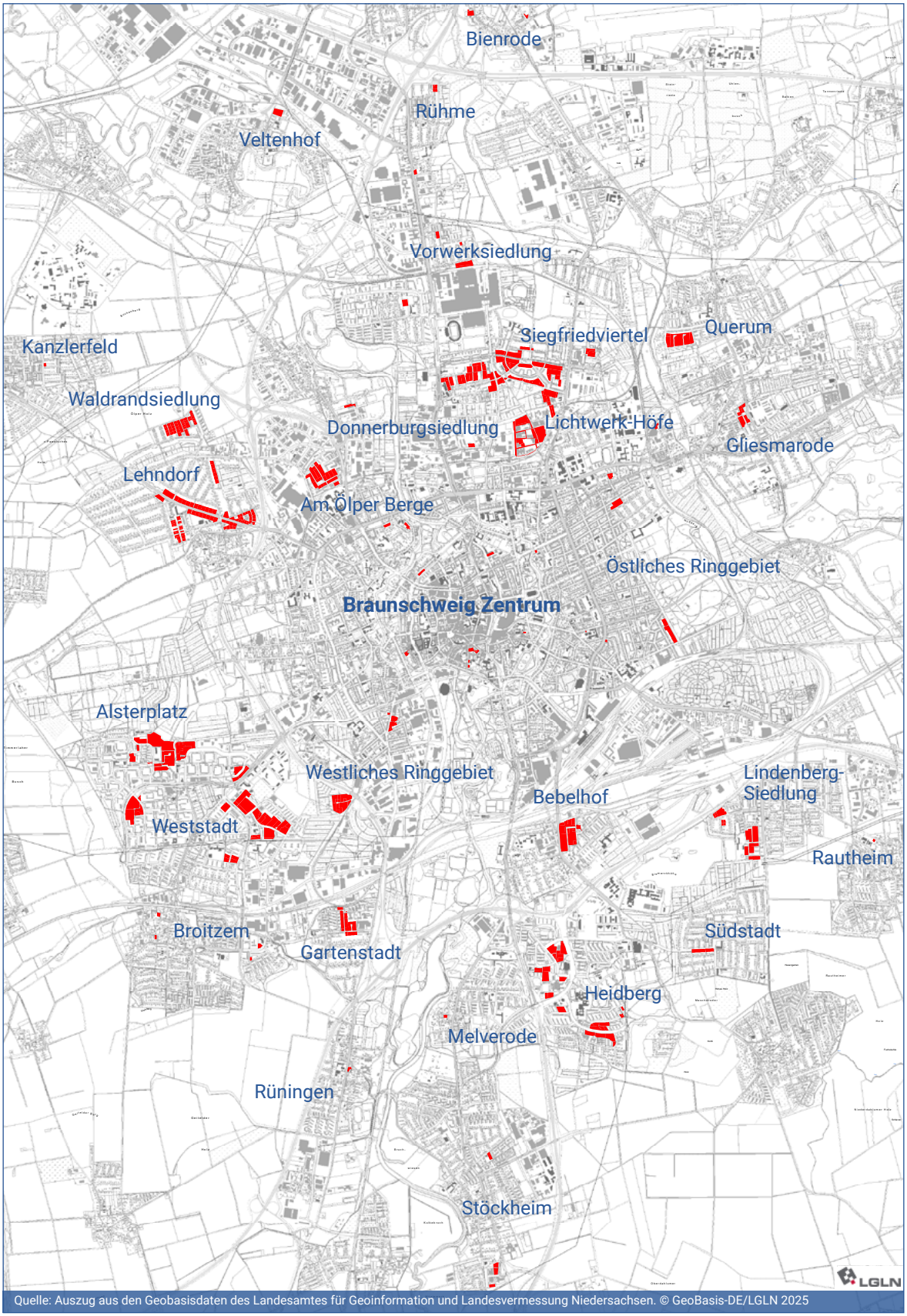
Unser Jahr **2024**

Nibelungen
Wohnbau GmbH

Unser Immobilienbestand

in Braunschweig



Zahlen, Daten, Fakten

6,33
Euro beträgt die Grundmiete / m² bei der Nibelungen-Wohnbau (Stichtag 31.12.2024)

351
Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse existieren bei der NiWo

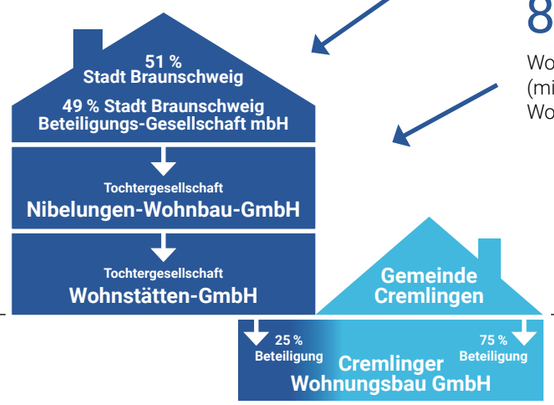
110
Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit

9.666
Mietobjekte: 7.581 Wohnungen,
1.644 Garagen / Einstellplätze,
260 Packstationen / Einstellboxen,
181 Sonstige (überw. Gewerberäume)

1926
wurde die Nibelungen-Wohnbau-GmbH gegründet.

8.000
Wohn- und Gewerbeeinheiten
(mit den Tochtergesellschaften
Wohnstätten und Cremlinger Wohnungsbau)

17.600.000
Euro investierte die Nibelungen-Wohnbau in 2024 in die Instandhaltung und Modernisierung



Inhaltsverzeichnis

Unser Jahr 2024

Vorwort Geschäftsführer Torsten Voß 4

Grußwort Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze 5

Unsere Quartiere:

- Süd 6
- West 9
- Nord 13
- Ost 14
- Zentrum 15

Neuer Lebensraum

- Stöckheim 16
- Broitzem 17
- Lichtwerk-Höfe 2 18
- Schwarzer Berg 19

Marketing und Soziales Engagement 20

Quartiersmobilität 35

Betriebskostenmanagement 38

Innovation und Nachhaltigkeit 40

Ökologische Grünpflege 42

Unternehmensentwicklung 45

Nibelungen als Arbeitgeber 50

Facility Management 55

Unternehmensbeteiligungen

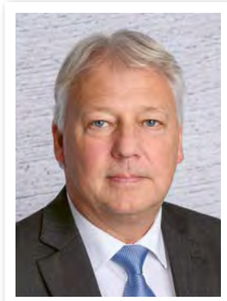
- Cremlinger Wohnungsbau GmbH 56
- Wohnstätten-Gesellschaft mbH 57
- Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG 57

Rechtsverhältnisse | Impressum 58

Vorwort

Geschäftsführer Torsten Voß

Sehr geehrte Damen und Herren,



auch im vergangenen Jahr ist Braunschweig wieder ein gutes Stück gewachsen – vor allem an bezahlbarem, lebensnahem Wohnraum. Mit Stolz blicken wir auf die Entwicklung in Stöckheim-Süd: Zwei neue Straßen – Hillenwiese und Berghey – stehen symbolisch für Fortschritt und neue Nachbarschaften im Bestand der Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

In der Hillenwiese 1, 3, 4 und 6 konnten wir im Dezember bereits die ersten Wohnungsschlüssel zu 73 neuen öffentlich geförderten Wohnungen überreichen. Die Außenanlagen sind nicht nur fertiggestellt, sondern laden mit begrünten, kommunikativen Sitzecken bereits zum Verweilen und Miteinander ein. 2025 folgen noch die letzten Zuwegungen zu den Häusern – der Feinschliff für ein bereits lebendiges Quartier. In unmittelbarer Nachbarschaft beginnt bereits das nächste Kapitel unserer Bautätigkeit: In der Straße Berghey realisieren wir ein weiteres Neubauvorhaben mit 19 öffentlich geförderten Wohneinheiten im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung wurde im November 2024 erteilt. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um das Projekt planmäßig umzusetzen.

Auch im Nördlichen Ringgebiet war 2024 ein Jahr voller Bewegung. In den Lichtwerk-Höfen 2 wurde der Endausbau mit Hochdruck vorangetrieben. Im Sommer waren alle Wohnungen des zweiten Bauabschnitts bezogen – ein großer Erfolg. Die Vielfalt der Wohnungsgrößen hat wie geplant eine breite Mischung an Bewohnerinnen und Bewohnern angezogen – genau so, wie es zu einem lebendigen Quartier passt. Und es geht weiter: Der Bebauungsplan für den dritten Bauabschnitt wurde im Sommer 2024 rechtskräftig – die Weichen für 2025 sind gestellt. Das heißt, wir können nun mit der Grundstücksbildung, der Erschließungsplanung und weiteren Neubauten beginnen.

Auch soziale Wohnformen haben hier bereits ihren Platz gefunden: Zwei durch die Lebenshilfe betreute Wohngemeinschaften sowie eine Wohn-Pflegegemeinschaft von ambet e.V. bereichern das Miteinander im Quartier. Wie gut die Nibelungen-Wohnbau-GmbH generell mit der Sozialwirtschaft vernetzt ist und wie viel insbesondere unser Sozialmanagement in Netzwerken, Arbeitskreisen und Arbeitsgemeinschaften gemeinsam mit vielfältigen Akteuren voranbringt, auch darüber können wir aus dem Jahr 2024 Interessantes berichten.

