



Unser Jahr 2023



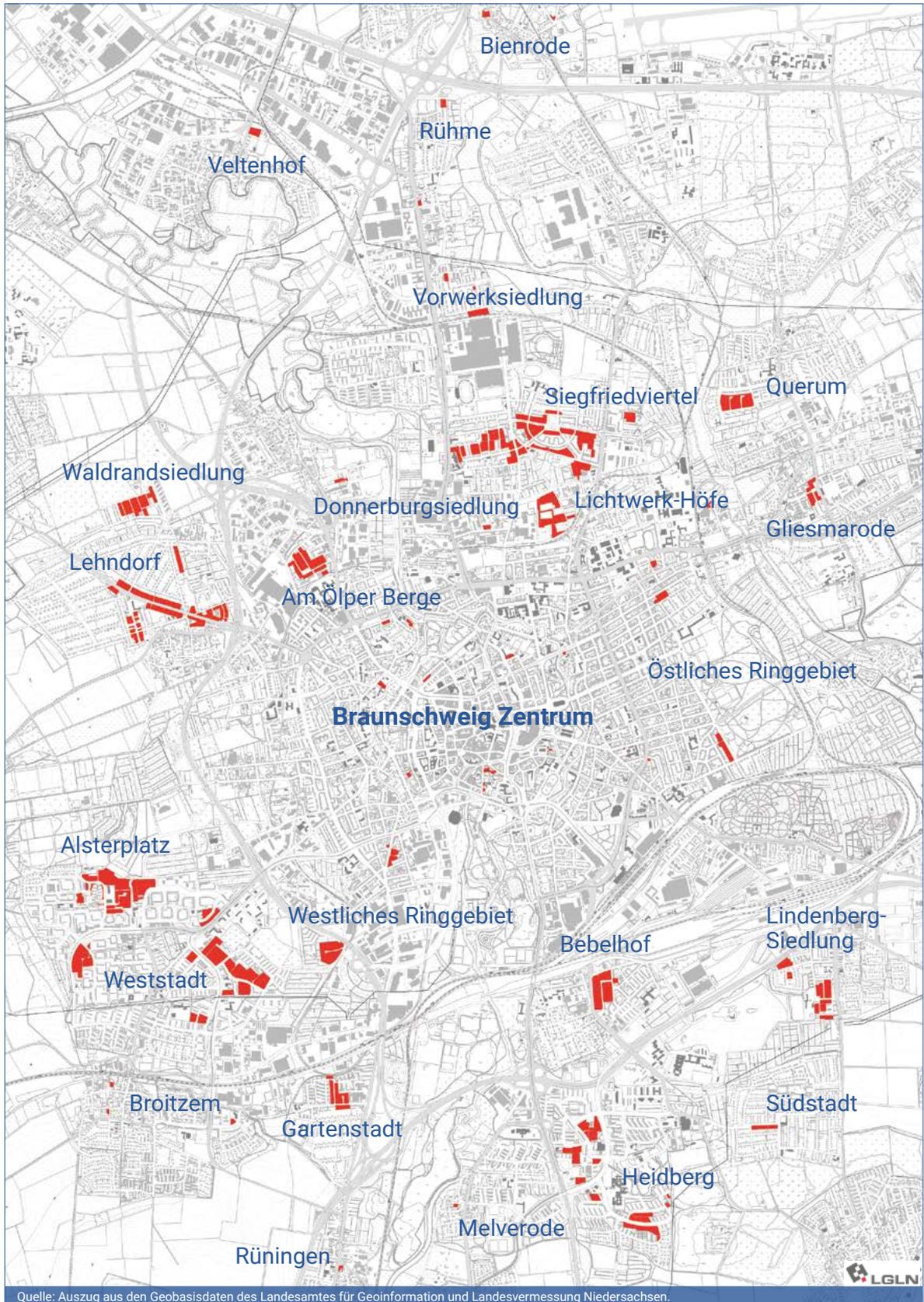
# Inhaltsverzeichnis

## Unser Jahr 2023

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß	4
Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze	5
Unsere Quartiere:	
Nord	6
Ost	9
Süd	10
West	13
Zentrum	16
Neuer Lebensraum	
Schwarzer Berg	17
Lichtwerk-Höfe 2	18
Stöckheim	20
Glasfaser	21
Energetische Quartiersentwicklung	22
Marketing und Soziales Engagement	25
Quartiersmobilität	33
Betriebskostenmanagement	36
Forschung und Entwicklung	38
Ökologische Grünpflege	40
Unternehmensentwicklung	42
Nibelungen als Arbeitgeber	47
Facility Management	51
Unternehmensbeteiligungen	
Cremlinger Wohnungsbau GmbH	54
Wohnstätten-Gesellschaft mbH	55
Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG	55

# 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  
FreyasträÙe 10  
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

Herausgeber:  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
FreyasträÙe 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:  
ROCO Druck GmbH | 38302 Wolfenbüttel | [www.rocodruck.de](http://www.rocodruck.de)

Fotos:  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Uwe Jungherr | [360-grad-panorama.de](http://360-grad-panorama.de)  
Roman Brodel | [www.romanbrodel.com](http://www.romanbrodel.com) (S. 4)  
Alila Fun Sport e.V. (S.12)  
Caritas Verband Braunschweig (S. 16 großes Bild)  
Telekom (S. 21 unten)  
[www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com) (S. 32 oben, S. 36, S. 38, S. 42 oben, S. 49 oben links, S. 50 oben)

# Zahlen, Daten, Fakten

## Schon gewusst, dass ...

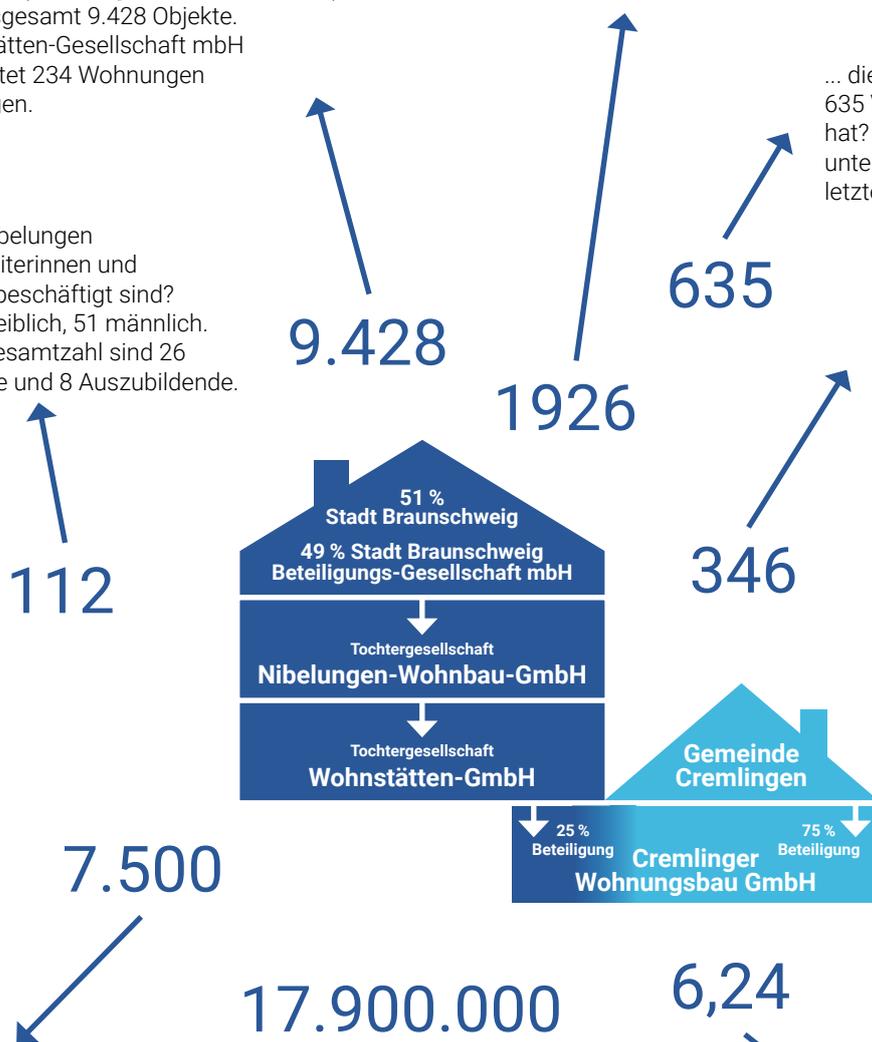
... die Nibelungen-Wohnbau insgesamt 7.500 Wohnungen, 1.799 Garagen und Einstellplätze sowie 129 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume) betreut? Das sind insgesamt 9.428 Objekte. Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftet 234 Wohnungen und 3 Garagen.

... bei der Nibelungen 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt sind? 61 davon weiblich, 51 männlich. Unter der Gesamtzahl 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 2023 635 Vermietungen durchgeführt hat? Damit liegt die Zahl etwas unter dem Durchschnitt der letzten Jahre.

... 346 „Wohnungen“ für Gebäudebrüter und Fledermäuse in unseren Hausbeständen existieren? Bei fast jeder Fassaden- und Dach-Modernisierung legen wir Nistmöglichkeiten neu an.



... die Nibelungen 530 Ein-, 3.189 Zwei-, 2.901 Drei-, 781 Vier-, 86 Fünf- und 13 Sechszimmer-Wohnungen verwaltet? Zusammen sind das 7.500 Wohnungen.

... die Nibelungen alleine für die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände (ohne den Neubau) 17.900.000 € in 2023 aufgewendet hat?

... die Grundmiete bei der Nibelungen-Wohnbau bei 6,24 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt beträgt? (Stichtag 31.12.2023)

Die Durchschnitts-Grundmiete in den 24 größten Städten beträgt übrigens 8,82 €/m<sup>2</sup> (Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH)

## Sehr geehrte Damen und Herren,

am Ende des Berichtsjahres 2023 gab es noch einmal gute Nachrichten: Unsere Stadt wächst weiter. Ende Dezember konnte die Stadt Braunschweig ein Wachstum um 2.140 Einwohner vermelden – auf 255.307 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum ersten Mal seit zehn Jahren liegt der Saldo der Wanderung aus den benachbarten Landkreisen und kreisfreien Städten wieder im Plus. Die regionalen Zuzüge erreichten ebenfalls einen Höchststand.

Dazu trägt auch die Wohnbauoffensive bei, die von unserer Gesellschaft maßgeblich mitgetragen wird. Am Alsterplatz, in Stöckheim-Süd und im Nördlichen Ringgebiet haben viele Menschen ein neues Zuhause gefunden. In den Lichtwerk-Höfen 2, im zweiten Bauabschnitt im Norden, ermöglicht die Nibelungen nun vorrangig Menschen mit kleinerem Wohnbudget den Einzug in einen modernen, innenstadtnahen Neubau. Alle 69 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Im Dezember wurden bereits die ersten Wohnungsschlüssel übergeben. Fertiggestellt haben wir in den Lichtwerk-Höfen 2 zudem 18 Apartments für betreute Wohngemeinschaften: für eine durch ambulant betreute Wohn-Pflegegemeinschaft sowie für zwei durch die Lebenshilfe betreute WGs. Zum Ende des Berichtsjahres waren erfreulicherweise schon alle Plätze der beiden Wohngemeinschaften der Lebenshilfe mit insgesamt acht 1-Zimmer-Apartments vergeben.

Durch die Eröffnung der neuen Kindertagesstätte am Schwarzen Berg hält auch das Angebot an Kindergartenplätzen mit der Entwicklung des neuen Wohnraums Schritt. Im Warnekamp steht nun Platz für 88 Kinder zur Verfügung – in drei Krippen- und zwei Kindergarten-Gruppen. Eine vielseitige Außenspielfläche stellen wir 2024 fertig.

Im Neubaugebiet Stöckheim-Süd derweil konnten wir im Oktober zum Deckenfest einladen. Dafür, dass der Bau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen in Braunschweigs Süden zügig vorangeht, sorgen auch zwei Pilotprojekte. Erstmals arbeiten alle am Bau Beteiligten mit einem 3D-Modell. Das „Building Information Modeling“ ermöglicht eine vernetzte Planung und optimiert so die Prozesse. Bereits im Vorfeld wird vermieden, dass es zu Kollisionen der Gewerke und damit zu Verzögerungen kommt. Zudem arbeitet das Team erstmals mit einem modularen Wohnungsbaukasten. Feststehende Wohnungsmodule, einheitliche Leitungsstränge und vergleichbare Grundrisse, steigern die Effizienz und

Wirtschaftlichkeit auf der Baustelle deutlich. Es ist wichtig, die Baukosten und die Bauzeit zu senken – auch mit Blick auf stark gestiegene Materialkosten, hohe Zinsen, die gestiegenen Energiepreise und strenge Energieauflagen.

Nachhaltig handeln: Dieser Aspekt hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen. 2023 hat die Nibelungen nun erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt, für das Geschäftsjahr 2022. Der zertifizierte Bericht dokumentiert unsere Strategie, die sich auf drei Säulen stützt: Wirtschaft, Soziales und Ökologie. Wir arbeiten darauf hin, die Klimaschutzziele zu erreichen. Dazu wird auch die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG ihren Beitrag leisten, deren Gründungsmitglied die Nibelungen ist. 2023 haben wir im Bebelhof vier Photovoltaik-Anlagen installiert, die künftig durch die Energiegenossenschaft betrieben werden. In den kommenden Jahren werden wir mit Unterstützung der Genossenschaft große Teile des Gebäudebestands mit PV-Anlagen ausstatten.

Kräftig investiert hat die Nibelungen im Berichtsjahr parallel zum Neubau auch in den Bestand: insgesamt rund 16,3 Millionen Euro. Einige Projekte hatten dabei bereits Bezug zum wertvollen Feedback unserer Mieterinnen und Mieter aus der Zufriedenheitsbefragung durch das Hamburger Institut AktivBo. Rund 209.000 Einzelinformationen und 7.644 Kommentare sind nun wichtige Bausteine, um die Quartiere und unseren Service weiterzuentwickeln. Das Blättern durchs Jahrbuch zeigt: Es war ein gutes, ereignisreiches Jahr, in dem viel vorangebracht wurde. So soll es weitergehen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre über unser ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr.



**Torsten Voß**  
Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



## Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2023 war das wärmste seit Beginn der Wetteraufzeichnung! Die Auswirkungen des Klimawandels sind längst auch bei uns in Braunschweig spürbar. Extremwetterereignisse, wie der Starkregen im Juni und das Weihnachtshochwasser, werden voraussichtlich weiter zunehmen. Diese Entwicklung stellt auch die Bau- und Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Energetische Sanierungen, Hochwasserschutz und klimaneutrale Heizkonzepte sind nur einige der Themenfelder, mit denen sich auch die Nibelungen-Wohnbau aktiv auseinandersetzt. Mit ihrem ersten eigenen Nachhaltigkeitsbericht wirft die NiWo einen transparenten Blick auf die Bemühungen der vergangenen Jahre und skizziert ihre Strategie, wie sie noch vor dem Jahr 2045 treibhausgasneutral werden will. Um dieses Ziel auch nachhaltig zu erreichen, müssen ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte abgewogen werden. Gemeinsam mit der Geschäftsführung diskutieren wir im Aufsichtsrat genau diese Aspekte und treffen Entscheidungen für die NiWo und deren Weiterentwicklung.

Aber auch Gemeinschaft und soziales Engagement haben bei der NiWo als kommunaler Wohnungsgesellschaft schon immer einen besonderen Stellenwert. Neben dem übergeordneten Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Braunschweig bereitzustellen, engagiert sich die NiWo deshalb in ganz unterschiedlichen Projekten, die die Gemeinschaft im Quartier fördern. Dazu gehört bereits seit vielen Jahren die Aktion „Brücken bauen“ der Bürgerstiftung Braunschweig. Im Rahmen der Aktion setzen Mitarbeitende von Wirtschaftsunternehmen einen Tag lang ein Projekt für eine soziale Einrichtung um. Nachdem in den vergangenen Jahren der Fokus auf Projekten rund um das Thema Nachhaltigkeit lag, standen 2023 soziale Aspekte und vor allem viel Spaß im Mittelpunkt. Für das Förderzentrum Hans-Würtz-Schule setzten die Auszubildenden des 1. Jahrgangs der Nibelungen-Wohnbau einen Spiel- und Spasstag um. Ich finde solche Projekte großartig, da sie nicht nur einen wichtigen Perspektivwechsel ermöglichen, sondern durch Austausch und Verständnis den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken.

