaftsinfrastruktur sowie damit im Zusammenhang stehende Geschäfte.

Aktueller Aufgabenschwerpunkt der SFB ist die städtebauliche Entwicklung des Umfeldes am Forschungsflughafen Braunschweig-Wolfsburg. Über die Beteiligung an der Braunschweiger Parken GmbH wurde ein Parkhaus südlich der Hermann-Blenk-Straße neu gebaut, das sich bereits in der Betriebsphase befindet. Der Lilienthalplatz wurde unter Federführung der SFB angemessen umgestaltet. In dem Gebiet befinden sich das Lilienthalhaus 1 (realisiert), die geplanten Lilientalhäuser 2 bis 4 sowie

das Parkhaus, der Kurzzeitparkplatz und der Boulevard zur Verbindung der verschiedenen Anrainer. Die SFB hat die Nibelungen mit der Leistungserbringung beauftragt, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt. Im Wesentlichen sind dies kaufmännische Grundprozesse und die technische sowie immobilienwirtschaftliche Betriebsführung.

Verwaltung des Gutes Steinhof

Seit geraumer Zeit verwaltet die Nibelungen das Gut Steinhof in Watenbüttel, das heute Eigentum des Abwasserverbandes Braunschweig ist. Unsere Dienstleistung umfasst das technische und kaufmännische Gebäudemanagement: die Wartung, Instandhaltung und Vermietung – und zudem die Betreuung und Überwachung des Winterdienstes und der Wegereinigung, die an Dienstleister übertragen wurden. Die heutige großflächige Anlage hat ihren Ursprung in einem Wirtschaftshof, der erstmals 1326 urkundlich erwähnt wurde.



Gebäude auf dem Gut Steinhof



WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir am 31. Dezember 2021 insgesamt 235 Wohnungen und drei Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs.

Die technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände der CWG und der Wohnstätten-GmbH wird ausnahmslos von den Mitarbeiter*innen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wahrgenommen.



Hausbestand der Wohnstätten Gesellschaft in der Köslinstraße 2 - 4

Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

51 neue Wohnungen im Holzweg – vier Monate früher fertig als geplant

In der Gemeinde Cremlingen sind neue Wohnungen stark nachgefragt. Die Nachfrage nach gutem, bezahlbarem Wohnraum war in den vergangenen Jahren deutlich höher als das Angebot. So wurde im Jahr 2017 die Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG) gegründet, ein gemeinsames Unternehmen der Gemeinde Cremlingen und der Wohnstätten-GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Nibelungen. Seitdem hat das interkommunale Unternehmen 20,9 Millionen Euro in die Gestaltung neuen Wohnraums investiert.



Cremlinger Wohnungsbau GmbH



Der 1. Bauabschnitt am Holzweg

Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH



Der 2. Bauabschnitt kurz vor der Fertigstellung

Der Holzweg 8a bis 8e – der erste Bauabschnitt mit 51 Wohnungen – ist inzwischen fast vollständig vermietet. Frei standen am Jahresende 2021 noch vier rollstuhlgerechte, öffentlich geförderte Wohnungen, für die sich nicht ausreichend Mietberechtigte gemeldet haben. Deshalb wird dieser Wohnraum nun allen Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein angeboten.

Die 51 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt wurden Ende 2021 fertiggestellt – vier Monate früher als geplant! Im Holzweg 9a bis 9d ist ein vielfältiger Wohnungsmix entstanden: 30 Zwei-, 15 Drei- und 6 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 47 bis 108 m². Alle Wohnungen haben eine Terrasse oder einen Balkon und verfügen über einen Glasfaseranschluss. 25 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die Häuser wurden im Energiestandard KfW55 errichtet. Das heißt: Im Vergleich mit einem „normalen“ Neubau werden 45 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs eingespart. Zu einer guten Energiebilanz tragen zudem Solaranlagen bei, die das Heizen unterstützen. Zur Energiegewinnung sind auf den Dachflächen 180 m² Kollektorflächen installiert.

Anfang Oktober fanden bereits die ersten Besichtigungen von zwei Musterwohnungen statt. Über 150 Interessent*innen wurden angeschrieben. Abgeschlossen wird der zweite Bauabschnitt mit dem Ausbau der Straßen, der Ende des Jahres begonnen hat.



Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freystraße 10
38106 Braunschweig