Auch unser Wohnungsbestand war 2024 im Fokus: Mit rund 17,6 Millionen Euro haben wir umfangreich in Modernisierungen und Verbesserungen investiert – von groß angelegten Projekten bis zu kleinen, aber wirkungsvollen Maßnahmen. Dabei war uns die Stimme der Mieterinnen und Mieter besonders wichtig: Die Zufriedenheitsbefragung durch AktivBo aus dem Jahr 2023 mit über 209.000 Einzelinformationen und 7.644 Kommentaren hat uns geholfen, gezielt Prioritäten zu setzen.

Zwei Themen möchte ich außerdem gern hervorheben: Einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima im Quartier haben wir im Jahr 2024 durch einen Dachgarten über der Tiefgarage in der Frankfurter Straße geleistet. Und im Heidberg und im Bebelhof konnten 52 Solaranlagen der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG installiert werden, mit einer Leistung von über 1 MWp – neben unseren Bestandsmodernisierungen ein weiterer wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Unser Fazit für 2024: Energie, Fortschritt und Innovationskraft – das waren die prägenden Elemente. Ob Neubau, Bestandsentwicklung oder soziale Vernetzung: Gemeinsam mit vielen engagierten Partnern und den Kolleginnen und Kollegen haben wir viel bewegt. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieses Rückblicks.

Mit herzlichen Grüßen

Torsten Voß
Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Grußwort

Aufsichtsratsvorsitzende Annette Schütze

Liebe Leserinnen und Leser,

die Nibelungen-Wohnbau gehört zu Deutschlands besten Vermietern! Mit der Verleihung des Kundenkristalls 2024 in der Kategorie „Bester Neuvermietungsprozess" wurde dies von jenen bestätigt, die es am besten wissen: den Mieterinnen und Mietern. Mit ihren Bewertungen in den Kundenbefragungen haben sie der NiWo ihr Vertrauen ausgesprochen und das Engagement der Mitarbeitenden gewürdigt. Aber nicht nur als Vermieter ist die NiWo Spitzenklasse, auch als Arbeitgeber kann das Unternehmen überzeugen. Der Arbeitgeberverband Region Braunschweig e.V. (AGV) zeichnete unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft in diesem Jahr als „Zukunftgeber" aus. In allen neun Kategorien – von Familienfreundlichkeit bis Verantwortungsbewusstsein – erhielt die Nibelungen Bestnoten. Und auch das niedersächsische Kultusministerium würdigte die NiWo: für ihre besonders zuverlässige Ausbildung. Als Aufsichtsratsvorsitzende erfüllen mich diese Auszeichnungen mit Stolz, denn sie zeigen, dass unsere Nibelungen ihrer unternehmerischen Verantwortung vorbildlich nachkommt.

Bei der Schaffung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums nimmt die NiWo in Braunschweig eine Vorreiterrolle ein. 2024 wurden in Stöckheim-Süd 73 neue Wohnungen fertiggestellt – neun davon rollstuhlgeeignet. Die modernen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden gut angenommen und sind perfekt auf die Bedürfnisse sowohl von Familien als auch von Singles zugeschnitten. Der Endausbau in den Lichtwerk-Höfen 2 befindet sich ebenfalls auf der Zielgeraden. Mit vier Stellplätzen fürs Car-Sharing, einem Bike-Sharing-Point mit Fahrrädern und Lastenfahrrädern und bepflanzten Aufenthaltsflächen wird ein attraktives Umfeld für das Vorzeigeprojekt geschaffen.

Auch im Bereich der Energie- und Mobilitätswende setzt die NiWo Maßstäbe. Im Heidberg wurden auf den Dächern der Nibelungen und der Baugenossenschaft Wiederaufbau 56 Photovoltaik-Anlagen erfolgreich installiert. Von der sauberen Energie sollen perspektivisch die Mieterinnen und Mieter profitieren. In Lehndorf nahm die NiWo im Zuge einer Kernsanierung außerdem die erste Wärmepumpe des Stadtteils in Betrieb. Mit ihrem bereits 2020 begonnenen Pilotprojekt zum Bike-Sharing hat die Nibelungen ebenfalls das richtige Gespür für die Bedürfnisse der Menschen in Braunschweig bewiesen. Die Nibelungen-Bikes wurden so gut angenommen, dass das Projekt unter Schirmherrschaft der Stadt auf ganz Braunschweig ausgeweitet wird.

Lebensqualität ist mehr als nur Wohnen, sie ist eng mit dem sozialen Miteinander verknüpft. Und nichts stärkt den Zusammenhalt im Quartier mehr, als gemeinsam zu feiern und sich bei Spiel und Spaß auszutauschen. Daher hat sich die NiWo auch in diesem Jahr an vielen Veranstaltungen und Aktionen in den Stadtteilen beteiligt. Vom eigenen Stand am „Tag der Senioren", bei dem über Themen rund ums Wohnen im Alter informiert wurde, bis zur „Spielmeile 2024" war für Jung und Alt etwas dabei. Auch bei den Stadtteilfesten trat die NiWo nicht nur als Sponsor auf, sondern war aktiv mit Ständen oder Mitarbeitenden vor Ort: so beim Sommerfest in der Weststadt oder dem Nachbarschaftsbrunch Heidberg.

Mein großer Dank gilt allen Mitarbeitenden, die mit ihrem Einsatz und ihren innovativen Ideen nicht nur das Unternehmen, sondern die gesamte Stadtentwicklung positiv voranbringen! Diesen guten Weg werden wir auch in Zukunft gemeinsam fortsetzen. Ich wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Vergnügen bei der Lektüre und hoffe, dass der folgende Bericht Sie ebenso wie mich für unsere Nibelungen-Wohnbau begeistert!

Herzliche Grüße

Annette Schütze
Aufsichtsratsvorsitzende
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Zufriedenheitsbefragung

Auszeichnung für besten Neuvermietungsprozess

Die Nibelungen gehört zu Deutschlands besten Vermietern! Am 14. März nahmen wir im Rahmen eines Benchmark-Events in Hamburg eine ganz besondere Auszeichnung entgegen: den Kundenkristall in der Kategorie „Bester Neuvermietungsprozess“.

Der Kundenkristall wird von der AktivBo GmbH an Unternehmen vergeben, die entweder ihren Service deutlich verbessert oder die besten Gesamtergebnisse in einer Kategorie erzielt haben. Die Gewinner werden nicht von einer Jury bestimmt, sondern von befragten Mieterinnen und Mietern. AktivBo vergleicht regelmäßig die Ergebnisse verschiedener Unternehmen, in deren Auftrag das Institut Befragungen durchführt – und erstellt ein Benchmark-Ranking. Einmal im Jahr werden dann die besten Wohnungs- und Immobilienunternehmen Deutschlands ausgezeichnet.

Die Nibelungen belegte unter allen Unternehmen den ersten Platz beim Neuvermietungsprozess. Hier war die Zufriedenheit besonders hoch. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen gehörten wir zu den Top 3 in der Kategorie „Höchster Produktindex“ (Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Haus).

Bei unseren Kundenbefragungen im Jahr 2023 – quartiersweise über das Jahr verteilt – hatten 2.299 Mieterinnen und Mieter den Fragebogen ausgefüllt zurückgeschickt: eine Rücklaufquote von 35,3 Prozent. So steht für unsere Planung nun ein Informationsschatz von rund 209.000 Einzelinformationen sowie 7.644 Kommentaren zur Verfügung. Die Antworten sind wichtige Bausteine, um die Quartiere und unseren Service weiterzuentwickeln und um zu sehen, wo wir bereits auf einem guten Weg sind.

Süd

IM SCHÖNEN SÜDEN
HELL. HARMONISCH. GROSSZÜGIG.
Ihr Zuhause im Heidberg

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

Neue Räume für die Caritas-Sozialstation

Der Caritasverband war bislang im Heidberg vor allem durch das Betreute Wohnen präsent: im i-Punkt und in der Gerastraße. Im Februar eröffnete die Caritas nun zudem im Erdgeschoss der Gerastraße 1 ein Begegnungscafé. In der „Caritasse“ werden Spielnachmittage, Gehirnjogging und kleine Feiern angeboten. Es gibt einen Secondhand-Shop mit preiswerter Bekleidung vom Seidenschal bis zum Wintermantel, und an vier großen Holztischen werden Kaffee, Tee, Waffeln, Kuchen, Salate und Suppen serviert. „Hier bleibt niemand allein sitzen. Wir möchten Menschen zusammenbringen“, so umreißt die stellvertretende Leiterin Marietta Mühling das Konzept. Vier ehrenamtliche Mitarbeiterinnen unterstützen die Arbeit.

Ganz in der Nähe ist im April die Caritas-Sozialstation eingezogen – in die ehemalige Filiale der Landessparkasse. „Im Jenastieg 9 können wir nun aufgrund der größeren Räume die Themen Ambulante Pflege, Versorgung im Alter sowie die Allgemeine Sozialberatung an einem Ort anbieten“, so Caritas-Vorstand Dr. Marcus Kröckel. „Wir bieten Beratung zu Themen wie Wohngeld, Pflegeversicherung oder Rente und helfen bei Anträgen.“ Gut nachgefragt sind auch die regelmäßigen Fahrten für Senioren. Offiziell eingeweiht wurde die neue Sozialstation am 30. April.