Auch gemeinsam zu feiern stärkt die Gemeinschaft und damit unsere Demokratie. Die NiWo beteiligt und organisiert deswegen jedes Jahr Feste in der Nachbarschaft, wie zum Beispiel die Herbstfeste in der Nordstadt und in Lehdorf. Auch bei der Mummemeile war die Nibelungen wieder mit ihrer eigenen Schlemmer-Meile vertreten. Mit Unterstützung der NiWo wurde außerdem etwas Magie in die Weststadt geholt: mit einer Zaubershow, die Kinderaugen zum Strahlen brachte.

Teilhabe und Gemeinschaft für alle Menschen zu ermöglichen gehört zu den Zielen, denen sich unsere städtische Wohnbaugesellschaft verschrieben hat. Mit der neuen Wohn-Pflegegemeinschaft in den Lichtwerk-Höfen 2 in der Nordstadt hat die NiWo in Kooperation mit ambet e. V. zusätzlichen Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf geschaffen. Das Konzept mit individuellen Wohnbereichen und ambulanten Betreuungsangeboten bietet eine perfekte Mischung aus Selbstständigkeit, Gemeinschaft und Unterstützung. Solche zukunftsweisenden Konzepte des gemeinsamen Wohnens werden noch viel mehr gebraucht! Daher wäre es schön, wenn es in jedem Stadtteil ähnliche Angebote geben könnte. Einen ersten Schritt hat der Rat der Stadt schon gemacht, indem vorgeschrieben wurde, dass in jedem Neubaugebiet auch ein Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen sein muss.

Die bereits im Jahr 2022 geschaffenen Übergangspflegewohnungen füllen eine Lücke in der Versorgung für aus dem Klinikum entlassene Patientinnen und Patienten mit Pflegebedarf. Sie können hier vorübergehend wohnen, bis sie in ihre eigene (häufig nicht barrierefreie) Wohnung zurückkehren können. Auch hier nimmt unsere NiWo eine Vorreiterrolle ein, auf die ich sehr stolz bin.

Ich bedanke mich herzlich bei allen Mitarbeitenden, die durch ihre ausdauernde und kreative Arbeit viele wunderbare Projekte ermöglichen und so Wohnen und Leben in Braunschweig schöner machen. Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich viel Freude bei der Lektüre und danke Ihnen für das Interesse an unserer Nibelungen-Wohnbau!

Herzliche Grüße



**Annette Schütze**  
Aufsichtsratsvorsitzende  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig





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



**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 – im Jahr 2023 nun in der Rüdigerstraße 9 bis 14 sowie in der Tannhäuser Straße 1 bis 6.

**Erneuerung der Müllstandplätze im Mittelweg 54  
und in der Siegmundstraße 15**

Im Mittelweg 54 und in der Siegmundstraße 15 haben wir zwei Müllstandplätze eingezäunt, um Mülltourismus zu unterbinden. In diesem Zuge wurden die Plätze auch vergrößert – angepasst an die Zahl der Tonnen und Container. Als Sichtschutz dienen Buchenhecken. Die beiden Müllstandplätze in Nähe des Nibelungenplatzes sind nun gesichert durch eine Doppelschließung. Die Mieterinnen und Mieter haben Zugang mit ihrem Haustürschlüssel, die Müllwerker mit einem Dreikantschlüssel.

Nord

Vorwerksiedlung

**Steiermarkstraße 14 bis 17: Erneuerung der Außenanlagen**

In der Steiermarkstraße 14 bis 17 haben wir 2023 die Hauszugangswegen erneuert, Briefkastenstandorte optimiert, die Fahrradplätze modernisiert und die Müllstandplätze neu gestaltet. Vor den Häusern wurde auf einer Fläche von rund 180 m² die Staudenmischung „Licht & leicht“ gepflanzt. Die vorwiegend sommergrüne, insektenfreundliche Mischung zeichnet sich durch helle Laubfarben und schmucke weiße, gelbe, blaue und grüne Blüten aus – sehr gut geeignet für lichte Gehölzrandsituationen. Gepflanzt wurden zudem 9.350 Blumenzwiebeln.



Unsere Regenwasserbewirtschaftung in der Donnerburgsiedlung



Die neuen Müllstandplätze im Siegfriedviertel



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



Sport und Spiel auf dem Herbstfest in der Nordstadt

### Herbstfest mit Snacks, Spielen und Sport

Am 21. Oktober feierten wir fünf Stunden lang mit Mieterinnen und Mietern aus der Nordstadt. Auf dem Kundenparkplatz in der Freyastraße gab es Gelegenheit zu spielen, sportlich aktiv zu sein und sich bei Snacks und Getränken mit bekannten und neuen Nachbarn auszutauschen.

Drei Generationen probierten gemeinsam mit Alila Fun Sport den Trendsport Discgolf aus, warfen Körbe am Stand der Basketball Löwen und traten an der Torwand gegen Danilo Wiebe von Eintracht Braunschweig an. Das Polizeikommissariat Braunschweig-Nord ermöglichte, auf einem Motorrad zu sitzen und einen Einsatzwagen von innen zu sehen. Zum Programm gehörten zudem eine NiWo-Rallye, Stände mit Glitzertattoos und Kinderschminken und Bastelaktionen. Für das leibliche Wohl sorgte ein Foodtruck. Nicht wenigen Gästen gefiel das Programm so gut, dass sie den ganzen Tag über beim Fest mittendrin waren – bei angenehm sonnigem Herbstwetter.



Ost

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



### Niedersächsisches Qualitätssiegel für sicheres Wohnen: Auszeichnung für unser Quartier in der Spitzweg- und Richterstraße

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen hat unser Quartier in der Spitzweg- und Richterstraße mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet. Nach einem umfangreichen Audit inklusive einem Rundgang sowie Befragungen zufällig ausgewählter Mieterinnen und Mieter wurde dem Quartier eine hohe Sicherheitsqualität bescheinigt. Die Auszeichnung nahmen Projektleiterin Johanna Töllner und Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke im Oktober in Hannover entgegen.

Im Viertel wurden die Schmutz- und Regenwasserleitungen saniert. Das war ein guter Zeitpunkt, um auch die Außenanlagen neu zu gestalten. Bei unserer Kundenbefragung im Jahr 2018 hatte uns aus dem Quartier der Wunsch erreicht, die Beleuchtung zu verbessern, Stellplätze für Fahrräder zu schaffen und mehr Spielmöglichkeiten zu bieten. All das haben wir umgesetzt.

Im Zentrum des Quartiers gibt es nun einen großen Spielplatz, eingerahmt durch eine Natursteinmauer und einen Holzzaun. Rund um die Spielgeräte sowie am Entree des Quartiersplatzes haben wir kommunikative Sitzcken im Grünen gestaltet. Der Innenhof ist mit Klimabäumen, einer vielfältigen Staudenmischung und einer Naschhecke bepflanzt.

Der Verbindungsweg zwischen der Spitzweg- und Richterstraße wird nun durch Mastleuchten erhellt. Verbessert wurde zudem die Beleuchtung an den Haus- und Kellereingängen, teilweise mit Bewegungsmeldern. An den Kellertüren haben wir Sicherheitsbeschläge angebracht, an den Balkon- und Terrassentüren abschließbare Griffoliven.

Außerdem neu: Die Wege wurden frisch gepflastert. Vor den Eingängen stehen jetzt Anlehnbügel für Fahrräder zur Verfügung. Gut genutzt wird auch das neue Angebot, eine kompakte Fahrradbox zu mieten. Die Dächer der Metallboxen sind dekorativ begrünt.

Im Quartier gibt es eine bunte Mieterstruktur und eine gute Nachbarschaft. An den wärmeren Tagen werden regelmäßig Stühle und Tische auf den Rasen gestellt. An der Gemeinschaftsfläche gedeihen Gemüse und ein Quittenbaum. Hier kennt man sich gut. Die Wohnungsfenster sind auf die Straße und auf den Innenhof ausgerichtet. Die Straßen um die Gebäude sind entweder Tempo-30-Zonen oder sogar Spielstraße. Auch das trägt positiv zum Sicherheitsgefühl bei.



Der runderneuerte Innenhof an der Spitzweg- und Richterstraße



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

### Zentrale „Homebase“ für die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig



Prokurist Rouven Langanke gratulierte der SSG-Vorstandsvorsitzenden Corinna Kunth (rechts) und Sandra Jakobi (Vorstand SSG) zur Eröffnung

Für die Schwimm-Startgemeinschaft Braunschweig (SSG) hat ein neues Kapitel Vereinsgeschichte begonnen. Ende 2022 übergab die Nibelungen Räume für eine zentrale „Homebase“ im Heidberg. Im Jenastieg 13 stehen nun Bürofläche, Platz für Besprechungen und Fortbildungen sowie Räume für Physiotherapie, Trainingsgeräte und Wettkampfequipment zur Verfügung. Die offizielle Eröffnung wurde im Mai in großer Runde gefeiert. In der SSG haben sich vier Braunschweiger Schwimmvereine zu einer Start- und Trainingsgemeinschaft zusammengeschlossen. Sie bündeln ihre Kräfte und fördern vereinsübergreifend besondere Talente. Bei Wettkämpfen treten sie einheitlich unter dem Namen SSG Braunschweig an. Das Ziel ist, durch die vereinigte Kompetenz Spitzensport zu ermöglichen.

Die „Homebase“ ist nun eine zentrale Anlaufstelle für das Ausbildungsteam sowie die Aktiven und ihre Eltern. In den Räumen ist auch Unterricht möglich, um den Spagat zwischen der Schule und teils mehrfachen Trainings pro Woche zu erleichtern. Der Standort dafür ist optimal: am südlichen Eingang des Einkaufszentrums, in Nachbarschaft zum Sportbad Heidberg.

Bei der Gestaltung der Räume gab es eine enge Zusammenarbeit zwischen der SSG und der Nibelungen. Zwei Gewerbeflächen wurden zusammengelegt und den Anforderungen und Wünschen angepasst. Die Nibelungen ist nun nicht nur Vermieterin – vereinbart wurde auch ein Sponsoring für drei Jahre.



### Neugestaltung des Entrees in der Wittenbergstraße

Die Neuvermietung unserer Gewerbefläche am südlichen Eingang des Einkaufszentrums Heidberg im Jenastieg haben wir zum Anlass genommen, die rückwärtige Fläche attraktiver zu gestalten. Blühgehölze, Geophyten, Stauden und Gräser sorgen nun in der Wittenbergstraße 4 für ein ansprechendes Entree. Zudem haben wir Fahrradstellplätze eingerichtet und einen neuen Müllstandplatz angelegt. Der zweite Platz wurde überarbeitet.



Die Rückseite unserer Gewerbeeinheiten am Jenastieg

### Lebendiger Adventskalender im Nachbarschaftsladen

Im Dezember brachte ein lebendiger Adventskalender viele Nachbarinnen und Nachbarn im Heidberg miteinander ins Gespräch. An täglich wechselnden Orten wurde vorgelesen, gesungen und erzählt. Die Nibelungen lud gemeinsam mit der AWO in den Nachbarschaftsladen ein: zu einem netten Beisammensein mit Glühwein, Punsch, Plätzchen und weihnachtlichen Geschichten. Kinder hatten Gelegenheit, am Erfurtplatz zu basteln. Musikalisch begleitet wurde das Treffen vom Chor Kalinka.





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



### Bürräume für Alila Fun Sport e.V.

Kinder und Jugendliche in Bewegung bringen und ihr Selbstbewusstsein stärken: Das ist das Ziel von Alila Fun Sport. Der Braunschweiger Verein stellt nicht Wettkampf und Leistung in den Mittelpunkt. Wichtiger ist, die persönliche Entwicklung zu fördern und ein Gemeinschaftserlebnis zu ermöglichen. Koordiniert werden die Freizeitangebote seit Oktober im Bebelhof. Im neuen Büro in der Hans-Porner-Straße 48 finden nun auch Veranstaltungen statt, die das Quartier bereichern.



Beim Verein geht es weniger um Wettkampf und Leistung. Wichtiger ist, die persönliche Entwicklung zu fördern und ein Gemeinschaftserlebnis zu bieten

Stefanie Henzler, die Vorstandsvorsitzende, arbeitete 15 Jahre als Deutsch- und Sportlehrerin. Als Fachleitung Sport schloss sie vielfältige Kooperationen und organisierte Projekte für Kinder und Jugendliche. In der Corona-Zeit kam alles zum Erliegen. Sie überlegte: Was könnte Entlastung bringen? Für großes Interesse sorgte kontaktloser Outdoor-Sport, von Wanderungen bis zum Stand-Up-Paddling. So entstand im Sommer 2021 Alila Fun Sport.



Heute gehören zum Angebot auch Fahrradkurse, Fußball, Discgolf, Selbstverteidigung und Schwimmunterricht. Im Bebelhof organisiert der Verein zudem bewegte Hausaufgabenhilfe: konzentriertes Arbeiten, kombiniert mit Spielen und Bewegung. Und in einem wöchentlichen Bewegungscafé gibt es Gelegenheit zu tanzen, kreativ zu sein und zu nähen. Der Verein bringt auch mit Festen die Nachbarschaft locker zusammen. 2023 lud er bereits zu einem Halloweenfest und einer Winterfeier ein.



West

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



### Einweihung des neuen Quartiersplatzes in Lehndorf – Ortsbücherei Lehndorf ist nun barrierefrei erreichbar

Mit einem Stadtteilstfest wurde im Oktober der neue Quartiersplatz in der Saarstraße eingeweiht. Vor der Ortsbücherei Lehndorf gibt es nun einen kommunikativen Treffpunkt mit begrünten Sitzecken, LED-Beleuchtung und Fahrradständern. Hier kann man sich entspannt unterhalten, das bunte Quartiersleben beobachten und mit einem Snack vom Bäcker die Sonne genießen.

Zum Hintergrund: Eine Nutzungsänderung ermöglichte, die Erdgeschosswohnung links neben der Bibliothek umzugestalten. In den Räumen haben wir neben dem neuen Servicebüro auch Erweiterungsfläche für die Ortsbücherei geschaffen: einen zusätzlichen Lesebereich, einen Besprechungsraum mit Küchennutzung und ein rollstuhlgerechtes WC. Die durch Glasüren sehr offen gestaltete Erweiterungsfläche wurde durch einen Durchbruch mit der Ortsbücherei verbunden. Die neuen Räume stellt die Nibelungen nun gern auch Institutionen und Vereinen aus Lehndorf zur Verfügung, gegen ein geringes Entgelt. In der Saarstraße 125 könnten zum Beispiel soziale Träger beraten. Hier könnte sich eine Eltern-Kind-Gruppe treffen oder eine Nachbarschaftshilfe.

Neu gestaltet wurde auch der Zugang zur Ortsbücherei. Der Lesesaal ist jetzt barrierefrei erreichbar: durch eine Rampeanlage und eine automatisiert gesteuerte Tür. Auf dem Weg dahin haben wir in Zusammenarbeit mit dem Behindertenbeirat für eine taktile Bodenführung gesorgt. Leitstreifen, die an den Füßen oder mit einem Stock erkennbar sind, helfen sehbehinderten Menschen bei der Orientierung – ebenso wie Handläufe, deren Ende durch ein gebogenes Endstück angezeigt wird.

Beim Stadtteilstfest mit Spielen, Basteln, Kinderschminken, Buchflohmarkt und Theater berichtete Büchereiwartin Brigitte Buhr, dass der neue Zugang über die Rampe rege genutzt wird: „Jetzt stehen Kinderwagen nicht mehr draußen. Ältere legen ihre Bücher direkt in Trolleys. Auch ein Rollstuhlfahrer war schon da, der bisher nicht kommen konnte. Wir sind alle superglücklich über die neuen Möglichkeiten.“

Der umfangreiche Umbau bot die Gelegenheit, direkt neben der Ortsbücherei ein zentrales Servicebüro einzurichten. In der Saarstraße 125 bietet die Nibelungen seit dem Herbst wöchentlich mittwochs eine Sprechstunde an. Wir möchten präsent im Quartier sein und mit möglichst vielen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch kommen.



Spiel und Spaß bei der Einweihung des Quartiersplatzes in Lehndorf



Westliches Ringgebiet – Im lebhaften Westen - abwechslungsreich. aufgeweckt. urban.

Ihr Zuhause im westlichen Ringgebiet



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

Ihr Zuhause Am Ölper Berge

### Modernisierungen im Quartier Frankfurter Straße

Unsere Wohnungen in der Bergfeldstraße 1 und 1a sowie in der Frankfurter Straße 20 wurden 2023 an die Fernwärmeversorgung angebunden. Der Energieträgerwechsel von Gas zu Fernwärme sorgt nun für eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 60 Tonnen pro Jahr.