Neue Photovoltaik-Anlagen: Nibelungen setzt im Heidberg ein Zeichen für nachhaltige Stromerzeugung

56 Photovoltaik-Anlagen wurden 2024 auf Dachflächen der Nibelungen und der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG installiert – mit insgesamt 2.609 Modulen und einer maximalen Leistung von 1.262 Kilowatt-Peak. Die Anlagen ermöglichen, 1,2 Gigawattstunden Strom pro Jahr zu erzeugen.
Das Dachflächenpotenzial auf Mehrparteienhäusern wurde von der Wiederaufbau und der Nibelungen in Zusammenarbeit mit der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG, deren Gründungsmitglieder beide Unternehmen sind, genutzt. „Die Anlagen konnten erfolgreich und kurzfristig in Betrieb genommen werden, weil alle Projektbeteiligten sehr viel Engagement für erneuerbare Energien erbringen“, so Jonas Hattwig, Vorstand der Energiegenossenschaft. Alle Anlagen wurden in nur drei Monaten errichtet. Der zusammenhängende Gebäudebestand mit gleichartigen Dächern ermöglichte, Synergieeffekte zu nutzen und so die Effizienz des Projektes zu steigern.

Die Photovoltaik-Anlagen in der Stettin- und Stralsundstraße

Durch ein Mieterstrommodell sollen Mieter der Häuser künftig von den Vorteilen der direkten Stromerzeugung aus einer Photovoltaik-Anlage profitieren. Mieterstrom muss um mindestens zehn Prozent günstiger sein als der lokale Grundversorgungstarif – und dies über die gesamte Laufzeit der Anlage von mindestens 20 Jahren. Das ist durch das Mieterstromgesetz gesetzlich garantiert.
Realisiert wurde das Projekt gemeinsam mit Braunschweiger Unternehmen. Lokale Ressourcen zu nutzen, ist allen Projektbeteiligten wichtig.
Mit den neuen Photovoltaik-Anlagen setzen wir in Kooperation mit der Energiegenossenschaft ein Zeichen für innovative und nachhaltige Energieerzeugung in der Wohnungswirtschaft.

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

LEBEN IM BEBELHOF
HISTORISCH. GRÜN. GEMEINSCHAFTLICH.
Ihr Zuhause im Bebelhof

Energetische Gebäudesanierung in der Hans-Porner-Straße 3 bis 7 – Installation einer PV-Anlage

In der Hans-Porner-Straße 3 bis 7 wohnt man direkt am grünen Quartiersplatz im Bebelhof, mit Bänken und weiteren Sitzgelegenheiten vor der Tür. Hier haben wir 2024 die Fassade 16 Zentimeter dick gedämmt und das Dach neu eingedeckt. Eine neue Photovoltaik-Anlage ermöglicht, den Hausbewohnern künftig Mieterstrom anzubieten. Alle Hauseingänge wurden mit stabilen Aluminium-Haustüren ausgestattet. Zusätzlich wurden neue Briefkastenanlagen aufgestellt. Das Übereck-Haus ist nun weiß gestrichen, mit hellgrauen Absätzen an den Fenstern. Das Haus der Begegnung in der Hans-Porner-Straße 7 – eine integrative Begegnungsstätte – haben wir farblich hervorgehoben: mit einem frischen Gelbton.

Lindenberg – Zwischen den Gärten - dörflich. charmant. lebenswert

ZWISCHEN DEN GÄRTEN
DÖRFLICH. CHARMANT. LEBENSWERT.
Ihr Zuhause im Lindenberg

Energetische Modernisierung in der Kopernikusstraße 30 bis 32 – Neugestaltung von Terrassen

In der Kopernikusstraße 30 bis 32 haben wir von August bis November die Fassade 16 Zentimeter dick gedämmt. Die Dachhaut wurde entsprechend der Dämmung verlängert. Das ruhig in einer Tempo-30-Zone an einer Wiese gelegene Haus ist nun weiß mit hellblauer Absetzung gestrichen. Neue solide Aluminium-Haustüren wurden optisch an die Farbgebung angepasst. Zusätzlich haben wir neue Briefkastenanlagen aufgestellt. Allen Mietparteien im Erdgeschoss des erstmals 1943 bezogenen Hauses steht nun eine sechs Quadratmeter große Terrasse zur Verfügung – zugänglich über eine Metalltreppe aus dem Schlafzimmer oder der Küche. Abgeschlossen wird das Projekt mit Neupflanzungen sowie der Einsaat von Rasen im Frühjahr 2025.

Die Kopernikusstraße 30 bis 32 vor ...

... und nach der Modernisierung

West

Westliches Ringgebiet

Biodiversitätsdach in der Frankfurter Straße 17

Die Dachfläche der Frankfurter Straße 17 wurde ab dem Herbst in ein Biodiversitätsdach verwandelt: in eine grüne Oase. Hoch oben entstanden ein barrierefreier Holzsteg mit Sonnenliege sowie eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten und einem Picknicktisch, umgeben von einer artenreichen, naturnahen Wildblumenwiese mit Blühstreifen aus Sträuchern und Stauden. Gestaltet wurden zudem vielfältige Lebensräume für Insekten: durch Totholz, Sand- und Kiesflächen, Insektenhotels und eine Trockenmauer. Auf dem Dach können sich die Mieter nun gemütlich im Grünen treffen. Im Spätsommer 2025 ist ein kleines Fest auf dem Dach geplant. Vorausgegangen war der Neugestaltung die Sanierung der rückseitigen Dachflächen über dem Parkgaragendach.

Bauarbeiten an der Dachfläche in der Frankfurter Straße 17

Einbau neuer Aufzüge in der Frankfurter Straße 20 und in der Bergfeldstraße 1

Im Quartier im Westlichen Ringgebiet haben wir zudem in zwei Häusern neue Aufzüge eingebaut: in der Bergfeldstraße 1 und in der Frankfurter Straße 20. Die neuen Aufzugsanlagen sind energieeffizienter – und durch neue Antriebstechnik in der Regel leiser im Betrieb. Mieter mit Hilfebedarf wurden in der rund sechswöchigen Zeit ohne Fahrstuhl im Alltag unterstützt, koordiniert durch unser Sozialmanagement. Zu unseren angebotenen Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen gehören ein Einkaufsservice, Hilfe beim Tragen und die vorübergehende Unterbringung in einer unserer Gästewohnungen. Wir kooperieren mit Nachbarschaftshilfen und mit dem Arbeiter-Samariter-Bund. In ganz besonderen Einzelfällen ermöglichen wir eine Unterkunft im Hotel.

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

WOHNEN IM GRÜNEN
VIELSEITIG. NATURNAH. IDYLLISCH.
Ihr Zuhause in Lehndorf

Modernisierung von acht Singlewohnungen in der Saarstraße 100/101

1935 wurden unsere Wohnungen in der Saarstraße 100/101 erstmals bezogen. Nun ist der Wohnraum im Jahr 2024 angekommen. Die acht 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche: jeweils 41 m²) wurden komplett entkernt und neu gestaltet. Im Wohnzimmer wurde ein Fußboden in Holzoptik verlegt. Im neu gefliesten Bad mit Dusche und Vinylboden gibt es nun eine Vorwandinstallation. Für die Energieversorgung ging eine Anlage mit Wärmepumpe in Betrieb – erstmals in Lehndorf.

Der erste Blick fällt nun auf eine gepflegte, hell gestrichene Fassade und auf bunte Blumenbeete. 70 Meter lang ist der Geophytenstreifen vor den Hauseingängen. Hinter dem Haus ist ein Gartenbereich nutzbar, ein kleines Idyll. Gleich nebenan gibt es weitere Treffpunkte: das vielseitige Einkaufszentrum und den neuen Quartiersplatz vor der Ortsbücherei, mit Sitzecken und viel Grün. Dort stehen auch Leihfahrräder bereit.

Das Gebäude Saarstraße 99 bis 101 mit Geophytenstreifen

Energetische Gebäudesanierung in der Saarstraße 43 bis 45

In Lehndorf haben wir im Jahr 2024 die Außenhülle der Saarstraße 43 bis 45 energetisch saniert. Wir haben die Dächer neu eingedeckt und die Fassaden sowie die obersten Geschossdecken gedämmt. Die von viel Grün umgebenen Vier-Parteien-Häuser in Nachbarschaft des Einkaufszentrums wurden anschließend hellblau und weiß gestrichen – ein neues Farbkonzept für die Stadtteilmitte. Alle modernisierten Objekte in der Saarstraße werden in frischen, hellen Farbtönen gestrichen: in Blau, Gelb oder Orange, jeweils mit Weiß als Hauptfarbe. Die Arbeiten wurden zum Jahresbeginn 2025 beendet. Abgeschlossen wird das Projekt mit der Neugestaltung der Treppenhäuser (Anstrich von Decken- und Wandflächen, Bodenbelagsarbeiten von Podesten und Stufen, Erneuerung der Beleuchtung), dem Einbau stabiler Aluminium-Haustüren sowie der Neubepflanzung der Außenanlagen.

Die sanierte Fassade der Saarstraße 43 bis 45

82 neue Pollerleuchten auf Hauszugangswegen in der Saarstraße

Mehr Licht auf dem Weg nach Hause: Im Herbst haben wir auf Hauszugangswegen in der Saarstraße insgesamt 82 Pollerleuchten aufgestellt. Die hochwertigen Wegeleuchten des Herstellers BEGA sind dämmerungsgesteuert. Die energiesparende LED-Beleuchtung schaltet sich bei Einbruch der Dunkelheit automatisch an und leuchtet dann bis zum Morgen. Das Licht ist dabei so diskret, dass es von den Häusern aus nicht als störend wahrgenommen wird.