Im November 2023 ging im 1992 erbauten Wohn- und Geschäftshaus in der Bergfeldstraße 1 eine neue Aufzugsanlage in Betrieb. Der neue Aufzug ist energieeffizienter und durch neue Antriebstechnik leiser im Betrieb.

In der Frankfurter Straße 17 wurde der Aufzug bereits 2019 erneuert. 2023 holten wir nun den Instandhaltungsanstrich der Decken- und Wandflächen nach und erneuerten die Briefkastenanlage.

In der Frankfurter Straße 20 haben wir bis Ende Dezember das Glasdach über dem Treppenhaus umgebaut und die von Nässe Schäden betroffenen Wandflächen wieder hergerichtet. Der Querschnitt der Entwässerung des Glasdachs wurde erhöht, um so Starkregen besser zu trotzen.

In der Frankfurter Straße 15/16 begann im Sommer die Sanierung des rückseitigen Laubengangs über der Kita. Hier sanieren wir die Umwehrgewerke sowie die Dachfläche, inklusive Dämmung und Abdichtung. Zusätzlich wurden thermische Spannungsrisse in der rückseitigen Fassade repariert. Die Fertigstellung der Arbeiten ist im Frühjahr 2024 geplant. Auch alle weiteren baulichen Maßnahmen schließen wir voraussichtlich im Frühjahr 2024 ab: die Sanierung der Balkone in der Frankfurter Straße 15 (Hausrückseite) sowie die Sanierung der Kita-Dächer, die anschließend begrünt werden.



Der neue Aufzug in der Bergfeldstraße 1

### Spielplatzfest Am Ölper Berge



Der Spielplatz Am Ölper Berge

Schnell reagiert haben wir darüber hinaus auf Verbesserungswünsche aus dem Quartier im Rahmen unserer Mieterbefragung durch AktivBo. Lichtausschnitte in den Haustüren bringen nun mehr Helligkeit in einige Treppenhäuser in der Frankfurter Straße. Auf den Fußwegen wurde im Zusammenwirken mit der Stadt die Reinigung verstärkt. Die Briefkastenanlagen wurden gereinigt und aufbereitet und erhielten durch Aufkleber („Bitte keine Werbung“ etc.) ein einheitliches Bild.

Mitte Mai luden wir zu einem Anwohnerfest auf dem Spielplatz bei dem Gerichte/Am Ölper Berge ein. Bei bestem Wetter hatten Kinder und Erwachsene Gelegenheit, mit Tipps von Illustratorin Marén Gröschel zeichnen zu lernen, am Süßigkeiten-Katapult kleine Preise zu gewinnen, sich schminken zu lassen und an der Torwand ihr Glück zu versuchen. Dazu konnte ein Krankenwagen besichtigt oder auf einer Schloss-Hüpfburg getobt werden. Ein fröhlicher Nachmittag. Mitgestaltet wurde das Fest von der Mansfeld-Löbbecke-Stiftung, dem Kinderschutzbund und dem Arbeiter-Samariter-Bund.



Infoveranstaltung zu den Modernisierungen in der Frankfurter Straße und Bergfeldstraße





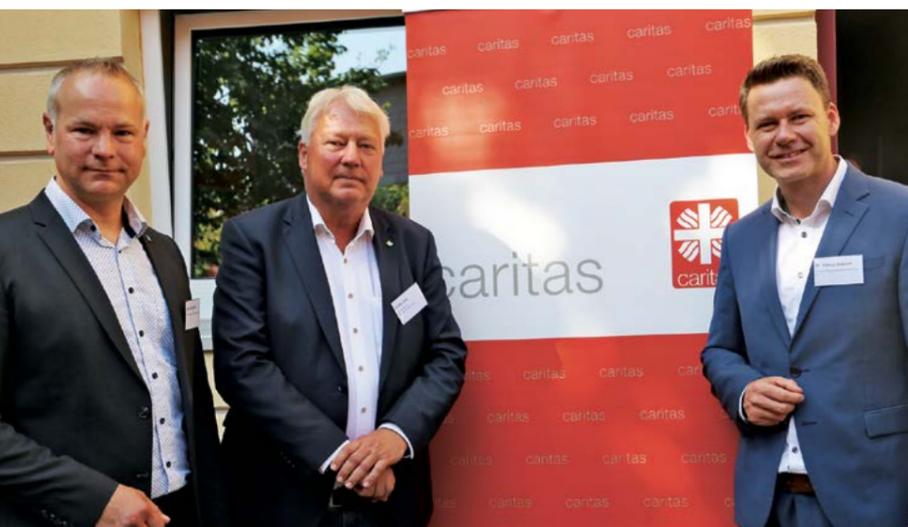
Innenstadt – Leben im Mittelpunkt - kulturell. pulsierend. lebensfroh.



### Gewerberäume für die Beratungsstelle KlaRissa

Anfang November 2022 eröffnete in der Leopoldstraße 5 KlaRissa, eine Anlauf- und Beratungsstelle der Caritas für Prostituierte und Sexarbeitende. Das Team, geleitet von Natalya Draeger, bietet an einem hellen, geschützten Ort alltagsnahe Hilfe. Im August wurden die Sozialarbeit und die Räume bei einer Eröffnungsfeier vorgestellt.

Wohnungslosigkeit, Abhängigkeit, Gewalt, Drogensucht, mangelnde Sprach- und Ortskenntnis: Die Caritas kennt die Probleme der rund 350 Prostituierten, die in Braunschweig arbeiten. Mitunter fehlt auch eine Krankenversicherung, weil das Einkommen dafür nicht reicht. Ärztliche Hilfe wird dann nur im Notfall angefragt.



Dr. Marcus Kröckel, Vorstand des Caritas-Verbands Braunschweig (rechts), mit Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke

In den Räumen von KlaRissa – in Nachbarschaft der Bruchstraße – können kostenlos eine Dusche, eine Waschmaschine, WLAN und ein Computer mit Drucker genutzt werden. Wöchentlich steht ein kostenloses Mittagessen bereit. Einmal im Monat findet eine medizinische Sprechstunde statt. Angeboten werden zudem Beratung in verschiedenen Sprachen und die Begleitung bei Behördengängen – und in einem Sprachcafé gibt es Gelegenheit, bei Kaffee oder Tee Deutsch zu lernen. Die Stadt Braunschweig unterstützt das Projekt mit einer Förderung von 300.000 Euro pro Jahr.



### Schwarzer Berg

#### Schlüsselfertige Übergabe der Kita Warnekamp

Im Oktober übergaben wir die Schlüssel für die Kita Warnekamp. Die neue Kita am Schwarzen Berg bietet nun Platz für 88 Kinder in drei Krippen- und zwei Kindergartengruppen, darunter eine integrative Gruppe. Das Team der Johanniter-Unfall-Hilfe betreut in Braunschweigs Norden Ein- bis Sechsjährige – mit dem Ziel, ihnen optimale Bildungs- und Entwicklungschancen zu ermöglichen und die Persönlichkeiten zu fördern. Spielerisch lernen und die Welt mit allen Sinnen erfahren: Das ist das Konzept. Dazu gehört auch viel Bewegung an der frischen Luft. Eine 1.915 m<sup>2</sup> große Freifläche inklusive gepflastertem Spielweg rund ums Gebäude bietet bald Gelegenheit für Erkundungen. Die Außenspielfläche wird 2024 fertiggestellt. Bis dahin steht im Warnekamp eine von der Stadt gemietete Grünzone zur Verfügung.

Das Gebäude ist architektonisch schwungvoll und dynamisch gestaltet. Jede Gruppe hat eine eigene Farbgebung, die sich auch in der farblichen Gestaltung der Fenster wiederfindet. So ist die Kindertagesstätte auch bei Einbruch der Dunkelheit ein echter Hingucker, im Zusammenspiel von Farben und Licht.

Um Fläche für den Neubau in Nachbarschaft der Grundschule Am Schwarzen Berg zu gewinnen, hat die Nibelungen im Jahr 2021 einen neuen Schulsportplatz auf dem Schulgrundstück gestaltet, mit Tartanbahn und Fußballrasen. Die Kita entstand auf dem früher als Sportplatz genutzten Gelände. Das Gesamtgelände ist 3.580 m<sup>2</sup> groß.



Die geräumige Küche der Wohn-Pflegegemeinschaft

In Nachbarschaft des neuen Wohnraums gibt es gleich fünf Supermärkte. Zur hervorragenden Infrastruktur gehören darüber hinaus ein Kindergarten und ein Restaurant in direkter Nachbarschaft sowie der Nordpark am Braunschweiger Ringgleis mit einem Drachenspielplatz für Kinder und einem Jugendplatz. Das Areal im Grünen vereint eine Boulderwand, ein Streetballfeld, Fitnessgeräte und einen Pumptrack für BMX-Radfahrer.

Zum Vermarktungsbeginn im Juni gab es mehr als doppelt so viele Interessenten wie Wohnungen. Im Dezember wurden die ersten Wohnungsschlüssel übergeben.

Gestaltet wurden in den Lichtwerk-Höfen 2 zudem 18 Apartments für betreute Wohngemeinschaften. In einer Wohn-Pflegegemeinschaft können künftig zehn pflegebedürftige Mieterinnen und Mieter wohnen, die mindestens den Pflegegrad 2 haben. Sie leben in einer familienähnlichen Situation. Neben einem individuellen, rund 25 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Bad und französischem Balkon steht ihnen ein Gemeinschaftsbereich mit Küche, Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Alle Mieterinnen und Mieter werden durch ambet e.V. ambulant betreut. Das ermöglicht, den eigenen Alltag so selbstbestimmt wie möglich zu gestalten. Im gleichen Haus wird die Lebenshilfe zwei Wohngemeinschaften mit insgesamt acht 1-Zimmer-Apartments betreuen. Für beide WGs waren 2023 bereits alle Plätze vergeben.

### Vielseitige Werbekampagne für die Lichtwerk-Höfe 2

Im Winter 2023 wurde der zweite von drei Bauabschnitten im Nördlichen Ringgebiet fertiggestellt: die Lichtwerk-Höfe 2. Vorgestellt wurde der komplett öffentlich geförderte Wohnraum bereits ab April – auf vielfältigen Wegen. Für hohe Aufmerksamkeit sorgten neben einer Broschüre, Flyern und Anzeigen auch eine Beilage in der Braunschweiger Zeitung sowie City Screens, City-Lights und Radiospots.

**Beilage Braunschweiger Zeitung:** Am 1. April erschien eine vierseitige Beilage in der Braunschweiger Zeitung (Auflage: 61.219 Exemplare). In kompakten, mit Illustrationen anschaulich gestalteten Blöcken wurden neben dem Wohnraum und passenden Grundrissen für verschiedene Zielgruppen auch die Kriterien für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins vorgestellt. Wie viel darf man verdienen? Wie groß kann die Wohnung sein? Wo stellt man den Antrag? Diese Informationen sind nun auch dauerhaft auf der Webseite der Nibelungen bereitgestellt.

**City Screens und City-Lights:** Im April wurden 14 Screens an acht Standorten in Braunschweigs Innenstadt präsentiert. Ein zehneckiger Spot sorgte täglich von 8 bis 22 Uhr für Aufmerksamkeit. Pro Woche gingen im Durchschnitt rund 227.000 Passanten an den City Screens vorbei. Eine Woche lang warben wir zudem auf City-Lights: mit 4/1-Plakaten an 30 Standorten.

**Radiospots:** Radio 38 sendete an zwei Wochen im April insgesamt 60 Spots über die Lichtwerk-Höfe 2. Die 30-sekündigen Spots waren über den gesamten Tag verteilt zu hören – in Braunschweig, Wolfsburg, Gifhorn, Peine, Salzgitter, Wolfenbüttel und Helmstedt.

**ImmoScout24:** Beim Online-Marktplatz ImmoScout24 stellten wir das Projekt ein halbes Jahr lang vor. Wie auch auf der Webseite der Nibelungen wurden die Lichtwerk-Höfe 2 mit 3D-Grundrissen, Visualisierungen und virtuellen Rundgängen anschaulich präsentiert. Die erste Wohnungsbesichtigung konnte bequem zu Hause beginnen.

**Broschüre und Flyer:** Anschaulich vorgestellt haben wir den Wohnraum zudem in einer Broschüre, im Kundenmagazin und auf der Webseite. Die Zielgruppen für die besonderen Wohnformen (Wohngruppen von ambet und Lebenshilfe) wurden gesondert durch kompakte Flyer und Anzeigen angesprochen.



Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.



### Lichtwerk-Höfe 2: Bau von 69 geförderten Wohnungen und 18 Apartments für betreute Wohngruppen

In den Lichtwerk-Höfen 2 ermöglicht die Nibelungen vorrangig Menschen mit kleinerem Wohnbudget den Einzug in einen modernen, umweltfreundlichen Neubau. Alle 69 Wohnungen im Lampadiusring 16 und in der Montgolfierstraße 2 sind öffentlich gefördert. Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein können hier künftig für 6,10 bzw. 7,50 Euro/m<sup>2</sup> wohnen.

Die Vielfalt der Wohnungsgrößen sowie die innenstadt- und uniahe Lage sprechen eine breite Zielgruppe an. Das Angebot reicht von kompakten 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen bis zu familiengerechten 3-, 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierearm zugänglich, teilweise rollstuhlgerecht gestaltet und mit einem Aufzug zu erreichen. Die beiden fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden nach dem hohen Standard des Gebäudeenergiegesetzes 2020 gebaut und an das Fernwärmenetz angeschlossen, das von Kohle auf Holzabfälle umgestellt wird. Die Dächer wurden für eine Photovoltaikanlage vorgerüstet.

Attraktiv ist das neue Quartier auch durch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept mit Bike- und Car-Sharing. Für den Anbieter Shepersharing haben wir im August einen neuen Stellplatz neben der Tiefgarage eingerichtet. Mit der Buslinie 426 verfügt das Nördliche Ringgebiet zudem über eine gute Anbindung an den ÖPNV.



v. l.: Der Polier Ricardo Albrecht (Meyer Hochbau GmbH + Co.KG), Kurt Schrader (stellv. Bezirksbürgermeister BS-Süd), Dr. Thorsten Kornblum (Oberbürgermeister Stadt Braunschweig) und Torsten Voß (Geschäftsführer Nibelungen-Wohnbau-GmbH) beim Richtspruch

Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein können künftig für 6,10/m<sup>2</sup> in der Hillenwiese 1, 3, 4 und 6 wohnen. Die Vermarktung des Wohnraums beginnt im Juni 2024. Im Fokus sind dabei besonders Familien – mit Blick auf die hohe Zahl großer Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen: Achtzehn 3-Zimmer-Wohnungen, achtzehn 4-Zimmer-Wohnungen sowie sieben 5-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen haben einen Balkon. Stellplätze für Fahrzeuge werden in zwei Tiefgaragen geschaffen.

Der Wohnort Stöckheim-Süd vereint Naturnähe und Mobilität. Im Quartier gibt es einen direkten Stadtbahnanschluss. In Nachbarschaft der zwei viergeschossigen, zentrumsnahen Neubauten befinden sich schöne Spazierwege, Kindergärten, weiterführende Schulen, Supermärkte, Ärzte sowie Restaurants, ein Bäcker und eine Bank.

Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum sagte beim Deckenfest: „Braunschweig ist eine Stadt, in die mehr Menschen ziehen möchten, als wir Wohnraum haben. Bis 2035 benötigen wir 12.500 neue Wohnungen. Ein Baugebiet wie dieses, in dem es zügig vorangeht, dämpft ein bisschen die Probleme. Stöckheim-Süd ist ein stark nachgefragter Wohnort. Die 100-prozentige Förderung dank des Landes führt zu einer guten Mischung. Der sehr attraktive Süden ist ein Wohngebiet für alle.“

### Glasfaser

#### Projektbeginn: Glasfaseranschluss für alle Wohnungen

Der Ausbau des Glasfasernetzes ist in Braunschweig bereits in voller Fahrt. In einigen Stadtteilen sind die Bauarbeiten mit Verlegung der Glasfaser in den Keller – zu einem Hausübergabepunkt – schon abgeschlossen. Im Sommer begann nun in den Beständen der Nibelungen der Ausbau bis in die Wohnungen. Kosten sind für unsere Mieterinnen und Mieter damit nicht verbunden. Ob sie den Glasfaseranschluss anschließend nutzen, ist ihre eigene Entscheidung. Die Telefon- und Kabelanschlüsse bleiben auch in den nächsten Jahrzehnten erhalten. Vertragspartner für den Netzausbau ist die Deutsche Telekom.

In unseren neu gebauten Wohnungen am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet sind Glasfaserleitungen bereits Standard. Kupferkabel werden in den Neubaugebieten nicht mehr verbaut. Die Vorteile: Eine Glasfaserleitung ermöglicht Hochgeschwindigkeits-Internet, Fernsehen in Ultra-HD sowie Telefonate mit höchster Sprachqualität gleichzeitig über einen Anschluss. Ein Glasfaseranschluss sorgt für Download-Geschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s und Upload-Geschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s. Dazu ist Glasfaser energiesparend. Im Vergleich zu Kupfer und Kabel benötigt der Anschluss im Schnitt nur 25 Prozent an Energie.

Mieterinnen und Mieter, die einen Glasfaservertrag abschließen möchten, haben volle Wahlfreiheit. Die Telekom sichert zu: Jeder Anbieter darf das Glasfasernetz für seine Produkte nutzen. Einen Agreement-Vertrag hat das Unternehmen bereits vereinbart mit Vodafone, 1&1 und O2.



### Stöckheim

#### Deckenfest: Bau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen in Stöckheim-Süd

Einen Dachstuhl gibt es bei unseren Neubauten in Stöckheim-Süd nicht. Die Häuser haben Flachdächer. So wurde am 11. Oktober kein Richtfest gefeiert, sondern ein Deckenfest. Der Bau von 73 öffentlich geförderten Wohnungen liegt voll im Zeitplan. Die ersten Wohnungsübergaben sind zum Jahresende 2024 geplant.

In Stöckheim-Süd errichten wir 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 45 und 95 m<sup>2</sup>. Neun Wohnungen werden rollstuhlgerecht gestaltet. Beim Bau kommt erstmals bei der Nibelungen eine Bauwerksdatenmodellierung zum Einsatz. Die Projektdaten werden digital in einem 3D-Modell visualisiert. Alle Beteiligten haben Zugriff darauf. Diese Arbeitsmethode optimiert die Prozesse. Ein Vorteil ist etwa die Einheitlichkeit und Qualität der Datenquellen. Der Wissensstand ist für alle gleich und wird permanent synchronisiert. Zudem wird der Informationsfluss verbessert – durch die Möglichkeit, im digitalen Modell zu kommentieren. Ein weiterer großer Vorteil: In Stöckheim-Süd wird mit feststehenden Wohnungsmodulen gearbeitet. Der Bauprozess wird mit vorgefertigten Bauteilen beschleunigt und optimiert. Dieses Baukastenprinzip steigert die Effizienz und Wirtschaftlichkeit auf der Baustelle deutlich.

Im Oktober war der Rohbau beider Häuser fertiggestellt. Der Ausbau hat begonnen. Koordiniert und gesteuert werden die Arbeiten der Nachunternehmer durch den von der Nibelungen beauftragten Generalunternehmer, die Meyer Hochbau GmbH + Co. KG aus Uelzen.

# Energetische Quartiersentwicklung

Unsere Maßnahmen zur Einsparung



## Die ersten Wärmepumpen sind in Betrieb

In den vergangenen Jahren hat die Nibelungen kontinuierlich einzelne Gebäude und ganze Quartiere energetisch ertüchtigt und für die Zukunft gerüstet. Eine wichtige Rolle spielen dabei nachhaltige Energiekonzepte. In der Riesebergstraße in der Vorwerksiedlung ist nun erstmals im Bestand eine Hybridanlage mit Wärmepumpe in Betrieb gegangen.

Das System zur Erzeugung von Heizwärme besteht aus zwei Komponenten. Eine Außenluft-Wärmepumpe übernimmt das ganze Jahr über die Grundlast: die Wärmemenge, die in den Haushalten verbraucht wird, um die Räume angenehm zu heizen. Bei niedrigen Außentemperaturen werden zwei Gasbrennwertkessel zugeschaltet bzw. übernehmen den Betrieb. Denn die Effizienz von Wärmepumpen nimmt bei zu kalten Temperaturen ab. Die Kombination von Wärmepumpe und Gasbrennwertkesseln als Zusatzheizsystem minimiert den Einsatz von fossilen Energieträgern und trägt damit zur Energiewende bei.

Damit wir die Klimaziele und eine CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen, werden Wärmepumpen nun bei der Modernisierung von Heizungsanlagen eingesetzt. Die Systeme sind äußerst effizient, denn sie nutzen Wärmeenergie aus der Umgebung, statt sie durch Verbrennung zu erzeugen. Eine weitere Wärmepumpe versorgt seit diesem Jahr in der Saarstraße 100/101 bereits allein das gesamte Haus mit Heizenergie.



Die Gasbrennwertkessel in der Riesebergstraße

# Energetische Quartiersentwicklung

Unsere Maßnahmen zur Einsparung

## Energetische Fassadensanierung im Ilmweg 16 und 18

Das Quartier Ilmweg wurde in den vergangenen Jahren deutlich aufgewertet. Für eine positive Veränderung sorgt nun auch die neue Farbvielfalt im Viertel. An den zentralen Orten fallen Gebäude mit kräftigen Farben ins Auge, die der Orientierung dienen.

2023 haben wir im Ilmweg 16 und 18 die Modernisierung des Quartiers abgeschlossen. An den von viel Grün umgebenen Häusern wurden insgesamt 2.200 Quadratmeter Außenfläche gedämmt. Mit einer Dämmstärke von 16 Zentimetern haben wir die erstmals 1973 bezogenen Häuser energetisch auf einen Neubaustandard gebracht. Zusätzlich wurden die Vordächer instandgesetzt und die Balkone gedämmt. Im Ilmweg 16 wurde zudem das Dach erneuert.

Alle Wohnungen im Ilmweg 16 und 18 sind seit dem Jahr 2010 barrierefrei zugänglich. Der Aufzug fährt direkt in jedes Geschoss. Die Wohnungen sind ebenfalls barrierefrei. Das kommt vor allem Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer Gehbehinderung oder einer gesundheitlichen Einschränkung entgegen. Insgesamt haben wir im Ilmweg seit 2012 25 Häuser modernisiert. Das gesamte Ensemble Ilmweg/Saalestraße ist nun gedämmt. Im Zuge der Quartiersaufwertung wurden auch Angsträume beseitigt. Der Tordurchgang zum Ilmweg 6 und 8 etwa ist inzwischen einladend mit Stadtteil-Silhouetten gestaltet. Zudem wurden in 2021 der Ilmweg 16 und 18 mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel "Sicheres Wohnen" ausgezeichnet.



Neue Fassaden im Ilmweg 16 und 18

## Energetische Modernisierung Am Queckenberg 21 bis 23

Die Häuser Am Queckenberg 21 bis 23 liegen ruhig, umgeben von viel Grün. In der Nachbarschaft gibt es Spielgeräte und ein kleines Einkaufszentrum. Von März bis Juli haben wir an den Häusern umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Die Dächer wurden neu eingedeckt. Die Fassaden wurden gedämmt und frisch gestrichen – in Grau und Weiß. Damit verbunden war ein hydraulischer Abgleich der Heizungen: die Anpassung der Fernwärme-Übergabestation an den niedrigeren Wärmebedarf (Dämmstärke: 14 Zentimeter). An den Balkonen haben wir Risse, Betonabplatzungen und Putzschäden ausgebessert und neue, höhere Brüstungen angebracht, entsprechend den aktuellen technischen Vorschriften. Auch bei dieser Modernisierung hatten wir selbstverständlich den Naturschutz im Blick. Wir haben Nisthilfen für Fledermäuse, Mehlschwalben, Sperlinge, Mauersegler und Halbhöhlenbrüter geschaffen.



# Energetische Quartiersentwicklung

Unsere Maßnahmen zur Einsparung

## Fassadendämmung und Dachsanierung in der Siegfriedstraße 101 bis 104

Die denkmalgeschützten Häuser in der Siegfriedstraße 101 bis 104 wurden im Frühjahr 2023 mit einem vier Zentimeter dicken Wärmedämmverbundsystem energetisch ertüchtigt und im vorgeschriebenen Farbton Rosé gestrichen.

Die Ziegel für die Umdeckung der Dächer hatten wir vorsorglich bereits im Jahr 2022 eingekauft und eingelagert. Denn 2022 hatte sich die Dachsanierung der Häuser 105 bis 107 auf Grund von Lieferengpässen um rund ein halbes Jahr verzögert. Infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine waren die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten dunkelroten Ziegel Jacobi Z5 nicht lieferbar. Ein Farbstoff aus Russland fehlte. Die Farbe stellte dem Hersteller Jacobi-Walther schließlich Thyssenkrupp bereit.

Bei der Dachsanierung waren wie gewohnt auch die tierischen Hausbewohner im Blick. An den Häusern wurden Gesimskästen für Fledermäuse sowie Nistkästen für Mauersegler und Hausspatzen angebracht.



Neue Fassadendämmung in der Siegfriedstraße

## Installation von vier Photovoltaik-Anlagen im Bebelhof

In der Hermann-von-Vechelde-Straße 31 bis 34 haben wir vier Photovoltaik-Anlagen installiert. Die vier gleich großen Anlagen haben jeweils eine Leistung von rund 25 Kilowatt-Peak. Somit erreichen wir in Summe durch die Belegung beider Dachflächen (Ost und West) etwa 100 Kilowatt-Peak. Im Keller der jeweiligen Hauseingänge sind die zugehörigen Wechselrichter installiert. Sie wandeln den Gleichstrom vom Dach in Wechselstrom um, damit dieser im Hausnetz genutzt werden kann. Die Anlagen werden künftig durch die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG betrieben, deren Gründungsmitglied die Nibelungen ist. Weitere Anlagen werden in 2024 im Bebelhof und im Heidberg erstellt.



Die Photovoltaik-Anlage in der Hermann-von-Vechelde-Straße

# Marketing und Soziales Engagement

Basketball-Herbstcamp



## Sponsoring des Basketball-Herbstcamps der SG Braunschweig

Kettenfangen, dynamisches Dehnen, ein kurzes Spiel zum Aufwärmen: Die Basketball-Camps der SG Braunschweig starten immer locker. Anschließend wird in der Sporthalle der IGS Franzshes Feld gedribbelt und auf Körbe geworfen – in verschiedenen Körperhaltungen, im Lauf, unter den Beinen durch, vorbei an Hütchen und Kästen oder mit einer Abwehr vor dem Korb. Die Leistung wird kontinuierlich gesteigert. Als Höhepunkt spielen schließlich zwei Profis der Basketball Löwen Braunschweig mit, beantworten Fragen und geben Autogramme.

Die Nibelungen hat das fünftägige Camp für 7- bis 14-Jährige als Sponsor unterstützt. Die sportlichen Treffen bringen Kinder in Bewegung, vermitteln Erfolgserlebnisse und positive Grundwerte und ermöglichen neue Kontakte. Als Erinnerung wurde allen 70 Mitspielenden ein Camp-T-Shirt überreicht, auf dem auch das Nibelungen-Logo abgebildet ist.

# Marketing und Soziales Engagement

Nitekicks | Nisthilfen

## Unterstützung des Nitekicks der Eintracht Braunschweig Stiftung

Seit dem Herbst 2017 richtet die Eintracht Braunschweig Stiftung monatlich einen Nitekick (früherer Name: Mitternachtskick) aus und stellt dafür einen Trainer zur Verfügung. Rund 30 bis 50 Jugendliche aus dem Stadtgebiet treffen sich aktuell, um gemeinsam Fußball zu spielen. Anschließend wird zusammen gegessen. 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 Aloha Sport Club oder der KickOff Soccerarena – zusammen mit 13- bis 18-Jährigen aus Kinder- und Jugendzentren. Die Saison endet stets mit einem Turnier im Nachwuchszentrum von Eintracht Braunschweig.

Kooperationspartner ist die Jugendförderung der Stadt Braunschweig. Die Nibelungen unterstützte das soziale Projekt auch 2023 gern finanziell. Im Oktober startete die siebte Saison.



## Nisthilfen: 346 Nistmöglichkeiten in den Quartieren

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 – lange, bevor die Gerüste für Dachsanierungen oder Fassadendämmungen aufgebaut werden. Ein Team von Ökotopt, der Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen, untersucht, welche Tiere dort leben. Ermittelt wird das durch Sichtkontrollen, Detektoren sowie Kot- und Fraßspuren.

Muss ein Nistplatz außerhalb der Nistzeit verschlossen oder beseitigt werden, 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.

Insgesamt hängen inzwischen 346 mobile Nistmöglichkeiten in den Quartieren, darunter 19 Fledermauskästen. Für Fledermäuse schaffen wir auch Wochen- und Sommerquartiere durch spezielle Ziegel und kleine Hohlräume im Dämmmaterial. 20 Zentimeter breite und zwei Zentimeter hohe Einflugöffnungen reichen den Säugetieren aus, um sich dahinter in Hohlräumen niederzulassen. Möglich ist das etwa aktuell im Siegfriedviertel, in Lehdorf und in der Siedlung Am Ölper Wald.

Angebracht haben wir zudem Stangenhotels für Mehlschwalben und Nistmöglichkeiten für Schleiereulen: eineinhalb Meter hohe Holzkästen mit Schlupfloch und mehreren Ebenen im Inneren.



# Marketing und Soziales Engagement

Nibelungen Schlemmermeile | Staatliche Zuschüsse

## Nibelungen-Schlemmermeile mit Speedkicker-Wettbewerb

Auf der Nibelungen-Schlemmermeile gab es am ersten November-Wochenende neben leckeren Spezialitäten auch einen herausfordernden Wettbewerb. Durch Lichtschranken wurde ermittelt, wie schnell der Ball in einem Speedkicker geschossen wurde. Gefragt waren indes nicht Kraft und Geschwindigkeit, sondern Geschick und Gefühl. Alle, die den kleinen Ball genau 15 km/h schnell ins Tor schossen, wurden mit einem Preis belohnt: mit einem 25-Euro-Einkaufsgutschein fürs City-Shopping. Elfmal gelang es.



Die Nibelungen-Schlemmermeile

Die Nibelungen-Schlemmermeile mit Spezialitäten-Zelten rund ums Rathaus war eingebettet in die Mumme-Genussmeile. Drei Tage lang standen auf dem Domplatz und dem Kohlmarkt Gerichte und Getränke bereit, die mit dem dickflüssigen süßen Malzextrakt Mumme verfeinert wurden. Unser kulinarischer Partner auf der Schlemmermeile war erstmals „Songs eigenes Backwerk“. Wir schenkten allen Besucherinnen und Besuchern unseres Standes verpackten, von Natalia Songs frisch gebackenen Kuchen: Nuss-Karamel-Törtchen mit Johannisbeermarmelade.

## Information über staatliche Zuschüsse

Hohe Energiekosten, gestiegene Preise: In nicht wenigen Haushalten ist es eine Herausforderung, Monat für Monat finanziell über die Runden zu kommen. Im Kundenmagazin informieren wir deshalb

seit dem Jahresbeginn 2023 ausführlich über staatliche Zuschüsse, die die Haushaltskasse entlasten können. Vorgestellt wurden 2023 auf Doppelseiten bereits das Wohngeld Plus und das Bildungs- und Teilhabepaket. Berichtet haben wir außerdem, wo und wie man einen Wohnberechtigungsschein erhält. Die Berichte sind anschaulich in kurzen Textblöcken gegliedert. Aufgelistet ist zum Beispiel, welche Unterlagen für die Antragstellung benötigt werden. Die Informationen sind auch auf der Webseite der Nibelungen bereitgestellt, in der Rubrik Service/Wohngeld & Co.



## Schatzsuche auf der Spielmeile

Am 2. Juli lud die Nibelungen zur Schatzsuche ein. Kinder sprangen in einen Pool mit 5.000 Bällen. Darin suchten sie fünf goldene. Die aussortierten Bälle flogen schnell ins drei mal zwei Meter große Becken zurück. Denn rundherum war ein Netz gespannt. Wer da die Nerven behielt und beharrlich wühlte, gewann Frisbees, Fußbälle, Straßenkreide oder Seifenblasen-Sets. Die Schatzsuche war Teil der 28. Braunschweiger Spielmeile. Fünf Stunden lang verwandelte sich die Innenstadt wieder in einen großen Spielplatz. Bowlingkegel liefen durch die City, Schaufelrad-Boote wurden durch Wasserbecken gesteuert. Es gab Action auf Hüpf- und Rutschburgen, Touren in Riesen-Luftkugeln, Flüge an Gummibändern und viele kreative Aktionen, vom Schmuck schmieden bis zum HipHop-Tanz. Rund 15.000 Kinder und Eltern waren unterwegs. Koordiniert wurde das vielfältige Programm von der Jugendförderung der Stadt.