In unserer Zufriedenheitsbefragung durch AktivBo hatten einige Mieter aus der Saarstraße berichtet, dass sie sich auf dem Weg zum Haus nicht immer sicher fühlen – vor allem in den dunklen Monaten. Die städtischen Straßenbäume stehen dicht und sind hochgewachsen. Die Straßenbeleuchtung sorge nicht für ausreichend Licht. So entschieden wir, die längeren Hauszugangswege besser auszuleuchten: auf der linken Straßenseite ab Hausnummer 25 sowie auf der rechten Straßenseite ab Hausnummer 136.

Die Mieter hatten Gelegenheit, sich für ein Wunschmodell zu entscheiden. Im Servicebüro wurden 14 Tage lang verschiedene Varianten vorgestellt. Die Mehrheit entschied sich für gerundete Lampen. Seit September wurden dann Kabelgräben gezogen, Punktfundamente für die Leuchten gegossen und Installationsarbeiten in den Häusern erledigt. Beendet wurden die Arbeiten kurz vor Heiligabend.

Umfangreiche Modernisierung von drei über 80 Jahre alten Treppenhäusern

In Lehndorf haben wir drei Treppenhäuser umfassend modernisiert und deutlich heller gestaltet. Die Häuser im Bortfelder Stieg 6 bis 8 sind über 80 Jahre alt. 1938 wurden sie erstmals bezogen. Die Aufgänge waren in die Jahre gekommen. Auf den Handlungsbedarf wiesen uns Mieter in einer Kundenbefragung hin. In die Neugestaltung investierte die Nibelungen nun rund 39.000 Euro.

In allen Treppenhäusern wurde zunächst die Elektrik erneuert und unter Putz verlegt. Die Wände wurden hell gestrichen. Die Handläufe erhielten einen frischen Anstrich in modernem Grau. Größtenteils war es möglich, die Dielungen auf den Zwischenpodesten der Holztreppen aufzuarbeiten. Nach dem Rohschliff sowie der Lasierung und Versiegelung sind sie nun nicht mehr dunkelgrau, sondern deutlich heller.

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

AN DER SPIELSTUBE
KLAR. KONKRET. KUNTERBUNT.
Ihr Zuhause in der Hebbelstraße

Hebbelstraße – An der Spielstube - klar. konkret. kunterbunt.

Einrichtung einer Außenstelle des Kinder- und Jugendschutzhauses Ölper

Das Kinder- und Jugendschutzhaus Ölper der Stadt Braunschweig bietet jungen Menschen in Krisensituationen Schutz und Betreuung, bis ihre weitere Perspektive geklärt ist. Um den steigenden Bedarf an Plätzen zu decken, hat die Nibelungen im Jahr 2024 eine Außenstelle in der Hebbelstraße eingerichtet. Die Einrichtung eröffnete im August und kümmert sich vorrangig um Sechs- bis Zwölfjährige. Die Alterstrennung ermöglicht, gezielter auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzugehen.

v. l.: Torsten Voß (Geschäftsführer Nibelungen-Wohnbau), Dr. Christina Rentzsch (Sozialdezernentin Stadt Braunschweig), Ricarda Zick, Kathrin Binnewies, Laura Schulze (alle FB 51, Stadt Braunschweig), Rouven Langanke (Prokurist Nibelungen-Wohnbau)

Im Kinder- und Jugendschutzhaus Ölper finden seit 1984 Kinder und Jugendliche Zuflucht, die vom Allgemeinen Sozialdienst in Obhut genommen werden mussten. 1998 gab es 1.847 Übernachtungen im Jahr, 2013 stieg die Zahl auf 3.068 und 2023 nochmal auf 4.175. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: von familiären Krisen über Missbrauch und Vernachlässigung bis hin zu psychischen Problemen. Für die Schaffung der Außenstelle haben wir im Obergeschoss mehrere Wohnungen verschiedener Hauseingäng zu einer großen Wohngruppe mit 10 Zimmern, einer großen Gemeinschaftsküche und mehreren Bädern zusammengelegt, insgesamt 248 qm.

ÜBER DEN DÄCHERN
LEBENDIG. VIELFÄLTIG. HERAUSRAGEND.
Ihr Zuhause im Elbeviertel

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

Dacheindeckung in der Pregelstraße und im Ilmweg

In der Pregelstraße 6, 8 und 10 haben wir von April bis August die in die Jahre gekommenen Dächer neu eingedeckt. Bislang hatten die Häuser Flachdächer, mit Kies als oberster Lage. Die Großsanierung ermöglichte nun, die Objekte mit einem Gefälledach auszustatten. Eine leichte Neigung zu den Wasserabläufen sorgt dafür, dass Regenwasser schneller abgeleitet wird.

Auch im Ilmweg 1 bis 3 sowie 22 gab es vereinzelt Wasserschäden an den Dächern. Die Häuser wurden von September bis Dezember neu eingedeckt. In diesem Zuge wurde die Dachdämmung von 14 auf 18 Zentimeter verstärkt.

Die sanierten Dachflächen der Pregelstraße

Nord

Modernisierung der Ludwigstraße 9 bis 10a

Unsere modernisierten Häuser in der Ludwigstraße 9, 9a sowie 10 und 10a fallen sofort ins Auge. In jeder Etage gibt es nun zwischen den Fenstern einen individuellen farblichen Akzent – in frischen, hellen Farbtönen von Gelb bis Blau.

2023 haben wir die Briefkastenanlagen und Haustüren erneuert. 2024 wurde nun das Wärmedämmverbundsystem der Fassaden repariert, und die von viel Grün umgebenen Häuser erhielten den neuen markanten Anstrich. Zur Ableitung des Regenwassers haben wir neue Fallrohre angebaut. Die Fassadensanierung war zudem eine gute Gelegenheit, um neue Hausnummern anzubringen und die Außenbeleuchtung zu optimieren.

Abgeschlossen haben wir das Projekt zum Jahresende mit Nachpflanzungen. Niedrige Bodendeckergehölze und Stauden werden weitere farbliche Akzente setzen, und ein sommergrüner Baumhasel (Türkische Haselnuss) spendet in den warmen Monaten auf der Rasenfläche Schatten.

Schön bunt: Die Fassade der Ludwigstraße 9 bis 10a

WOHNEN IM DENKMAL
ZENTRAL. JUNG. GESCHICHTSTRÄCHTIG.
Ihr Zuhause im Siegfriedviertel

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

Haustürerneuerung am Nibelungenplatz und in der Siegfriedstraße

Eine solide Tür trägt wesentlich dazu bei, dass man sich im Haus sicher fühlt. So haben wir 2024 in verschiedenen Quartieren neue Alu-Haustüren eingesetzt – auch mit Bezug auf die Mieterbefragung im Jahr 2023, wenn die Einbruchsicherheit der Tür als schlecht oder eher schlecht bewertet wurde. Ausgetauscht wurde zum Beispiel die alte, marode Haustür am Nibelungenplatz 27.

In der Siegfriedstraße 37, 38, 40 und 41 wurden 2024 stabile zweiflügelige Holztüren mit Stulp eingebaut, inklusive Blendrahmen im historischen Stil. Die Sprossen der moosgrünen Türen wurden weiß lackiert. Für den Austausch weiterer Haustüren in der Siegfriedstraße wurden bereits Anträge für die denkmalrechtliche Genehmigung gestellt. Denn die bisherigen, in den 1950er-Jahren eingesetzten Holztüren sind inzwischen teilweise schwergängig.

Ost

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

AM PRINZENPARK
ATMOSPHÄRISCH. STILVOLL. FAMILIÄR.
Ihr Zuhause im Östlichen Ringgebiet

Aufstellung von 24 Fahrradboxen in der Herzogin-Elisabeth-Straße

„Wir würden gern eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder nutzen, vor allem für E-Fahrräder“: Dieses Anliegen erreichte uns aus der Herzogin-Elisabeth-Straße. Daraufhin ermittelten wir durch eine schriftliche Befragung, wie groß der Bedarf in der gesamten Straße ist. 23 Haushalte bekundeten Interesse, eine Fahrradbox zu mieten. So erarbeitete die Abteilung Dienstleistung Gartenwesen ein Konzept inklusive zusätzlicher Anlehnbügel. Da vor den Eingängen wenig Platz zur Verfügung stand, favorisierten wir den großen, durch Wege erschlossenen Hinterhof als Standort.

Ende des Jahres wurde bei der Firma Orion Bausysteme eine exklusive Sonderanfertigung in Auftrag gegeben (Typ Nibelungen). Die gegenüber dem angebotenen Modell rund zehn Zentimeter höhere tannengrüne Fahrradbox hat sich im Bestand bereits in der Richter- und Spitzwegstraße bewährt.

Seit Ende 2024 stehen die kompakten Metallboxen nun im Hof der Häuser 26 bis 35. Als ökologische Aufwertung werden die Dächer noch begrünt: mit einem pflegeleichten Sedum-Kräuterdach.