## Spiel Meile



Unser Stand auf der Spielmeile 2023

## Badeparty als Sonderpreis beim Schulputztag

Am 4. Juli feierten rund 200 Schülerinnen und Schüler der Grundschule Bürgerstraße eine große Badeparty. Am Eingang des Freibads Bürgerpark erhielten alle eine Wasserspritze. Dann konnten die Erst- bis Viertklässler am letzten Schultag vor den Sommerferien spielen, springen und schwimmen. An vier Stationen gab es Preise zu gewinnen, zum Beispiel bei Wurfspielen, Torwandschießen und Wettläufen mit Eiern auf Löffeln. Die Kinder rutschten so schnell wie möglich 62 Meter lang ins Becken und holten sich zwischendurch kostenlos Pommes frites, Eis und ein Getränk nach Wahl. Über die Rutsche rollten schließlich noch Wasserbälle ins fröhliche Geschehen.

Die Badeparty war ein Dank für das Engagement der Klassen beim Schulputztag – ein Sonderpreis. Die Grundschule wurde ausgelost. Eingeladen hatten gemeinsam mit der Nibelungen die Braunschweiger Baugenossenschaft, die Baugenossenschaft Wiederaufbau, die Stadtbad GmbH, die Stadt Braunschweig und die Braunschweiger Verkehrs-GmbH.



## Unterstützung einer ungewöhnlichen Zaubershow

Am 13. Oktober unterstützte die Nibelungen eine ungewöhnliche Zaubershow im Kulturpunkt West. Dem Magier Andy Clapp misslingt scheinbar öfter mal ein Trick. Die zuschauenden Kinder ab vier Jahren kommen ihm auf die Schliche. Doch dann passiert plötzlich etwas anderes Verblüffendes. Andy Clapp räumt zum Beispiel ein, dass er keinen Hasen aus dem Hut zaubern kann – und zog stattdessen eine Kanonenkugel heraus. Er verwandelte einen Geldschein aus Versehen in Toilettenpapier – und ließ den Zwanziger dann plötzlich ganz woanders auftauchen. So schwankte das junge, lebhaftes Publikum ständig zwischen Skepsis und Staunen, assistierte bereitwillig und motivierte Andy Clapp auch mal, als er

unsicher wirkte: „Du bist doch ein Zauberer. Da müsstest du's hinkriegen.“ Alle schauten gebannt zu. Nach der kurzweiligen Show war der nahbare Zauberer von begeisterten Kindern umringt.



## Weihnachtsmarkt in der Weststadt

Am 17. Dezember dampften im Einkaufszentrum Elbestraße Glühwein und Kinderpunsch. An vielen Ständen wurden internationale Speisen und vielseitige Geschenkideen angeboten: Kerzen, Handarbeiten, Kränze und Spezialitäten aus eigener Produktion. Der Weihnachtsmann verteilte Präsente, und auf einer Bühne präsentierten Chöre und Musikgruppen weihnachtliche Lieder. Vier Stunden lang sorgte der Weststädter Weihnachtsmarkt für vielfältige

Begegnungen – auch beim begleitenden Bastelkreis-Basar in der Emmauskirche. Dort endete das Treffen mit einem gemeinsamen Adventssingen, begleitet vom Posaunenchor. Gesponsert wurde die Stadtteilattraktion diesmal vom Verein Stadtteilentwicklung Weststadt, anlässlich des 15-jährigen Vereinsbestehens. Veranstalter war die Arbeitsgemeinschaft Weststadt.



Gut besucht - unser Angebot auf dem Weststädter Weihnachtsmarkt

## Übergangspflegewohnung präsentiert im 360-Grad-Video

Beim Tag der Senioren am 16. Juni wurden viele Besucherinnen und Besucher an unserem Stand zu Brillenträgern. Die Brille ermöglichte, in einem 360-Grad-Video eine Übergangspflegewohnung zu erkunden – so, als wäre man tatsächlich dort. Projektleiter Dr. Jonas Schwartz zeigte beim virtuellen Rundgang alle Zimmer. Man konnte ihm zuhören und auf dem Weg folgen und sich gleichzeitig überall umschauen. Auch Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum und die Landtagsabgeordnete Julia Retzlaff informierten sich über den Wohnraum für Patienten, die gerade aus dem Krankenhaus entlassen wurden, aber weiterhin Hilfe benötigen. Die Übergangspflegewohnungen in der Halberstadtstraße 4 und in der Gernotstraße 3 sind speziell für die ambulante Pflege angepasst und in Versorgungsnetzwerke im Stadtteil eingebunden.

Wohnkonzepte für alle Lebenslagen: Das war der Schwerpunkt an unserem Stand. Vorgestellt wurden auch betreutes, rollstuhlgerechtes und barrierearmes Wohnen und die Wohn-Pflegegemeinschaft am Alsterplatz.



Landtagsabgeordnete Julia Retzlaff bei der 360-Grad-Tour

## 360-Grad-Blick in Immobilienanzeigen

Seit April können Interessentinnen und Interessenten auch zu Hause Wohnungen besichtigen – so, als ob sie vor Ort wären. Unsere Inserate beim Online-Marktplatz ImmoScout24 bieten in allen Räumen einen 360-Grad-Blick. Ermöglicht wird der neue Service durch den Erwerb einer Spezialkamera. Aus den kombinierten Fotos entsteht über eine App eine Wohnungstour. Die 360-Grad-Erkundungen stehen rund um die Uhr zur Verfügung – und verringern so die Zahl der persönlichen Wohnungsbesichtigungen. Manchmal zeigt bereits der erste Eindruck, dass ein Detail nicht den Vorstellungen entspricht, und die Interessenten können direkt zur nächsten virtuellen Besichtigung starten.



Schülerinnen und Schüler der Hans-Würtz-Schule mit der Teilnahmeurkunde



Unternehmen engagieren sich

## „Brücken bauen“: Zwei Auszubildende organisierten einen Spiel- und Spaßtag

„Brücken bauen“, organisiert von der Bürgerstiftung Braunschweig, bringt bereits seit 2006 Unternehmen und soziale Einrichtungen zusammen – bei einem Aktionstag, an dem gemeinsam etwas erlebt oder gestaltet wird. 2023 besuchten wir die Hans-Würtz-Schule. Hier lernen Schülerinnen und Schüler mit dem Förderbedarf körperliche und motorische Entwicklung. Der Unterricht orientiert sich an ihren individuellen Stärken und Schwächen. Ein wichtiges Ziel ist, die Selbständigkeit zu fördern und eine gute Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Der Aktionstag wurde von unseren Auszubildenden Alexander Neumann und Julia Kollmeier organisiert. Die beiden boten unterhaltsame Spiele an, die nebenbei die Wahrnehmung und Motorik schulten. Gebastelte Papierflieger starteten zur ersten Tour. Gummistiefel wurden so weit wie möglich geworfen, und auf einer Wii steuerten jeweils zwei Kinder mit einem Lenkrad Mario Kart Autorennen. Dazu gab es Stationen vom Torwandschießen bis zum Säckchen zielen. 25 Siebtklässler hatten Spaß. Der Tag bot auch Gelegenheit, sich untereinander besser kennen zu lernen. Denn das Schuljahr hatte gerade erst begonnen. Beim Start der Oberstufe fanden sich die siebten Klassen neu zusammen.



## Gesundes Schulfrühstück

Ein vollwertiges Frühstück ist eine wichtige Grundlage, um in der Schule konzentriert zu sein. Oft kommt diese wichtige Mahlzeit allerdings zu kurz. Oder sie wird durch fettige, salzige oder süße Snacks ersetzt, etwa Chips oder ein kaltes Stück Pizza als Schulbrot. Die Jochen-Staake-Stiftung versorgt deshalb dreizehn Braunschweiger Grundschulen zweimal pro Woche mit vollwertigen Frühstückspaketen: mit Broten, Obst oder Gemüse, Apfelschorle und Mineralwasser. Die Nibelungen unterstützt das Projekt „Gesundes Schulfrühstück“ bereits seit 2009, von Beginn an, finanziell – gemeinsam mit der Edeka Minden-Hannover Stiftung.

Der Inklusionsbetrieb Mehrwerk gGmbH der Evangelischen Stiftung Neuerkerode stellt die Frühstücke zusammen. Drei bis vier Kinder jeder Klasse sind in der Regel fürs Kisten holen eingeteilt. Einige Minuten vor der Pause isst die Klassengemeinschaft dann auf ihrem Platz eine gesunde Morgenmahlzeit. Denn hungrig lässt sich nicht gut lernen. In einigen Schulen wird dazu eine Geschichte vorgelesen.



## Sportsponsoring

Zu einer guten Lebensqualität gehören für viele Menschen Sport und unterhaltende 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 Imageträger. 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 2023.



## Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge im Bebelhof und in der Gartenstadt

Auch im Bebelhof und in der Gartenstadt stehen nun Ladepunkte für E-Fahrzeuge zur Verfügung. In Kooperation mit der KOMIDIA, einem Tochterunternehmen von BS|ENERGY, haben wir in der Hans-Porner-Straße eine Säule zur Ladung von gleichzeitig zwei E-Fahrzeugen installiert. Einer der Plätze ist eine Schnellladestation. Auf der Parkfläche im Harzstieg, zwischen den Häusern 4 und 5, können nun gleichzeitig vier E-Fahrzeuge geladen werden.

Die halböffentliche Ladeinfrastruktur ist auch in der App Löwenladen von BS|ENERGY gelistet. Die installierte Ladetechnik wird von BS|ENERGY betrieben. Die Ladevorgänge und das Bezahlensystem sind analog zu den Ladesäulen der Unternehmensgruppe im Stadtgebiet.



### Myflexbox: Zwölf anbieteroffene Paketstationen sorgen für kurze Wege und Flexibilität

Ein weiterer Baustein unseres Mobilitätskonzeptes: In zwölf Quartieren steht nun eine Myflexbox, eine anbieteroffene Paketstation. Die Box ist sozusagen der nette Nachbar, der bei Abwesenheit die Sendung entgegennimmt. Paketdienste können hier Sendungen hinterlegen. Rund um die Uhr sind sie dann abholbereit – mit einem Code, der per E-Mail oder auf einer Benachrichtigung zugestellt wird. Der Abholcode wird an der Station gescannt oder eingegeben. Dann öffnet sich ein Fach mit dem Paket. Bisher bieten UPS und GLS den Service an. Mit weiteren Unternehmen laufen Verhandlungen.

Die Myflexboxen sparen nicht nur Zeit – sie ersparen auch unnötige Wege und verringern so den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die Standorte wurden so gewählt, dass es ausreichend Abstand zu den Häusern gibt, aber alle Stationen gut zu erreichen sind. Größtenteils sind Parkplätze in der Nähe. Für Myflexbox, ein österreichisches Unternehmen, ist die Kooperation das erste Projekt in dieser Größenordnung in ganz Deutschland. Weitere sechs Standorte auf Grundstücken der Nibelungen sind in Planung.

Seit Dezember werden die Paketstationen nun auch in einem Imagefilm vorgestellt, der am Alsterplatz gedreht wurde. Im Auftrag von Myflexbox interviewte die Agentur Lobeco Nibelungen-Prokurist Rouven Langanke. Er führte durchs Quartier, inklusive Besuch des Cafés Zimtschnecke, und berichtete über die Vielfalt, Treffpunkte und das Mobilitätsangebot mit Leihfahrrädern, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und einem guten Anschluss an den ÖPNV. Myflexbox-Gründer Lukas Wieser sagt in dem Video: „Die Nibelungen ist für uns ein Leuchtturm und ein Vorzeigepartner, der mit seiner Innovationskraft in Deutschland voranschreitet. Was uns imponiert hat und uns verbindet, ist das Inklusivdenken. Sie schließen keinen aus. Sie gestalten Lösungen für die Viertel und extrem gute Entwicklungen für die Stadt.“



### Car-Sharing an 47 Stationen – Leihfahrzeuge in der Freyastraße werden nun auch für Dienstfahrten genutzt

Dinge miteinander teilen und nachhaltig handeln hat für viele Menschen an Bedeutung gewonnen. Mit günstigen Car-Sharing-Fahrzeugen bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern eine Alternative zum eigenen Fahrzeug und eine Ergänzung zu Bus, Bahn und Rad: ein Auto, wenn man es braucht – ohne Anschaffungs-, Reparatur- oder Versicherungskosten.

Das Angebot wird stetig ausgebaut. Zum Jahresende 2023 standen bei unserem Kooperationspartner Shepersharing 86 Fahrzeuge an 47 Stationen bereit. Darunter sind auch zwei Stationen, die die Nibelungen eingerichtet hat: in den Lichtwerk-Höfen und in der Freyastraße. Unsere Mieterinnen und Mieter erhalten Sonderkonditionen. Die Anmeldegebühr in Höhe von 19,90 Euro entfällt. Unser zweiter bisheriger Kooperationspartner Greenwheels hat sich im Herbst 2022 aus dem deutschen Markt zurückgezogen. So haben wir die Kooperation mit Shepersharing erweitert.

Die beiden Leihfahrzeuge in der Freyastraße – ein VW up! und ein Seat Leon – werden seit dem Mai 2023 auch für Dienstfahrten genutzt. 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aktuell bei Shepersharing registriert.



### Das Pilotprojekt war erfolgreich: Bike-Sharing wird ausgeweitet

Gibt es in Braunschweig einen Markt für Bike-Sharing? An welchen Standorten ist die Nachfrage besonders hoch? Das testete die Nibelungen seit dem Sommer 2020 in einem Pilotprojekt. Das Angebot in Kooperation mit Nextbike wurde so gut angenommen, dass es nun in ein flächendeckendes Netz übertragen wird. Geplant ist, zum Ende des Jahres 500 Leihfahrräder in Braunschweig bereitzustellen. Die Stadt Braunschweig übernimmt die Koordination und entscheidet, wer das Verleihsystem künftig betreibt. Bei der Ausschreibung stand die Nibelungen gern mit Informationen über die bisherige Nutzung und Abwicklung zur Seite. In der gesamten Projektphase gab es bereits einen engen Austausch mit der städtischen Radverkehrsbeauftragten Dr. Amrit Bruns.

100 Fahrräder, zwei E-Bikes und sechs Lastenräder standen zunächst an insgesamt 20 Stationen zum Ausleihen bereit. Rechtzeitig zur Freiluftsaison 2022 nahm das Angebot dann weiter Fahrt auf. Die TU Braunschweig sorgte gemeinsam mit Nextbike für 150 zusätzliche Leihfahrräder. An über 50 Standorten können sie seitdem ausgeliehen und zurückgegeben werden.

Das Bike-Sharing bietet Anschlussmobilität zur Bahnfahrt und ist ideal für kurze Fahrten, etwa zum Einkaufen, ins Fitnessstudio oder in den Club. Auch für Stadterkundungen werden die Leihfahrräder gern genutzt. Das Ausleihen geht sekundenschnell. Hat man sich einmal in der App registriert, öffnet sich das Rahmenschloss sofort, wenn man den QR-Code scannt oder die Radnummer eingibt. Beim Zurückgeben an einer der Stationen drückt man den kleinen Hebel am Rahmenschloss nach unten. Bezahlt wird per Kreditkarte, Paypal oder Lastschriftverfahren.

Das Unternehmen, das die Ausschreibung der Stadt gewinnt, wird die bisherigen Leihstationen übernehmen.

Weitere sollen hinzukommen. Geplant ist eine sinnvolle Ergänzung im gesamten Stadtgebiet, zum Beispiel an Haltestellen von Bussen und Straßenbahnen. Nachgedacht wird auch über Flexzonen und Flexstraßen, in denen die Räder frei abgestellt werden können, um Wege zu reduzieren.

Mieterinnen und Mieter der Nibelungen erhalten von Beginn an bei der Ausleihe Sonderkonditionen. Wir planen, auch beim neuen Anbieter Vergünstigungen anzubieten.



Die Nextbike-Station an den Schloss-Arkaden



## Betriebs- und Heizkosten allgemein

Die Betriebskostenabrechnungen 2022 sowie die Heizkostenabrechnungen 2022 und 7/2022 - 06/2023 sind den Kunden fristgerecht zugegangen.

Im Geschäftsjahr 2023 waren auch bei den laufenden Betriebskosten die Auswirkungen von Inflation und Lohnanpassungen im Dienstleistungsbereich teils deutlich spürbar. Hierzu zählen unter anderem Aufwendungen für die Hauswartdienstleistung (+10 %) und Pflege der Außenanlagen (+4,4 %). Auch bei den kommunalen Abgaben stiegen die Kosten wieder um 3,3 % (Abfallentsorgung) und 6,16 % (Straßenreinigung).

Beim Reinigungsservice für unsere Treppenhäuser gab es ebenfalls Preissteigerungen durch tarifliche Lohnanpassung, die an uns weitergereicht wurden. Darüber hinaus haben wir auch die Vergabe der Treppenhausreinigungen an externe Dienstleister massiv ausgebaut. Damit entsprechen wir den Wünschen unserer Kunden, die wöchentliche Treppenhausreinigung nicht selbst durchführen zu müssen. Die Reinigungskosten sind umlagefähig und Bestandteil der

jährlichen Betriebskostenabrechnung. Die Gesamtaufwendungen stiegen aufgrund von Lohnanpassungen und vor allem durch Neuvergaben um 21,41 % gegenüber dem Vorjahr.

Für die Gebäudevollschutzversicherung (Sachversicherung) gab es im Geschäftsjahr wie bereits in den vergangenen Jahren erneut eine deutliche Erhöhung der Versicherungsbeiträge. Nach einer Steigerung von 23,5 % im Vorjahr wurden die Beiträge für das Jahr 2023 um weitere 20,5 % erhöht. Der Anstieg der Beiträge wird mit einer hohen Schadenquote und gestiegenen Preisindizes begründet.

Die bereits 2022 gemeinsam mit der Wiederaufbau eG initiierte gezielte Nagerbekämpfung in Teilen der Weststadt hat ersten Erfolg gezeigt. Die Maßnahmen wurden auch im Geschäftsjahr 2023 fortgesetzt, sodass die Nagerpopulation nachhaltig eingedämmt werden konnte. Trotz Kostenumlage im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen werden die Maßnahmen von unseren Mietern überwiegend begrüßt.

Bereits mit Blick auf das Geschäftsjahr 2024 wurden unsere Kunden darüber informiert, dass wir die Kosten für die Bereitstellung des Kabel-TV-Signals ab dem 1. Januar 2024 nicht mehr in der jährlichen Betriebskostenumlage berechnen werden. Aufgrund einer Neuregelung im Telekommunikationsgesetz ist dies künftig nicht mehr möglich. Unsere Kunden haben nunmehr die Möglichkeit, auf das TV-Angebot (und somit auch auf die Kosten) gänzlich zu verzichten oder einen Individualvertrag mit Vodafone abzuschließen. Mit Vodafone wurde für die nächsten zehn Jahre ein besonders günstiger Preis für unsere Kunden, die den Service weiternutzen wollen, festgeschrieben.

## Energiekosten

Die Entwicklung der Energiepreise war wie bereits im Vorjahr auch im Geschäftsjahr 2023 von besonderer Relevanz.

Die günstigen Konditionen für Gas sind aufgrund langfristiger Versorgungsverträge auch weiterhin bis Ende 2024 gesichert, sodass weder im Geschäftsjahr noch im Jahr 2024 höhere Belastungen auftreten. Durch vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer auf Wärmekosten (von 19 % auf 7 %) trat für das Jahr 2023 sogar der Effekt ein, dass die Heizkosten für Gasheizungen geringer ausfallen als im Vorjahr.

Beim Energieträger Fernwärme sind unsere Möglichkeiten der aktiven Preisgestaltung sehr beschränkt. Zum 1. April 2023 wurde der Arbeitspreis – ausgehend von einem bereits hohen Preisniveau – erneut deutlich erhöht (siehe Tabelle). Zum 1. Oktober 2023 gab es dann wieder eine Senkung des Arbeitspreises durch das örtliche Versorgungsunternehmen BSJENERGY. Allerdings betrug dieser immer noch das Dreifache des durchschnittlichen Arbeitspreises vor der Energiekrise und dem damit verbundenem Preisanstieg für Wärme.

## Fernwärme Arbeitspreis



Wir haben unsere Kunden bereits im Jahr 2022 über die Kostenentwicklung informiert und sofern erforderlich die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen erhöht, um hohe Nachzahlungen in den kommenden Abrechnungen zu vermeiden.

Wie von der Bundesregierung angekündigt trat für das Jahr 2023 am 1. März rückwirkend zum 1. Januar 2023 das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz in Kraft. Dieses sieht vor, die Energiekosten zu deckeln. Demnach werden 80 % des Vorjahresverbrauchs mit einem reduzierten Verbrauchspreis von 95 € je Megawattstunde Fernwärme berechnet. Durch den reduzierten Mehrwertsteuersatz auf 7 % erfolgte eine zusätzliche Entlastung. Gemeinsam mit den angepassten Heizkostenvorauszahlungen rechnen wir daher für unsere Kunden nicht mit nennenswerten Nachzahlungsbeträgen bei den jeweiligen Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2023.

Mittelfristig rechnen wir mit einer Entspannung auf dem Energiemarkt. Das Niveau vor der Energiekrise werden wir aber voraussichtlich nicht wieder erreichen.



### Forschungsprojekt: Bewertung und Aufbereitung von Altholz zur Rückführung in den Kreislauf

Bislang sind alle Hölzer eines Abrissgebäudes Sondermüll. Eine Wiederverwendung ist nicht möglich, egal wie gut das Holz auch sein mag. Im Projekt „Recycling for reuse“ der Technischen Universität Braunschweig soll nun untersucht werden, wie sich Altholz bewerten und aufbereiten lässt – mit dem Ziel, es wiederzuverwenden. Die Nibelungen stellt als Projektpartner Holz aus zurückgebauten Häusern zur Verfügung. Zudem unterstützen wir die Forschung mit Expertise aus der Praxis – aus dem Planungsprozess und beim Bau.

In der Projektbeschreibung heißt es: In Deutschland fallen jährlich zwischen sieben und acht Millionen Tonnen Altholz an. Das größte Potenzial für eine Wiederverwendung hat dabei mit rund 32,6 Prozent (2,4 Millionen Tonnen) das anfallende Altholz aus Bau- und Abbrucharbeiten.

Das Ziel des Projektes ist, eine Methodik zu entwickeln, um konstruktive Bauteile aus stabförmigem Altholz herzustellen. Erforscht wird zum Beispiel, wie sich metallische Fremdkörper (Nägel, Schrauben,

Klammern) und Holzschutzmittel-Kontaminationsschichten automatisiert entfernen lassen. Je sortenreiner das Altholz bereitgestellt werden kann, desto hochwertiger kann es aufbereitet und verwertet werden. Ein weiterer Ansatz ist, Altholz schon auf der Baustelle zu bewerten, mit einem mobilen Messgerät für alle relevanten Schadstoffe.

Das Projekt wird für drei Jahre – von 2024 bis Ende 2026 – durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft gefördert.

### Übergangspflegewohnung für ambulante Kurzzeitpflege im Quartier

Nach der Entlassung aus dem Krankenhaus ist manchmal mehr Unterstützung im Alltag nötig. Die Kurzzeitpflege im Seniorenheim ist jedoch nicht immer die passende oder gewünschte Lösung. Mitunter mangelt es auch an Plätzen, und Betroffene müssen in umliegenden Gemeinden untergebracht werden. Für diese Situation bietet die Nibelungen nun zwei Übergangspflegewohnungen an: ein vorübergehendes Zuhause, wenn die eigene Wohnung nicht rollstuhlgeeignet ist oder (noch) nicht über die notwendigen Hilfsmittel verfügt.

Die Ende 2022 bereitgestellte Wohnung im Heidberg, in der Halberstadtstraße 4, hat einen barrierefreien Zugang über die Terrasse und ist ausgestattet mit breiten Türen, einer bodengleichen Dusche mit Duschsitz, Haltegriffen im Bad und in der Wohnung sowie absenkbaren Schränken und einem Pflegebett. Die rollstuhlgeeignete Wohnung kann bis zu sechs Wochen lang genutzt werden. Unser Kooperationspartner für ambulante Betreuung im Quartier ist der Caritasverband Braunschweig.

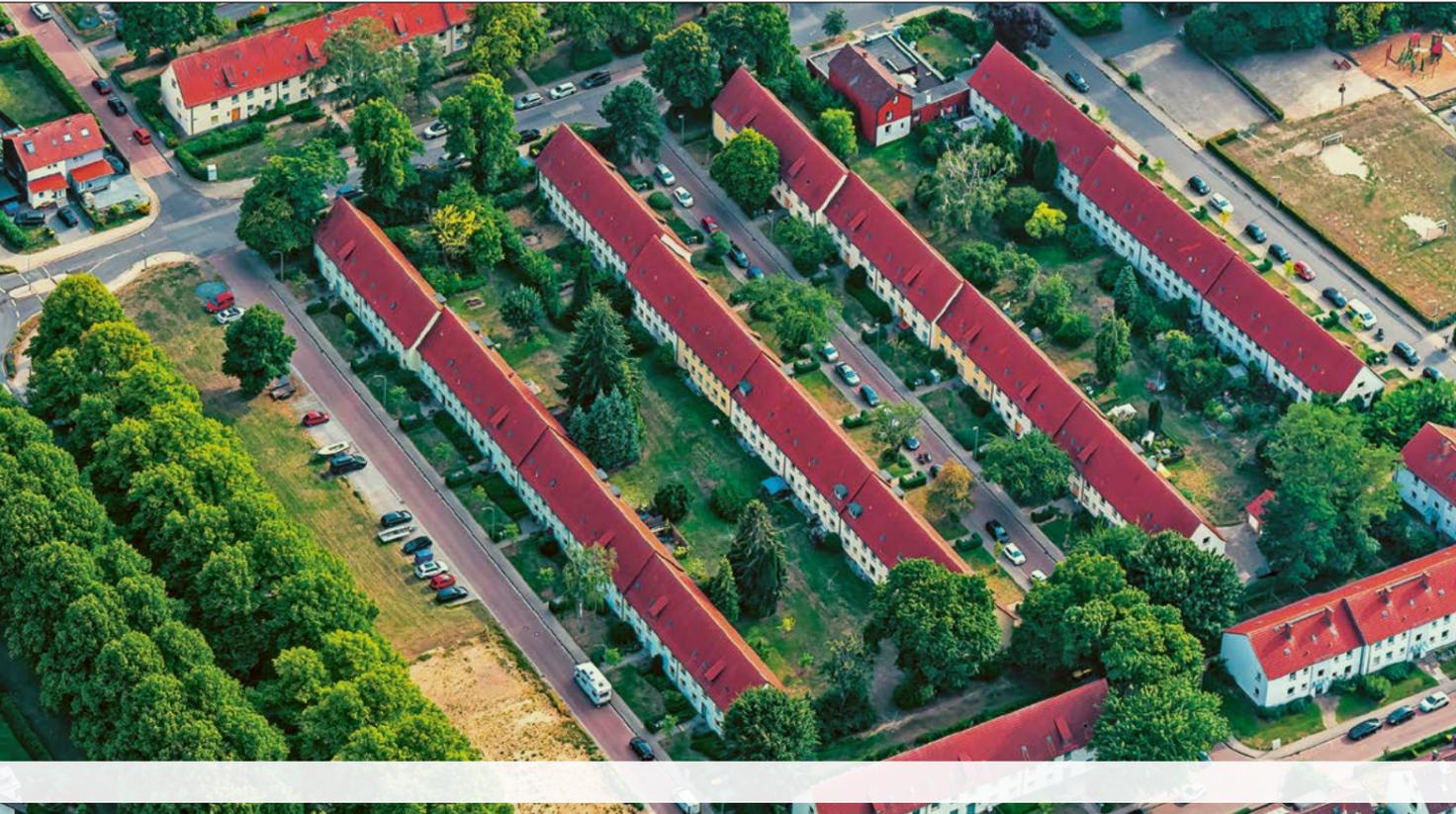


Das Schlafzimmer der Übergangspflegewohnung in der Gernotstraße

Die 2023 bereitgestellte Wohnung im Siegfriedviertel, in der Gernotstraße 3, ist ausgestattet mit einem Pflegebett und einer Schlafcouch sowie einer Dusche mit Sitz und Haltegriffen. Diese Wohnung ist nicht rollstuhlgeeignet, aber barrierearm. Unser Kooperationspartner für ambulante Betreuung im Quartier ist die Ambulante Pflege Wilhelminum.

Das Projekt wird durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung gefördert.





### Digitales Baumkataster

Über 4.500 Bäume stehen auf Grundstücken der Nibelungen. Der Zustand des gesamten Baumbestandes wurde nun durch das Göttinger Unternehmen GEOgreen digital in einem Baumkataster erfasst. Die Daten sind die Arbeitsgrundlage für Pflegemaßnahmen und Verkehrssicherheitskontrollen. Zweimal pro Jahr gibt es Kontrollgänge (im belaubten und unbelaubten Zustand), um rechtzeitig verkehrgefährdende Schäden an Wurzel, Stamm und Krone zu erkennen, die Standsicherheit zu gewährleisten und die Datenbank auf dem neuesten Stand zu halten. Erfasst sind im Baumkataster Informationen zur Baumart, Höhe, Ausprägung und Vitalität.



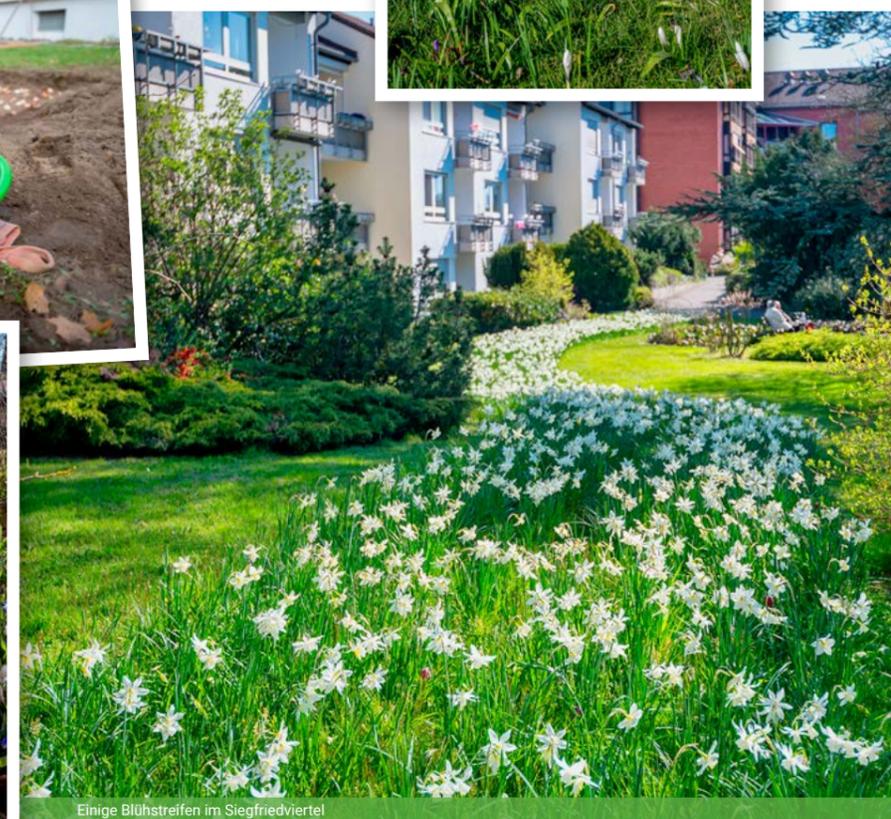
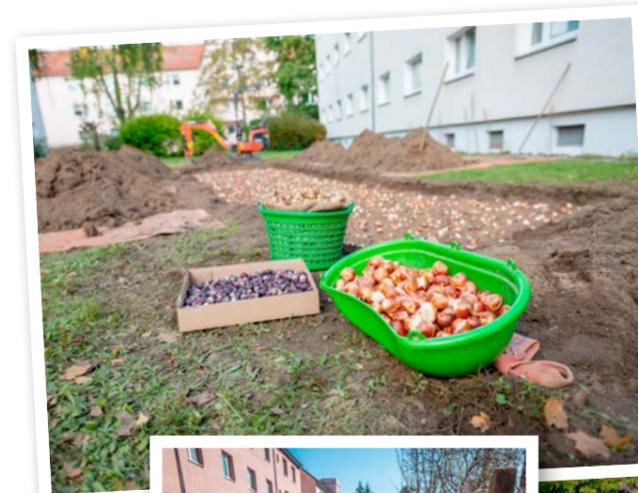
### Neupflanzung von Blühstreifen

Auch 2023 haben wir dafür gesorgt, dass es rund um unseren Bestand bunt blüht. Bei den Neupflanzungen haben wir auch die Klimaverträglichkeit sowie den Nutzen für Insekten und Vögel im Blick.