Die Fahrradboxen in der Herzogin-Elisabeth-Straße

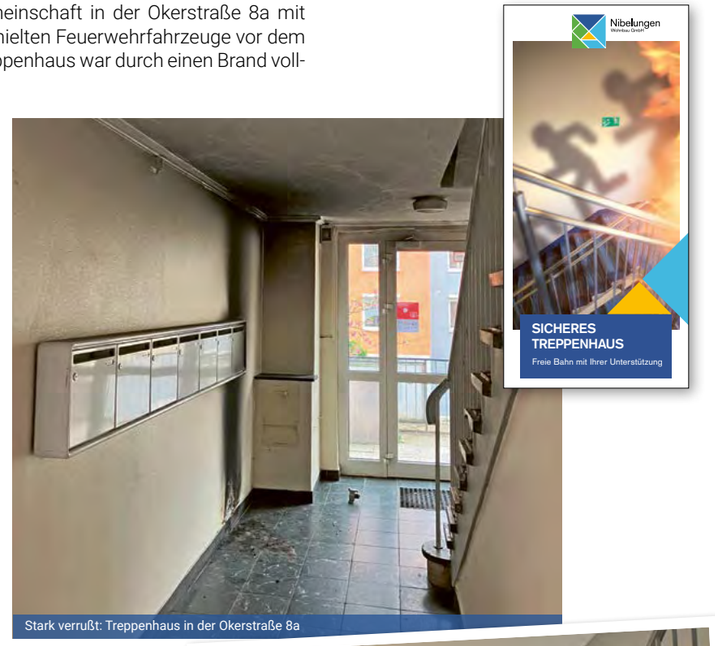
Zentrum

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

LEBEN IM MITTELPUNKT
KULTURELL. PULSIEREND. LEBENSFROH.
Ihr Zuhause in der Innenstadt

Okerstraße 8a: Brandaufbereitung nach Treppenhausbrand durch angezündete Zeitungen

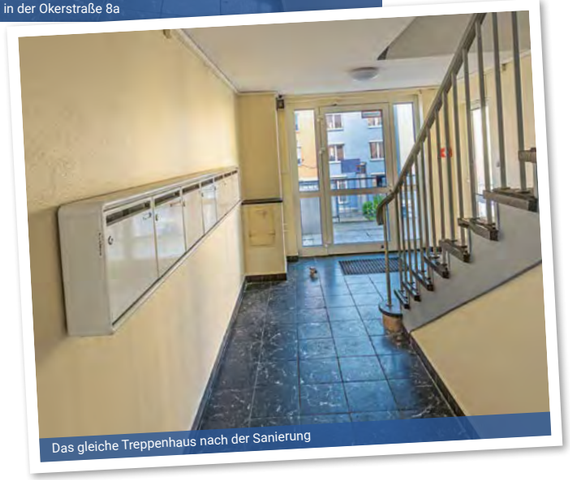
Der 13. April begann für die Hausgemeinschaft in der Okerstraße 8a mit Hektik und großer Angst. Gegen 9 Uhr hielten Feuerwehrfahrzeuge vor dem Hochhaus mit 56 Wohnungen. Das Treppenhaus war durch einen Brand vollständig verraucht. Es zu betreten, war lebensgefährlich. Die Einsatzkräfte bekämpften den Brand und entrauchten das Gebäude. Atemschutztrupps durchsuchten das Treppenhaus und den Aufzug nach bewusstlosen Personen. Glücklicherweise wurden keine Verletzten gefunden. Dank des schnellen Eingreifens der Einsatzkräfte konnte die erhebliche Gefahr schnell gebannt werden. Es gab lediglich einen Sachschaden. Die Ermittlung der Brandursache durch die Polizei zeigte dann: Es war Brandstiftung. Jemand hatte ein Paket Anzeigenblätter, das auf der Treppe lag, angezündet.



Stark verrußt: Treppenhaus in der Okerstraße 8a

Die Brandschadensanierung dauerte rund drei Wochen. Wir haben das Treppenhaus auf drei Etagen instandgesetzt. Der verbrannte Putz wurde abgetragen, die Wände wurden neu verputzt und frisch gestrichen. Bei einer Briefkastenanlage mussten zwei verkohlte Klappen instandgesetzt werden. Die Körbe, in denen Zeitungen gesammelt wurden, haben wir entfernt.

Obwohl die Beleuchtung nicht betroffen war, haben wir mit Blick auf das Sicherheitsgefühl die Beleuchtung im Treppenhaus erneuert und in diesem Zuge auf helle LED-Beleuchtung umgestellt. Die Kosten für die Brandsanierung lagen bei rund 5.000 Euro. Hinzu kamen jeweils rund 2.000 Euro in zwei Eingängen für die Erneuerung der Beleuchtung.


Das gleiche Treppenhaus nach der Sanierung

Stöckheim – naturnah. vernetzt. modern.

STÖCKHEIM
NATURNAH. VERNETZT. MODERN.

73 neue Sozialwohnungen in Stöckheim-Süd wurden bezugsfertig

Im Dezember hielten zum ersten Mal Möbelwagen in der Hillenwiese. Unsere 73 neuen Sozialwohnungen in Stöckheim-Süd sind bezugsfertig. Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein können in den zwei modernen Neubauten nun für 6,10 Euro pro m² wohnen – mit einem zeitgemäßen Grundriss und einer attraktiven Ausstattung.

Ein Wohnraum mit Ausblick in der Hillenwiese

Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben eine offene Wohnküche und einen Freisitz. In sieben Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich zur Loggia eine kleine Rasenfläche zur Verfügung – durch eine Hecke vom Innenhof abgegrenzt. In vielen Badezimmern gibt es eine bodengleiche Dusche, einen Handtuchheizkörper und einen Waschmaschinenanschluss. In den bereits tapezierten Wohnräumen sind Designplanken in Holzoptik verlegt. Die Fenster sind dreifach verglast.

Die Wohnungsgrößen von 45 bis 95 m² haben eine breite Zielgruppe angesprochen. Zu den Besichtigungsterminen kamen viele Familien mit Kindern, Alleinerziehende mit Kindern und junge Pärchen, aber auch Senioren sowie Studenten und Auszubildende mit geringem Einkommen. Zum Jahresende waren bereits 22 Wohnungen vermietet und übergeben.

Am Berghey entstehen weitere Wohnungen

Die Außenanlagen sind fertiggestellt. In den Innenhöfen der Hillenwiese 1 und 3 sowie 4 und 6 wurden kommunikative Sitzecken mit viel Grün gestaltet. 2025 werden nun noch die letzten Zuwegungen von der Straße zu den Häusern in Angriff genommen.

In der Nachbarschaft hat derweil die Baustelleneinrichtung für das nächste Neubauprojekt der Nibelungen in Braunschweigs Süden begonnen. In der Straße Berghey entstehen insgesamt 19 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Bau des energieoptimierten KfW-Effizienzhauses 55 EE wird mit Mitteln der KfW-Bank gefördert. Gebaut werden 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen, darunter zwei rollstuhlgeeignete Wohnungen und fünf Maisonette-Wohnungen mit eigenem Zugang.

Broitzem

Neubau von fünf Wohnungen in Broitzem

2022 hat die Nibelungen ein rund 730 Quadratmeter großes, bislang brachliegendes Grundstück in der Martha-Fuchs-Straße erworben. Hier bauen wir nun seit dem Frühjahr 2024 ein Gebäude mit fünf öffentlich geförderten Wohnungen für einen sozialen Träger. Die barrierearmen Wohnungen mit zum Teil bodentiefen Fenstern (Wohnfläche: rund 55 bis 75 m²) werden mit Fußbodenheizungen ausgestattet und über eine Luft-Wärmepumpe beheizt. Für Kellerersatzräume sorgen wir im Dachgeschoss.

Unser Neubau in der Martha-Fuchs-Straße

Das Projekt liegt voll im Zeitplan. Am 11. November feierten wir in großem Kreis das Bergfest. Vor Weihnachten wurde bereits der geschlossene Rohbau fertiggestellt. Der Neubau in der Martha-Fuchs-Straße 5 wird voraussichtlich im Herbst 2025 bezugsfertig sein.

Neuer Lebensraum
Lichtwerk-Höfe 2

LICHTWERK-HÖFE
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH
Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

Lichtwerk-Höfe – vernetzt. mobil. ökologisch.

Straßen-Endausbau in den Lichtwerk-Höfen 2

Die fertige Straße im Lampadiusring

Baustraßen mit viel Staub, provisorische Schotterparkplätze mit Pfützen: All das ist im Lampadiusring nun Vergangenheit. Der Endausbau in den Lichtwerk-Höfen 2 lief 2024 auf Hochtouren.

Das Baugebiet hat sich vielerorts bereits zum attraktiven Wohngebiet gewandelt. Dazu trägt auch der Erhalt des eindrucksvollen alten Baumbestandes bei, etwa im nördlichen Teil des Lampadiusrings. Hier wurde 2024 der Gehweg fertiggestellt, bis hin zum kombinierten Rad- und Fußweg am Nordanger. Die Straße ist nun gepflastert, die Parkflächen sind klar abgegrenzt. Weitere Bäume sorgen für eine Nachbarschaft mit viel Grün.

Parallel hat der Endausbau der Lichtwerkallee begonnen, zunächst im nördlichen Bereich. Die zentrale Zugangsstraße wird als Allee gestaltet, mit Bäumen auf beiden Straßenseiten. Der Bike- und Car-Sharing-Point gegenüber dem Restaurant Momento wird aufgrund der guten Nachfrage im Jahr 2025 in Nordrichtung erweitert. Die Fläche wird doppelt so groß. Vor dem Areal entsteht eine kleine Aufenthaltsfläche mit Bank und Bepflanzung.

Vollvermietung in den Lichtwerk-Höfen 2

Kommunikative Sitzecken, attraktive Spielplätze, ein italienisches Restaurant samt Eiscafé am Entree – und in der Nachbarschaft der Nordpark mit dem vielseitigen Kinder- und Jugendplatz inklusive Streetballfeld, Outdoor-Fitnessgeräten und Kletterdrache: Die Lichtwerk-Höfe bieten viele Gelegenheiten, in der Nachbarschaft gemütlich zusammenzusitzen und neue Kontakte zu knüpfen.

Lampadiusring 16 (unten) und Montgolfierstraße 2

Im Sommer war der neue Wohnraum im zweiten Bauabschnitt komplett bezogen. Die Vielfalt der Wohnungsgrößen – von der kompakten 1-Zimmer-Wohnung bis zur großen 5-Zimmer-Familienwohnung – hat eine breite Zielgruppe angesprochen. So leben im innenstadt- und uninahen Quartier nun Studenten und Senioren, Singles, Alleinerziehende und Familien mit Kindern – drei Generationen. Eingezogen sind in den beiden fünfgeschossigen Häusern zudem zwei durch die Lebenshilfe betreute WGs sowie eine durch ambet betreute Wohn-Pflegegemeinschaft. Alle 69 Wohnungen im Lampadiusring 16 und in der Montgolfierstraße 2 wurden öffentlich gefördert.

Neuer Lebensraum
Schwarzer Berg

Schwarzer Berg

Offizielle Eröffnung der Kita Warnekamp am Schwarzen Berg

Am 20. September, dem Weltkindertag, wurde die Kita Warnekamp offiziell eröffnet. Der Neubau am Schwarzen Berg bietet nun Platz für 88 Kinder – in drei Krippengruppen, einer Regelkindergartengruppe und einer Integrationsgruppe. Die hellen, freundlichen Räume sind so gestaltet, dass sie eine einladende, förderliche Atmosphäre schaffen. Das fast 20-köpfige pädagogische Team arbeitet nach dem Situationsansatz. Die Kinder werden aktiv in die Planung des Tages einbezogen. Sie lernen das, was sie aktuell interessiert und werden unterstützt, die Erlebnisse und Herausforderungen zu verstehen und kompetent zu gestalten. Spielerisch lernen und die Welt mit allen Sinnen erfahren: Das ist das Konzept.

So ermöglicht etwa ein Bewegungsraum, sich auszutoben und die motorischen Fähigkeiten spielerisch zu entwickeln. In den Gruppenräumen gibt es eine große Auswahl an Spielzeug, Bauklötzen, Kuscheltieren und Bilderbüchern sowie Zelte mit Sternen als Rückzugsort. Rund ums Gebäude steht eine 1.915 m² große Außenspielfläche für Abenteuer und Erkundungen zur Verfügung, inklusive eines gepflasterten Spielwegs.

Ein Gruppenraum der KiTa Warnekamp

Orientierung bietet ein Farbkonzept: Jede Gruppe hat eine eigene Farbgebung. Auch die Fenster sind farbig gestaltet. So ist die architektonisch schwungvoll und dynamisch gestaltete Kindertagesstätte auch bei Einbruch der Dunkelheit eine optische Attraktion.

Die neue Kita im Warnekamp 1 ist bereits die dritte Einrichtung der Johanniter-Unfallhilfe in Braunschweig – neben der Ganztags-Kindertagesstätte in der Mitgaustraße und einer Kita auf dem Gelände der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt. Im Nördlichen Ringgebiet sind viele Familien mit kleinen Kindern eingezogen. Das wohnortnahe Angebot an Kindergartenplätzen hält mit dem Neubau Schritt.

Mitarbeit des Sozialmanagements in Arbeitskreisen, Arbeitsgemeinschaften und Netzwerken

Unsere Mitarbeiterinnen aus dem Sozialmanagement engagieren sich nicht nur in der "normalen" Beratung unserer Mieterinnen und Mieter bei Fragen rund um Wohnraumanpassungen und vermitteln Hilfsangebote. Sie sind auch in diversen Arbeitsgruppen tätig, die sich um die Belange der einzelnen Quartiere kümmern und so die Lebensumstände vor Ort verbessern.

1. Quartiersbezogen:

Norden:

Netzwerk Nord – immer im besten Alter
> Nordstadt
Thematik: Gesund älter werden im Stadtbezirk. Gegen Einsamkeit/Isolation.
Teilnehmer: Institutionen der Seniorenarbeit und Akteure mit Angeboten für Senioren, Seniorenbüro, Nibelungen

AG Jugend und Freizeit
> Nordstadt
Thematik: Aktuelle Themen und Angebote rund um die Jugendarbeit.
Teilnehmer: Schulen, Jugendeinrichtungen, Polizei, Stadt Braunschweig, Politik, Nibelungen

AG Nachbarschaftszentrum Siegfriedviertel
> Siegfriedviertel
Thematik: Angebote für alle Bürger des Quartiers.
Teilnehmer: Betreiber des Nachbarschaftszentrums (DWB/Lebenshilfe), Bezirksbürgermeisterin Nordstadt-Schunteraue, Stadt Braunschweig, Wohnungsunternehmen (Nibelungen/BBG)

Marketing und Soziales Engagement
Netzwerke

Nord – West:

Gesund älter werden im Stadtbezirk 321
> Lehndorf
Thematik: Gesund älter werden im Stadtbezirk. Gegen Einsamkeit/Isolation.
Teilnehmer: Akteure/Institutionen der Seniorenarbeit, Stadt Braunschweig, Nibelungen

Nur intern: Steuerungsgruppe Hebbelstraße
> Hebbelstraße
Thematik: Abstimmung über Anliegen und Problemlagen der Mieter, Gesundheit und Müll etc., Organisation von Veranstaltungen (z.B. FiBS, Mülltage).
Teilnehmer: Verschiedene Fachbereiche der Stadt Braunschweig (Jugendamt, Wohnraumsicherung, Fachbereich Soziales und Gesundheit, Mitarbeiter der Spielstube Hebbelstraße) und Nibelungen

Stadtteilkonferenz Süd
> Westliches Ringgebiet
Thematik: Angebote für alle Bürger des Quartiers, derzeit auch Klärung/Initiative für eine Fortsetzung des Quartiersmanagements und Quartierszentrums, da das Projekt Soziale Stadt 2026 ausläuft, Aktionen gegen politischen Extremismus im Quartier.
Teilnehmer: Eine Vielzahl an Akteuren aus dem Stadtteil – Vereine, Institutionen und Ehrenamtliche wie Diakonie, Antirost, Familienzentren, ambet e.V., Spielstube Hebbelstraße, Friedenskirche, Garten ohne Grenzen, BBG, Nibelungen, nexus und andere

West:

ALTERaktiv
> Weststadt
Thematik: Informationen und Veranstaltungen für Senioren wie Vortragsreihen, Seniorentag in der Weststadt, Prävention vor Vereinsamung, digitale Angebote, Schaffung von Ehrenamt.
Teilnehmer: Akteure/Institutionen der Seniorenarbeit (Nachbarschaftshilfe, Kulturpunkt West, Ehrenamtliche, Alerds-Stiftung, Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.) und Akteure mit Angeboten für Senioren, Nibelungen

Fachgruppe häusliche Gewalt
> Weststadt
Thematik: Fortbildung für Teilnehmende der Arbeitsgruppe (Referenten werden eingeladen zu besonderen Themen), Auseinandersetzung mit dem Thema Häusliche Gewalt, Gestaltung von Angeboten und Sensibilisierung für das Thema in der Öffentlichkeit, Besichtigung der Rosenstraße 76, Planung und Durchführung Orangeday.
Teilnehmer: Wiederaufbau, Kinderschutzbund, Spielstube Hebbelstraße, Kirchengemeinde St. Emmauskirche, Frauenberatungsstelle, Vertreter der Stadt Braunschweig aus unterschiedlichen Fachbereichen, Vertreter von Grundschulen aus der Weststadt, Stadtteilentwicklung Weststadt e.V., Quartiersmanagement Donauviertel, Nibelungen, Vertreter Polizei u.a.

Quartiersmanagement Donauviertel
> Weststadt
Thematik: Nachhaltigkeit, Gesundheit und Müll – Organisation einer Themenwoche 2025.
Teilnehmer: Quartiersmanagement Donauviertel, Wiederaufbau, BBG, Vertreter Kinder- und Jugendeinrichtungen, Stadtteilentwicklung Weststadt e.V., Nibelungen, Alba, Trash-Tracker u.a.

Süd-Ost:

Arbeitskreis Heidberg
> Heidberg
Thematik: Angebote und Anliegen für Bürger im Quartier und Plenum/Runder Tisch für Vereine, Institutionen und Bürger für verschiedene Anliegen.
Teilnehmer: Nachbarschaftsladen Heidberg, Redaktion Stadtteilzeitung Südlicht, Kirchengemeinden Heidberg, Familienzentren, Seniorenkreis, Stadt Braunschweig, Anwohner Heidberg, Nibelungen, Vonovia, Nachbarschaftshilfe, Bezirksrat u.a.