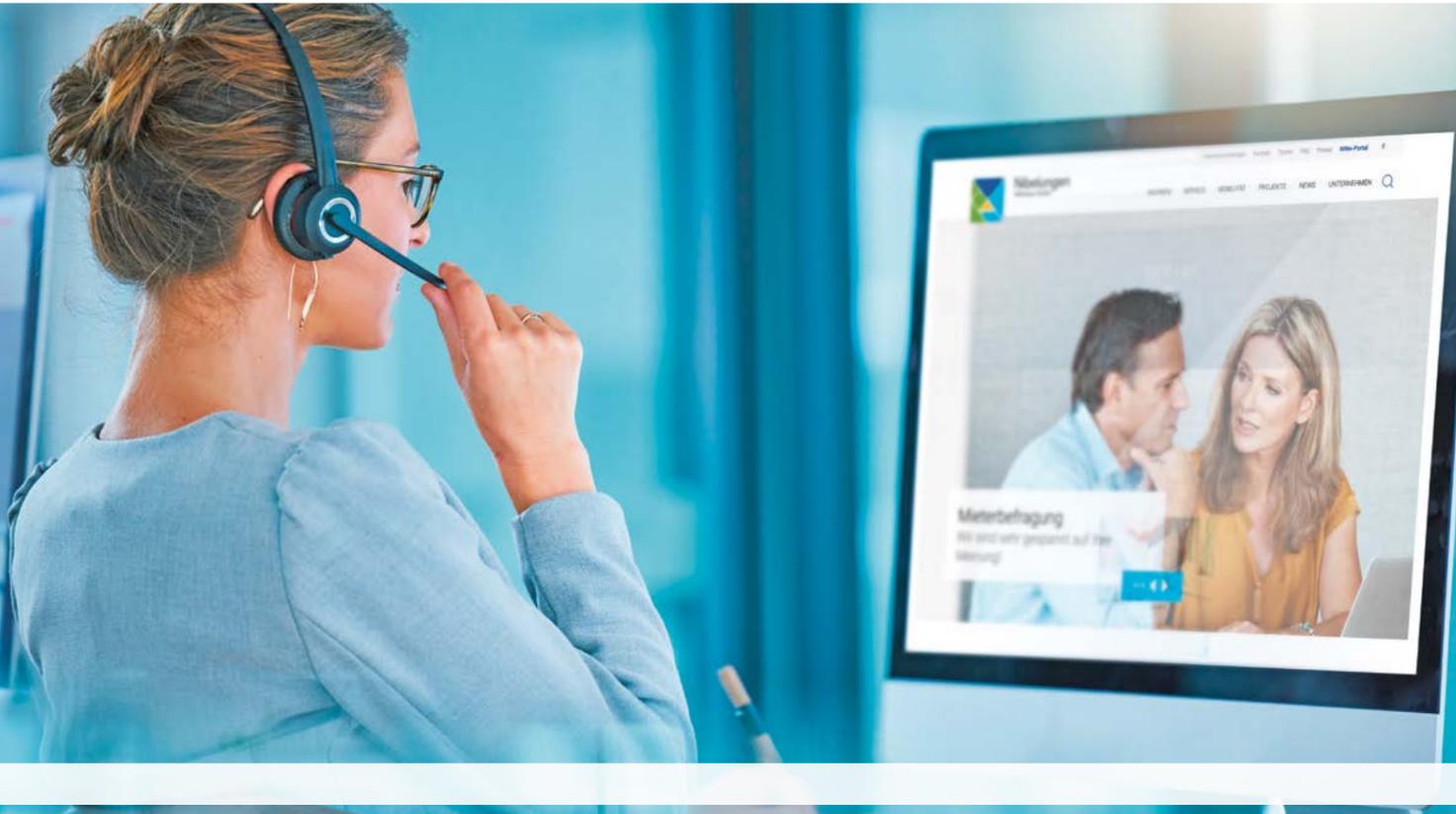
In der Steiermarkstraße haben wir auf einer Fläche von rund 180 m<sup>2</sup> die insektenfreundliche Staudenmischung „Licht & leicht“ sowie 9.350 Blumenzwiebeln gepflanzt.

Rund um die Häuser bei dem Gerichte 10 bis 12 blüht nun ein rund 150 m<sup>2</sup> großer Geophytenstreifen mit 21 verschiedenen Arten. 19.525 Zwiebeln wurden gepflanzt.

In der Kriemhildstraße 5 bis 7 sorgt künftig ein rund 90 m<sup>2</sup> großer Geophytenstreifen mit 21 verschiedenen Blumenzwiebelarten für Farbtupfer im Quartier. 13.360 Zwiebeln wurden gepflanzt.



Einige Blühstreifen im Siegfriedviertel



### Neuorganisation: Callcenter verbessert telefonische Erreichbarkeit

Mitte März haben wir unsere telefonische Erreichbarkeit weiter verbessert. In Zeiten mit besonders hoher Anruhzahl nimmt nun auch das Team eines Callcenters Anrufe entgegen. Die bisherigen Erfahrungen sind sehr positiv. Das Callcenter bearbeitete monatlich jeweils 98,4 bis 99,2 Prozent der weitergeleiteten Anrufe. Nur selten wurde vorher aufgelegt.

Wie viele Telefonate erreichen uns am Tag über die zentrale Nummer 30003-0? Wie viele werden im Kundenzentrum angenommen, wie viele weitergeleitet? Wie oft wird in der Warteschleife aufgelegt? Das wird genau erfasst. So erfahren wir etwa, an welchen Tagen das Anrufaufkommen besonders hoch ist. Oder dass es im gesamten Juni 2.186 Anrufe über die Durchwahl 0 gab – ein Höchstwert in diesem Jahr.

Wird der Anruf weitergeleitet, sehen wir, ob das Anliegen direkt bearbeitet wurde oder ob das Callcenter sich per Nachricht beim Kundendienst meldet. Dort werden die Anfragen dann in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet. Häufig hilft das Team aber direkt, etwa mit Hinweisen auf das NiWo-Portal oder den Handwerkerservice. Das Callcenter ist wohnungswirtschaftlich orientiert und mit den möglichen Anliegen der Anrufenden vertraut.

### Löwenrudel: Strategische Konzernentwicklung

Die Stadtverwaltung und die städtischen Gesellschaften arbeiten verstärkt daran, die Zusammenarbeit zu intensivieren, Wissen zu transferieren, gemeinsam Kosten zu optimieren und Gelder im Konzern Stadt zu belassen. Die strategische Konzernentwicklung wird unter dem Namen Löwenrudel vorgebracht.

Als Themen mit besonderer Priorität identifizierten die Geschäftsführer der städtischen Gesellschaften, darunter die Nibelungen, das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Marketing sowie IT und Digitalisierung. Zu diesen Themen arbeiten nun Projektgruppen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaften. Einige Projekte wurden bereits abgeschlossen.

Die Nibelungen koordiniert seit 2023 das Teilprojekt Marketing. Für interessanten Einblick sorgte zum Beispiel eine von uns organisierte Veranstaltung im Sportbad Heidelberg. Ein Team der Social Media Agentur Kreativrausch stellte Markenkommunikation, Kampagnen und rechtliche Aspekte in den sozialen Medien vor und machte deutlich: Mit Facebook, Instagram und TikTok sollte man sich als Unternehmen nicht nur nebenbei beschäftigen.

Ins Leben gerufen wurde im Jahr 2023 auch das Teilprojekt Personal. In die-

sem Rahmen wurde zum Beispiel über das am 2. Juli in Kraft getretene Hinweisgeberschutzgesetz diskutiert. Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden sind nun verpflichtet, ein internes Hinweisgebersystem einzurichten. Das Gesetz soll Whistleblower vor Repressalien schützen, wenn sie im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über Missstände an eine Meldestelle weitergeben.

Durch das Löwenrudel sind neue Geschäftsbeziehungen im Konzern entstanden, und es hat sich zu vielen Themen ein reger Austausch entwickelt, inklusive gegenseitiger Unterstützung im Arbeitsalltag, auf kurzem Wege. Das Schwarmwissen wird aktiv genutzt.



Das Löwenrudel-Treffen im Sportbad Heidelberg



### Wöchentliche Sprechstunden vor Ort

Wir möchten präsent in den Quartieren sein, kurze Wege ermöglichen und mit möglichst vielen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch kommen. Eine regelmäßige Sprechstunde vor Ort ist dafür ideal. Seit 2023 ist unser Servicebüro am Alsterplatz wieder zweimal in der Woche geöffnet. In Lehnndorf bieten wir seit dem Herbst wöchentlich mittwochs eine Sprechstunde an. Die Neugestaltung eines Quartiersplatzes in der Saarstraße, verbunden mit der barrierefreien Erschließung der Ortsbücherei, bot die Gelegenheit, direkt neben der Bücherei ein zentrales Servicebüro einzurichten.

## Neukunden: Befragungen aus 2023 halfen bei neuem Vertriebssystem

Seit dem Jahresbeginn 2023 befragten wir Neukunden, wie zufrieden sie mit dem Service, der Freundlichkeit, der Terminfindung und dem Ablauf waren. Diese Befragung verschicken wir nach wie vor jeweils rund vier bis sechs Wochen nach dem Einzug. Die Rückmeldungen werden durch AktivBo ausgewertet. Das schwedische Unternehmen mit Sitz in Hamburg ist auf Befragungen in der Wohnungswirtschaft spezialisiert. Die bislang vorliegenden Ergebnisse zeigten eine hohe Zufriedenheit mit dem Neuvermietungsprozess.

Ab dem Frühjahr 2024 wird ein neues Vertriebssystem weitere Abläufe vereinfachen und verschlanken. Wer bei der Nibelungen eine Wohnung sucht, kann künftig selbstständig einen Besichtigungstermin buchen – und den Termin bei Bedarf auch ändern oder absagen.

Interessenten melden sich über ein Gesuchsformular auf der Nibelungen-Webseite an. So gelangen sie in die allgemeine Gesuchskartei. Hier können sie ihre Suchkriterien angeben, jederzeit anschauen und an ihre Wünsche anpassen. Sie können sich allgemein oder ausschließlich auf einzelne Wohnungen bewerben. Vor Ablauf der Speicherfrist verschicken wir eine Benachrichtigung. Wird der Gesuchsverlängerung nicht aktiv zugestimmt, werden die Daten automatisch gelöscht.



Die möglichen Besichtigungstermine favorisierter Wohnungen werden über ein Terminmanagement angezeigt. Haben die Interessenten einen Termin gebucht, erhalten sie 24 Stunden vor der Besichtigung eine Erinnerung per E-Mail. Nach dem Termin können sie ein Feedback abgeben. War die Wohnung nicht das Richtige? Dann kann es vielleicht sinnvoll sein, das Gesuch anzupassen. Besteht Interesse an der Wohnung, dann ermöglicht das neue Vertriebssystem, selbstständig benötigte Unterlagen hochzuladen. Alle Abläufe werden so einfach und kompakt wie möglich gestaltet.

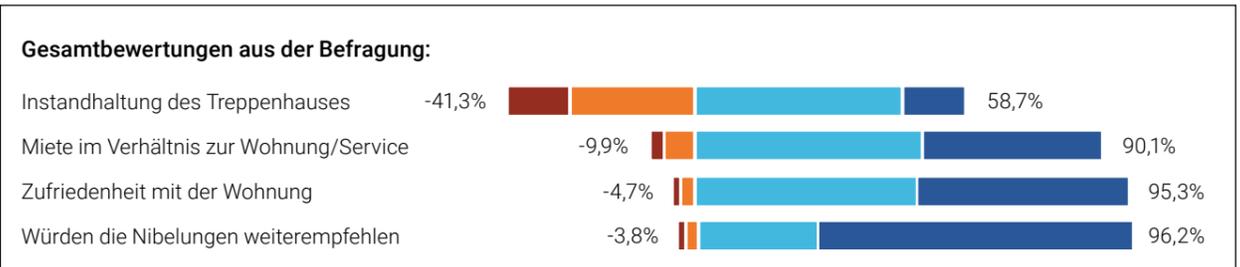
## Mieterbefragung durch AktivBo

Rund 209.000 Einzelinformationen – 7.644 Kommentare: Diese Informationsfülle steht uns nun für künftige Planungen zur Verfügung. 2023 erhielten alle Mieterinnen und Mieter einen Fragebogen – quartiersweise, über das Jahr verteilt. Wir wollten wissen: Wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnung und dem Service? Was gefällt ihnen an ihrer Wohnsituation? Was sollten wir besser machen? Welche Wünsche haben sie?

2.299 Angeschriebene schickten den Fragebogen ausgefüllt zurück – eine optimale Rücklaufquote von 35,3 Prozent. Ein aussagekräftiges Meinungsbild. Die Mieterbefragung durch das Hamburger Institut AktivBo ist – wie bereits die Zufriedenheitsbefragung im Jahr 2018 – ein wichtiger Baustein, um die Quartiere und unseren Service weiterzuentwickeln und um zu sehen, wo wir bereits auf einem guten Weg sind.



Die detaillierten Beurteilungen unterstützen uns, Prioritäten zu setzen: Welche Projekte werden kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt? Der Großteil der Fragen ist sehr konkret. Gefragt wird zum Beispiel nach der Instandhaltung des Treppenhauses, dem Erscheinungsbild des Hauseingangs, der Beleuchtung der Hauszugangswegen oder dem Sicherheitsgefühl im Haus und im Quartier. Auch Antworten zur Weiterempfehlungsbereitschaft und zur Zufriedenheit mit der Nachbarschaft liefern wichtige Informationen.



## Digitale Kommunikation

Die Kommunikation zu unseren Mieterinnen und Mietern möchten wir schneller und unmittelbarer gestalten. Daher haben sie von uns ein Schreiben erhalten mit der Bitte, ihre Kontaktdaten zu aktualisieren oder zu vervollständigen. Mit der Durchführung dieser Datenpflege haben wir die AktivBo GmbH beauftragt. Die übermittelten Daten werden ausschließlich der Nibelungen zur Verfügung stehen und im Anschluss unmittelbar bei AktivBo gelöscht.

### Unser erster Nachhaltigkeitsbericht ist online

Mit einem zertifizierten Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022 dokumentieren wir erstmals das nachhaltige Handeln aus fast 100-jähriger Tradition, inklusive der nachhaltigen Ziele bis 2045. Der Bericht gibt umfangreiche Einblicke in den Stand der Nachhaltigkeit des Unternehmens. Betrachtet werden die Bereiche Soziales, Ökologie und Wirtschaft.

Was ist bereits gut gelungen? Welche Auswirkungen hatten vielfältige Strategien und Aktivitäten? Durch welche Leistungsindikatoren wird der Erfolg gemessen? Und wie geht es weiter? Darüber informiert der Nachhaltigkeitsbericht nach dem Schema des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Online bereitgestellt ist der Bericht seit dem Jahresende unter [nachhaltigkeit.nibelungen-wohnbau.de](https://nachhaltigkeit.nibelungen-wohnbau.de).

### Umweltbewusstes Handeln

Neben dem obersten Ziel, die Bürgerinnen und Bürger mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, spielt die Bekämpfung des Klimawandels eine maßgebliche Rolle. Die Nibelungen entwickelt derzeit in Abstimmung mit der kommunalen Wärmeplanung der Stadt einen eigenen Klimapfad. Unser Ziel ist eine klimaneutrale Beheizung aller Gebäude bis zum Jahr 2045. Die fossilen Energieträger Gas, Kohle und Öl werden kontinuierlich durch erneuerbare Energieträger ersetzt. 80 Prozent unserer Gebäude wurden im Geschäftsjahr 2022 bereits durch nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme versorgt. Die letzten Ölheizungen im Bestand wurden durch erste Wärmepumpen ersetzt. Zu einer guten Klimabilanz tragen zudem innovative Versorgungskonzepte bei, etwa ein Nahwärmenetz zur klimaneutralen Wärmeversorgung durch Abwärme aus dem Klärwerk. Durch die Optimierungen von Anlagen und die bezogene Fernwärme ist es gelungen, die emittierten CO<sub>2</sub>-Äquivalente seit 2004 um 59 Prozent zu senken. Auch der Erhalt der biologischen Vielfalt ist ein wichtiges Handlungsfeld.