Beirat Nachbarschaftsladen Heidberg
> Heidberg
Thematik: Angebote und Strukturen des Nachbarschaftsladens Heidberg für Anwohner im Quartier.
Teilnehmer: Nachbarschaftsladen Heidberg, BBG und Nibelungen

Netzwerk Gesund älter werden im Heidberg
> Heidberg
Thematik: Gesund älter werden im Quartier, Organisation von Angeboten und Informationen für ältere Menschen, Aktionen gegen Einsamkeit/Isolation, Stadtteilflyer mit Angeboten, Trauercafé u.a.
Teilnehmer: Nachbarschaftsladen, Nachbarschaftshilfe, Nibelungen, Vertreter Seniorenkreis, Seniorenheim, teilweise auch andere Akteure aus dem Stadtteil wie Pflegedienste, Hörgeräteanbieter u.a.

Quartiersentwicklung Heidberg
> Heidberg
Thematik: Schaffung von Angeboten und strukturellen Verbesserungen für das Quartier Heidberg, Begehungen, Mobilität, Spielplatz Heidbergsee, Veranstaltungen, Umgestaltung Erfurtplatz, Instagram-Account u.a.
Teilnehmer: BBG, Nibelungen, Vonovia, Nachbarschaftsladen, Nachbarschaftshilfe, Vertreter Bezirksrat u.a.

Arbeitsgruppe Armut Heidberg
> Heidberg
Thematik: Altersarmut von Anwohnern im Quartier Heidberg mit Organisation und Aufstellung eines Lebensmittelregals, Veranstaltungen und Vorstellung von Leistungen im Kontext zur Thematik.
Teilnehmer: Nachbarschaftsladen, Kirchengemeinden, Familienzentren, AWO Bezirksverband Süd, Vertreter Bezirksrat, Nachbarschaftsladen, Nibelungen

2. Stadtteilübergreifend

AG Altersarmut
Thematik: Sensibilisierung und Schaffung einer Angebotsstruktur rund um das Thema Altersarmut, Organisation eines Fachtages und einer Aktionswoche 2025, Plakatkampagne 2026.
Teilnehmer: Bürgerstiftung, Stadt Braunschweig (Sozialreferat, Gleichstellungsreferat, Seniorenbüro u.a.), ambet e.V., Seniorenrat, Antirost, Bilmati e.V., DRK Schuldnerberatung, Diakonie, Caritas, Nibelungen

Präventionsrat
Thematik: Schaffung und Angebote im Rahmen der Prävention, vor allem für Kinder und Jugendliche.
Teilnehmer: Ostfalia, Polizei, SBK Niedersachsen, Stadt Braunschweig, Justiz Niedersachsen, Wiederaufbau, Nibelungen, BBG, Öffentliche und Firma Schimmel u.a.

Pflegekonferenz
Thematik: Aktuelles im Bereich Pflege.
Teilnehmer: Seniorenpflegeeinrichtungen, ambulante Dienste, Nachbarschaftshilfen, Stadt Braunschweig, Nibelungen

AG Hasskriminalität
Thematik: Veranstaltungen und Kampagnen gegen Hasskriminalität im Netz (Internet, Soziale Medien) unter dem Netzwerk Demokratie der Stadt Braunschweig.
Teilnehmer: Freiwilligenagentur, AWO, Kluge Görren, Stadt Braunschweig, Nibelungen

Arbeitskreis Schuldnerberatung
Thematik: Austausch aktueller Themen in der Schuldnerberatung, kollegialer Fachaustausch, Fallbesprechungen und Organisation von Veranstaltungen/Fortbildungen.
Teilnehmer: DRK Schuldnerberatung Braunschweig, andere Vertreter Schuldnerberatungsstellen zwischen Harz und Heide, Wiederaufbau, Nibelungen

Neue Profile: Information und Unterhaltung nun auch bei Instagram und LinkedIn

Seit April informiert und unterhält die Nibelungen neben Facebook und Webseite auch auf Instagram und LinkedIn. Die Profile werden durch die Braunschweiger Social-Media-Agentur Kreativrausch betreut, in Abstimmung mit dem Marketing.

Unser Account bei Instagram berichtet über Neuigkeiten bei der Nibelungen, stellt Gewerbemieter, Quartiere und Stadtteile vor und kündigt kommende Veranstaltungen und Aktionen an – immer kurz und prägnant. Zusätzlich unterhalten wir mit Servicethemen von Rezepten für Gebäck und Kochen bis hin zu Tipps für die perfekte Balkonbepflanzung und posten Gewinnspiele und Fotogalerien.

Auch bei LinkedIn bieten wir kompakte Information: mit kurzen Texten, emotionalen Fotos und Reels. Azubi-Tausch, HealthHack, Gesundheitstag, Solarenergie, Hausratversicherung, NiWo-Portal, Neuigkeiten in den Quartieren und Recruiting: Das Themenspektrum ist breitgefächert.

Fotoshootings für Kampagnen, Broschüren und soziale Medien

Im Sommer fanden mehrere Fotoshootings statt, die uns nun beim Recruiting und der Vermarktung unterstützen. Für Broschüren, unsere Webseite und die Social-Media-Kanäle steht nun ein großer Foto-Pool zur Verfügung. In Szene gesetzt wurden Motive für verschiedene Zielgruppen: für Familien und Paare, junge Menschen, die an einer Ausbildung bei der Nibelungen interessiert sind sowie für Stellenanzeigen. Die Shootings fanden in der Freyastraße und im Neubau in den Lichtwerk-Höfen 2 mit Fotografin Carolin Nina Schönpflug statt.

Eine Familie als Fotomotiv

Braunschweiger Spielmeile: Suche nach dem Schatz der Nibelungen

Am 16. Juni war die gesamte Innenstadt Braunschweigs ein großer Spielplatz. Zum 29. Mal hatten die Kinder- und Jugendzentren gemeinsam mit der Jugendförderung und zahlreichen Vereinen, Initiativen und Unternehmen eine Spielmeile organisiert – inklusive begehbarer Wasserbälle und einem Quadrojumper für meterhohe Trampolinsprünge an einem Seil als spektakulärsten Attraktionen. Kinder kletterten Bäume hoch, jonglierten Teller, schmiedeten Schmuck, balancierten über Flusssterne oder sprühten Graffiti. An anderen Plätzen gab es reichlich Action: etwa beim Boxtraining und Basketball, beim Streetball, Stelzenlauf oder rasanten Boot- und Bobbycar-Rennen. Am Stand der Jugendfeuerwehr wurde ein „brennendes" Haus gelöscht.

Unser Stand auf der Spielmeile 2024

Großen Andrang gab es auch am Stand der Nibelungen. Hier suchten hunderte Kinder in 5.000 Bällen fünf goldene. Die aussortierten flogen schnell ins drei mal zwei Meter große Becken zurück. Drumherum war ein Netz gespannt. Wer in nur 30 Sekunden den Schatz der Nibelungen fand, gewann Frisbees, Fußbälle, Straßenkreide oder Seifenblasen-Sets. Das weitere Angebot der Spielmeile reichte von Schach und einer Teppichstraße für kleine Autos bis hin zu Livemusik. Für jedes Alter und jedes Temperament gab es das passende Angebot.

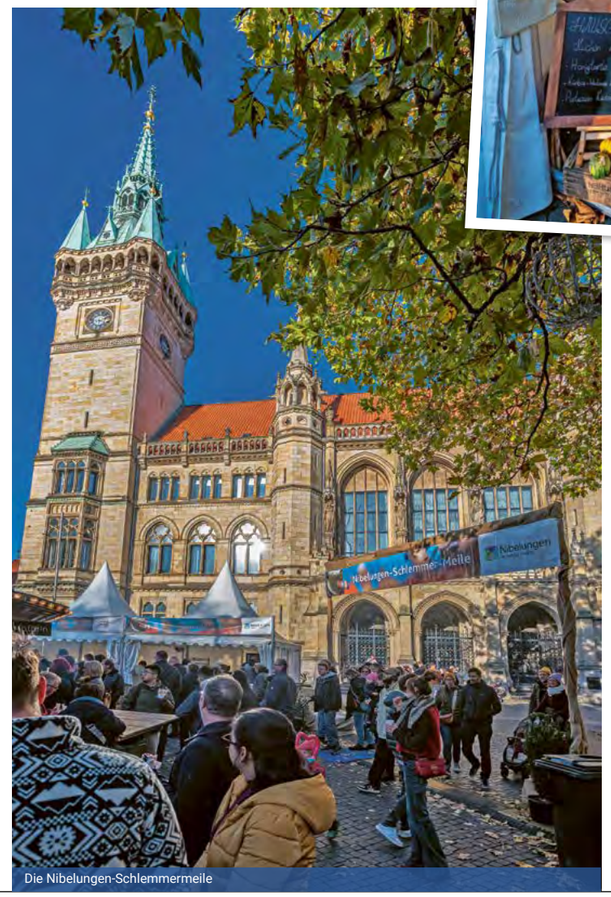
Badeparty für Grundschüler

Am 18. Juni organisierte die Braunschweiger Verkehrs-GmbH eine Sonderfahrt zu einem besonderen Schultag. Kurz vor den Sommerferien feierten 160 Grundschulkinder zusammen im Raffteichbad. Die Badeparty war ein Dank für ihr Engagement beim Schulputztag am 8. März. Einen Vormittag lang hatten mehr als 12.700 Schüler und Kita-Kinder Müll von Straßen und aus Grünanlagen aufgesammelt. Der Preis wurde unter allen teilnehmenden Schulen verlost. Abtauchen konnten diesmal die Erst- bis Viertklässler der Grundschulen Rüningen und Timmerlah.