### Effektive Digitalisierung

Bei der Nibelungen sind inzwischen nahezu alle internen Prozesse digitalisiert. Wohnungsabnahmen und -übergaben zum Beispiel finden komplett digital statt, per Tablet. Wir bieten einen digitalen Rechnungseingang im PDF-Format an, verwenden in Anschreiben digitale Unterschriften und legen neue Mietverträge ausschließlich digital ab. Auch bei allen Altakten sowie den Objekt- und Kreditorenakten hat die Papierform ausgedient.

### Weitere Dimensionen der Nachhaltigkeit

Beleuchtet werden zudem unter anderem neue Arbeitsmethoden für nachhaltiges Bauen, das soziale Miteinander, innovative Mobilität und das betriebliche Gesundheitsmanagement.



### Personalentwicklung

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 2023 beschäftigte die Nibelungen insgesamt 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter acht Auszubildende.

Neu eingestellt wurden ein Mitarbeiter in der IT als geringfügige Beschäftigung für die Dauer von sechs Monaten, eine Mitarbeiterin als Elternzeitvertretung im Bereich Finanzen und Betriebswirtschaft/Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen, ein Mitarbeiter für den Unternehmensbereich Technik, Technisches Immobilienmanagement sowie eine Trainee im Bereich Dienstleistung Technik-Energie. Zwei Immobilienkaufleute wurden nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung in ein Arbeitsverhältnis übernommen – zunächst auf ein Jahr befristet. Frisch in die Ausbildung starteten zwei angehende Immobilienkaufleute und ein angehender Fachinformatiker für Systemintegration. Darüber hinaus konnte die Einstellung eines Bilanzbuchhalters im Unternehmensbereich Finanzen und Betriebswirtschaft einen Renteneintritt kompensieren – und eine Projektleiterin im Unternehmensbereich Neubau kompensierte den Weggang eines Mitarbeiters.

Die Geschlechterverteilung im Unternehmen ist ausgewogen. Der Anteil der bei der Nibelungen beschäftigten Frauen (inklusive Auszubildender) betrug zum Stichtag 53,51 Prozent. Das Durchschnittsalter der Belegschaft lag bei 44 Jahren. Die Altersstruktur der Beschäftigten ist relativ gleichmäßig verteilt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels muss indes der Bereich der unter 30-Jährigen weiter gestärkt werden. Sieben Mitarbeitende haben die Nibelungen im Lauf des Jahres verlassen.

Die Fluktuationsrate liegt somit bei 3,6 Prozent. Darunter waren eine zweijährige Befristung, die innerhalb der Probezeit vorzeitig endete, ein Arbeitsvertrag, der mit Befristung endete, drei Arbeitsverträge, die seitens der Mitarbeitenden beendet wurden, und zwei Renteneintritte. Die Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt durchschnittlich rund 15 Jahre.

# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Azubi-Fahrradtour durch Quartiere am Ringgleis

Einen halben Tag lang auf Tour: Anfang Juli radelten unsere Auszubildenden auf Nibelungen-Bikes quer durch Braunschweig. Zusammen mit den für den Fachnachwuchs Verantwortlichen schauten sie sich in den an das Ringgleis angrenzenden Quartieren Immobilienbestände der Nibelungen an und erfuhren die Infrastruktur drumherum, im wahrsten Sinne des Wortes. Neben einem frisch ausgelernten Immobilienkaufmann waren auch schon die neuen Azubis mittendrin, die dann am 1. August bei uns starteten. Auf und neben der Strecke wurde Wissen weitergegeben, und alle lernten sich in lockerer Atmosphäre (noch besser) kennen. Zwischendurch standen Eis und ein Mittagessen bereit. Erfahrungen austauschen, sich untereinander Tipps geben, zusammen Projekte voranbringen: Das gehört bei der dreijährigen Ausbildung fest dazu.



Unsere Auszubildenden bei der Fahrradtour

## Azubi-Speed-Dating-Day und Fachmesse Vocatium

Im Juli haben wir uns traditionsgemäß an der Vocatium Messe in der Volkswagen Halle in Kooperation mit dem vdw Niedersachsen/Bremen beteiligt, um Schulabsolventen unseren Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/-mann vorzustellen. In zahlreichen Einzelgesprächen konnten Interessierte ihre Fragen rund um die Ausbildung stellen.

Am 6. Oktober haben unsere Auszubildenden des zweiten Lehrjahrs am Azubi-Speed-Dating-Day im Forum des Medienhauses der Braunschweiger Zeitung teilgenommen und potenziellen Bewerberinnen und Bewerbern den Beruf der Immobilienkaufleute nähergebracht.



Unser Stand auf der Speed-Dating-Messe

# Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

## Mobiles Arbeiten

Seit dem 1. Juni 2022 ist die Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten in Kraft. Mitarbeitende können mit ihren Führungskräften eine Vereinbarung über maximal zwei Arbeitstage pro Woche zum mobilen Arbeiten schließen. Bis zum Jahresende haben 43 Mitarbeitende dieses Angebot genutzt.



Viele Mitarbeitende nutzen das mobile Arbeiten

## IHK-Fotowettbewerb

Unsere Auszubildenden haben am Fotowettbewerb der IHK teilgenommen. Das Ziel war, mit einem selbstgemachten Foto den Ausbildungsberuf vorzustellen. Leider hat es für das Siegereppchen nicht gereicht, obwohl die eingereichten Werke sehr gut waren.



Der Beitrag unserer Auszubildenden zum Fotowettbewerb



Schülerinnen und Schüler beim Zukunftstag

## Zukunftstag

Endlich konnte in unserem Haus wieder der Zukunftstag angeboten werden. Fünf Schülerinnen und Schüler erhielten während ihres Tages bei der Nibelungen Einblick in die Tätigkeiten der Immobilienwirtschaft. Der Tag wurde gestaltet und begleitet von unseren Auszubildenden.

## Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement

Um für die Zukunft weiterhin gut aufgestellt zu sein, rücken wir die Gesundheit der Mitarbeitenden als einen zentralen Unternehmenswert in den Fokus. Wir setzen systematisch und bedarfsgerecht ein Arbeitsschutz- und Gesundheitsmanagement um und entwickeln es kontinuierlich weiter.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zum Beispiel die Möglichkeit, über den Firmenfitness-Anbieter Hansefit für zurzeit nur 20 Euro pro Monat an sportlichen Aktivitäten teilzunehmen, vom Schwimmen bis zum Boxen, vom Yoga bis zum Klettern. Rund die Hälfte der Mitarbeitenden nutzt dieses Angebot.

2022 haben wir begonnen, uns mit dem Thema der psychischen Gefährdungsbeurteilung auseinanderzusetzen. Aus dem Kreis der Belegschaft wurde eine Gruppe „Prävention am Arbeitsplatz“ gebildet und durch den Gemeinde-Unfallversicherungsverband geschult. Workshops mit allen Mitarbeitenden haben 2022 begonnen und wurden 2023 fortgesetzt.

Im Juli nahmen zehn Mitarbeitende an einem Resilienz-Training mit einer Allgemein- und Arbeitsmedizinerin teil. Dieses Angebot hat sich seit einigen Jahren etabliert.



Das Resilienz-Seminar für Nibelungen-Mitarbeitende

Die Arbeitsplätze bei der Nibelungen sind inzwischen zu 78 Prozent mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet. In den kommenden Jahren stellen wir sukzessive weitere Arbeitsplätze entsprechend aus.

Hilfe zur Selbsthilfe bieten 36 Mitarbeitende als Ersthelfer (dazu gehört auch Know-how im Umgang mit einem Defibrillator) und 20 Mitarbeitende als Brandschutz- und Evakuierungshelfer. Im Juni fanden Nachschulungen und zum Teil Erstausbildungen durch die Johanniter statt.

Am 20. September wurden eine Gripeschutzimpfung und die vierte Coronaschutzimpfung angeboten. Angemeldet waren insgesamt 31 Personen. Am 7. November bot unsere Betriebsärztin eine augenärztliche Untersuchung an. 16 Mitarbeitende meldeten sich an.



## Facility Management für die Max-Jüdel-Stiftung

Als der Braunschweiger Unternehmer und Mäzen Max Jüdel am 9. Oktober 1910 starb, vermachte er sein gesamtes Vermögen – darunter verschiedene Immobilien – der Stadt. Damit verbunden war die Auflage, das Vermögen durch eine Stiftung für karitative Zwecke, für Darlehen an hilfsbedürftige Einwohner und für soziale Einrichtungen zu verwenden. Die Max-Jüdel-Stiftung ist noch heute dem Zweck verpflichtet, Braunschweiger Bürger in wirtschaftlicher Not zu unterstützen. Vorstand der Stiftung sind Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum und Sozialdezernentin Christina Rentzsch.

2023 hat die Nibelungen nach einem Hilfeersuchen der Stadt aufgrund eines Unfalls des Stiftungs-Geschäftsführers vorübergehend den Vorstand bei der Ausübung der Geschäfte unterstützt. Zu den Aufgaben gehörten die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung der Immobilien (Bild oben: Hinter der Magnikirche 1 und 3). Inzwischen steht die Stiftung wieder auf eigenen Beinen. Das rund halbjährige Interims-Management endete im September.

## Facility Management im Auftrag der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH

### Neuvermietung und Umbau von Gewerbeflächen in der Taubenstraße 7

Seit 2019 bewirtschaftet die Nibelungen Liegenschaften der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH kaufmännisch, technisch und infrastrukturell. Zu den betreuten Liegenschaften gehört der Gebäudekomplex Taubenstraße 7. Mieter des Gebäudes ist BS|ENERGY. Die Flächen werden von BS|NETZ und der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) genutzt. Bis Ende 2021 war auch eine Tochtergesellschaft der Volkswagen Financial Services Mieterin.

Zum Herbst 2023 haben wir die letztgenannte Fläche gemeinsam mit dem Eigentümer neu vermietet: an das Niedersächsische Studieninstitut (NSI). Die rund 2.000 Quadratmeter große Gewerbefläche wurde im Auftrag des NSI umfangreich umgebaut. Im bisherigen Bürokomplex entstanden zehn großzügig gestaltete Seminarräume zu Schulungszwecken in der kommunalen Verwaltung – und zudem Büroräume für die Studienleitung und eine Bibliothek. Das Gebäude wurde für die Neugestaltung komplett entkernt und anschließend hinsichtlich Schallschutz, Brandschutz und Technik auf den neuesten Stand gebracht. Die Nibelungen war Projektsteuerer der Neugestaltung.

Ab April 2024 wird das Niedersächsische Studieninstitut am neuen Standort (bislang: Wendenstraße) rund 300 Verwaltungsangestellte aus- und fortbilden. Die Adresse heißt künftig Taubenstraße 8.



Das Gebäude in der Taubenstraße 7

### Gebäudemanagement für die Liegenschaft Wilhelmstraße 62 bis 69



Die ehemalige Landesschulbehörde an der Wilhelmstraße

Mit dem Facility Management ist die Nibelungen auch bei der Immobilie in der Wilhelmstraße 62 bis 69 betraut. Der Gebäudekomplex steht derzeit leer. Der bisherige Mieter – die Niedersächsische Landesschulbehörde, Regionalabteilung Braunschweig – ist in ein neues Dienstgebäude an der Kurt-Schumacher-Straße umgezogen. Hier sind die bislang an vier Standorten arbeitenden Teams des Regionalen Landesamts für Schule und Bildung Braunschweig nun unter einem Dach vereint. Die Aufgabe der Nibelungen ist aktuell vor allem, durch verstärkte Kontrollen dafür Sorge zu tragen, dass der Leerstand in der Wilhelmstraße (rund 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) nicht zu Einbrüchen und Vandalismus in der Liegenschaft führt.

### Verwaltung des Guts Steinhof

Auf dem Gut Steinhof an der Celler Heerstraße ist die Nibelungen mit dem technischen und kaufmännischen Gebäudemanagement betraut. Am Ortsausgang von Watenbüttel bewirtschaften wir 17 Liegenschaften für den Abwasserverband Braunschweig. Das Vermietungsgeschäft und die laufende Instandhaltung sind über ein abgestimmtes Vertragsverhältnis zwischen der Nibelungen und dem Abwasserverband geregelt. Ein Nahwärmenetz, gespeist mit Abwärme vom Klärwerk, stellt für einen Großteil der Wohnungen Wärme zur Verfügung.

Im Jahr 2022 haben wir im Auftrag des Abwasserverbandes vier bereits längere Zeit leer stehende Reihenhäuser für Familien modernisiert, mit großzügig gestalteten Gartenanteilen zur Eigennutzung. Dieser separate Projektauftrag umfasste die komplette Steuerung und Begleitung der Baumaßnahme vor Ort. Die Häuser sind inzwischen vermietet. 2023 wurden in der Celler Heerstraße 336 b und c noch die Stromzähler zentralisiert. Der Verbrauch jeder Wohnung kann nun separat abgerechnet werden.



Die Reihenhäuser auf dem Gut Steinhof

# Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

# Unternehmensbeteiligungen

Wohnstättengesellschaft mbH  
Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG



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.

## Cremlinger Wohnungsbau GmbH



Die Außengestaltung am Holzweg



Cremlinger Wohnungsbau GmbH

### Vollvermietung von 102 neuen Wohnungen im Holzweg – Straßenausbau fertiggestellt

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 in zwei Bauabschnitten insgesamt 102 Wohnungen gebaut. Am 16. November 2022 war der neue Wohnraum komplett vermietet.

2023 wurde nun durch die Gemeinde Cremlingen der Straßenausbau des August-Steinmetz-Rings und des Holzwegs (nördlicher Teilabschnitt) fertiggestellt. Die Außenanlagen in beiden Wohnabschnitten, im Holzweg 8a bis 8e sowie 9a bis 9d, sind ansprechend begrünt. Besonders freuen wir uns über die Vielfalt der Staudenmischpflanzung „Schattenglanz“ für halbschattige Bereiche auf der Nordseite.

## WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

### Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir im Jahr 2023 insgesamt 234 Wohnungen und drei Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs.

### Mark-Twain-Straße

In der Mark-Twain-Straße 12 bis 18 wurde die Beheizung der Gebäude von bisherigen Öl-Niedertemperatur-Kesseln auf Wärmepumpen inklusive Warmwasserbereitung umgestellt.



### Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG



### Bereits 15 neue Photovoltaik-Anlagen in Betrieb

Die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG hat im November ihr bislang größtes Projekt in Betrieb genommen: eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Nordkurve des Eintracht-Stadions. Die Anlage erzeugt mit einer Nennleistung von 262,3 Kilowatt-Peak rund 210.000 Kilowattstunden Solarstrom im Jahr. Das entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von etwa 70 Haushalten. Durch den erzeugten Solarstrom werden jährlich rund 100 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden. Möglich wurde die Installation durch insgesamt 610 Ultraleicht-Module. Die glasfreien PV-Module sind rund 70 Prozent leichter als herkömmliche Glas-Solarmodule. So können sie auf Dächern montiert werden, für die die Last regulärer Anlagen zu groß wäre.

Die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land wurde im Jahr 2022 gegründet. Mitglieder sind neben der Nibelungen die Stadt Braunschweig, BSIENERGY, die Braunschweigische Landessparkasse, die Volksbank BraWo, die Baugenossenschaft Wiederaufbau sowie der Ingenieur André Voermanek (stellvertretend für die Umweltwerkstatt und Energiewende 38). Der Fokus des neuen zentralen Akteurs der Energiewende liegt zunächst auf dem Ausbau von Photovoltaik. Die Gründungsmitglieder haben insgesamt rund eine halbe Million Euro Eigenkapital eingebracht und können von der Planung über die Finanzierung und den Bau bis zur Vermarktung des Stroms alle wichtigen Schritte abdecken. Den Strom vermarktet die Genossenschaft vor allem an die Anwender vor Ort. Zum Jahresende 2023 waren 15 neue Anlagen in Betrieb und 17 weitere im Bau.

Die Nibelungen hat sich der Energiegenossenschaft angeschlossen, um mit ihrer Unterstützung große Teile des Gebäudebestandes mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. 2023 wurden bereits vier Anlagen in der Hermann-von-Vechelde-Straße 31 bis 34 im Bebelhof installiert – mit einer Leistung von jeweils rund 25 Kilowatt-Peak. Diese Anlagen werden künftig durch die Energiegenossenschaft betrieben.



---

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Freystraße 10  
38106 Braunschweig