Am Eingang erhielt jedes Kind eine Wasserspritze. Bei Aktionen wie Torwandschießen oder einem Zielwurf mit Säckchen gab es dann kleine Preise zu gewinnen. Wer Lust hatte, konnte auch Beachvolleyball spielen, auf einer Slackline balancieren oder auf der Liegeweise unter Bäumen ausspannen. Außerdem wurden Pommes, Eis und ein Getränk spendiert. Und damit auch im Becken ordentlich Action ist, regneten dann noch dutzende Wasserbälle hinein. Organisiert hatten die Badeparty neben der Nibelungen und der BSVG die BBG, die Baugenossenschaft Wiederaufbau, die Stadtbad Braunschweig GmbH und die Stadt Braunschweig.

Nibelungen-Schlemmermeile am Rathaus

Hoher Nährwert, lange Haltbarkeit: Diese Qualitäten machten die Mumme früher zum idealen Begleiter für die Seefahrt. In der Hansezeit war das alkoholhaltige Bier als Exportgut international bekannt. Heute ist Mumme nun als nicht-alkoholischer Malzextrakt eine exklusive Braunschweiger Spezialität. Die würzige Malznote passt zu vielen Gerichten. Vielfältige Anregungen gab es vom 1. bis 3. November wieder bei der Mumme-Genussmeile in der Innenstadt. Da wurden zum Beispiel Ochsenburger mit Mumme-Dip, Flammlachs mit Mumme-Brötchen und Süßes wie Churros mit Mumme-Teig serviert.

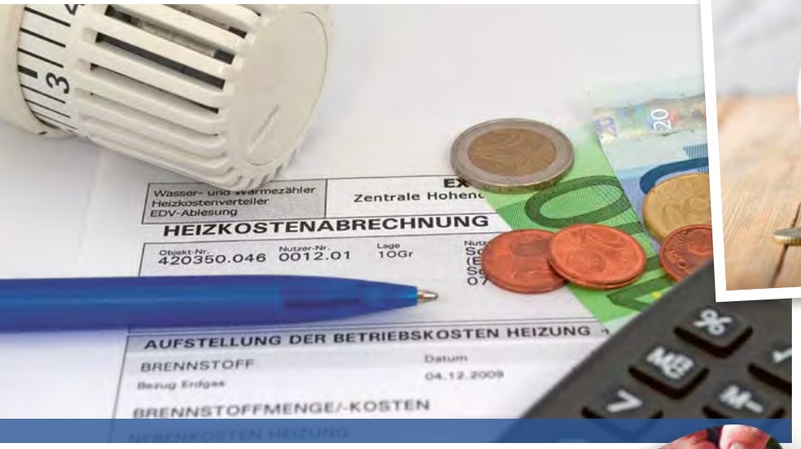


Die Nibelungen-Schlemmermeile

Besonders voll war es auf der Nibelungen-Schlemmermeile rund ums Rathaus. In der Gasse mit weißen Zelten waren viele Besucher mehrere Stunden lang unterwegs: in wechselnden Gesprächen an Stehtischen, an Vierertischen oder vor hell erleuchteten Häuschen wie der Knödelwerkstatt. Auch am Stand der Nibelungen gab es viele Gespräche. Es war auch möglich, kleine Belange direkt zu erledigen. Als Snack lagen Apfel-Zimt-Brötchen bereit, gebacken von unserem kulinarischen Partner „Songs eigenes Backwerk". Dazu gab es einen Speedkicker-Wettbewerb. Wer es schaffte, den Ball mit genau 15 km/h ins Tor zu schießen, gewann einen 25-Euro-Gutschein fürs City-Shopping. Die Schussgeschwindigkeit wurde per Lichtschranke ermittelt.

Kompakte Information über Sozial- und Transferleistungen

Nicht wenige Menschen in Deutschland sind über längere Zeit auf staatliche Unterstützung angewiesen. Im Dezember 2022 bezogen rund 1,19 Millionen Menschen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Rund 5,5 Millionen beziehen Bürgergeld. Doch manchmal ist das Geld nur einen Monat lang knapp – etwa, wenn eine hohe Heizkostennachzahlung Sorgen bereitet. In solchen Fällen können häufig auch Menschen, die keine Sozialleistungen beziehen, über das Jobcenter eine Einmalzahlung vom Staat erhalten. Im Kundenmagazin „Frei_Räume“ haben wir im Frühling ausführlich berichtet, wie man einen Antrag auf Bürgergeld stellt und wann es möglich ist.



Der Bericht war Teil einer Serie über mögliche staatliche Unterstützung. Vorgestellt wurde auch, wie Mieter vom Bildungs- und Teilhabepaket profitieren können, wie die Grundsicherung und das Wohngeld Plus die Haushaltskasse entlasten können und wer einen Wohnberechtigungsschein beantragen kann. Die kompakten Informationen über Sozial- und Transferleistungen sind auch auf unserer Webseite bereitgestellt, in der Rubrik Service.

Hatten gemeinsam viel Spaß: Kinder der Kitas Warnekamp und der PTB mit unseren Mitarbeitenden

BRÜCKEN BAUEN
Unternehmen engagieren sich

Aktionstag Brücken bauen: Drei Auszubildende organisierten in Kita Warnekamp Hotelbau für Insekten

Am 18. September entstanden an einem Vormittag fünf Neubauten: fünf Hotels für Insekten. In der Kita Warnekamp steckte ein großes Team der Nibelungen zusammen mit 20 Kindern fünf Holzhäuschen zusammen und füllte sie mit Nistholz, Bambusstäben und Brutröhren. Dann wurden die Unterschlüpfe farbenfroh angemalt – mit vielen Details. Inzwischen hängen drei Insektenhotels neben Wildblumenwiesen am Schwarzen Berg und zwei neben der Johanniter-Kita der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt. Die Kinder schauen regelmäßig, wer sich für einen Einzug interessiert und erzählen begeistert: „Die haben wir gemacht.“

Den kreativen Tag organisierten drei Auszubildende. Ihr Auftrag war, ein Projekt für den Aktionstag „Brücken bauen“ zu planen. Nachdem sie sich für einen Kooperationspartner entschieden hatten, ließen sie sich von einem Vorstandsmitglied des BUND zu Insektenhotels beraten. Bei Treffen mit dem Einrichtungsleiter der Kita Warnekamp erhielten sie dann Tipps zum Ablauf des Aktionstages und Informationen zur Aufmerksamkeitsspanne der Kinder. So entstand die Idee, zusätzlich mit Pappschablonen Insekten zu basteln, sie auszumalen und auf zwei Plakaten zu inszenieren. Der Tag wurde ereignisreich und unterhaltsam und brachte der lebhaften jungen Gruppe viel neues Wissen.

Tag der Senioren: Vorstellung von Wohnkonzepten für alle Lebenslagen

Beim Tag der Senioren standen im Zelt der Nibelungen Wohnkonzepte für alle Lebenslagen im Mittelpunkt: vom betreuten, rollstuhlgeeigneten und barrierearmen Wohnen bis hin zu den Wohn-Pflegegemeinschaften am Alsterplatz und in den Lichtwerk-Höfen. Auch mögliche Wohnraumanpassungen und der Hausnotrufservice waren gefragte Themen. Dazu gab es Gelegenheit, in einem 360-Grad-Video eine Übergangspflegewohnung zu erkunden – so, als wäre man tatsächlich dort. Mit einer speziellen Brille konnte man an einer virtuellen Führung teilnehmen und in alle Zimmer schauen.

Unser Stand beim Tag der Senioren

Veranstaltet wurde der Tag der Senioren am 14. Juni vom Seniorenbüro der Stadt Braunschweig in Zusammenarbeit mit der AG der Braunschweiger Wohlfahrtsverbände. An knapp 60 Infoständen auf dem Domplatz und dem Platz der Deutschen Einheit wurde informiert. Zusätzlich wurden auf einer Bühne Livemusik, Tanz und Sportvorführungen geboten.

IGS Wilhelm Bracke nutzt nun Quartiersanhänger mit Grillfest-Ausstattung

Anhänger bestellen, Grillfest feiern: Mit einem Quartiersanhänger haben wir seit 2017 unseren Mietern die Organisation eines Nachbarschaftsfestes so leicht wie möglich gemacht. Im Anhänger steckten zwei Pavillons, vier Bierzeltgarnituren, Stehtische aus Massivholz und ein Premium-Holzkohlegrill – außerdem Zubehör wie ein Ascheeimer, ein Feuerlöscher und ein Erste-Hilfe-Koffer. All das stellten wir nach Absprache kostenlos vor die Tür. Nach der Nutzung wurden die gebrauchten Geräte von den Nutzern gesäubert und zurückgestellt. Dann holten wir den Anhänger wieder ab.

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage indes nachgelassen. So haben wir den Quartiersanhänger nun dauerhaft der IGS Wilhelm Bracke zur Verfügung gestellt. Der Schulförderverein hatte berichtet, dass Platz für die Lagerung von Bierzeltgarnituren fehle. Der wurde mit dieser Lösung gefunden. Im Anhänger, der inzwischen neben der Turnhalle steht, wurde zudem noch ein neu gekauftes Pavillonzelt untergebracht. Das Equipment wird seitdem für Feste, gemeinsames Grillen von Eltern und Schülern und für den Bracke-Weihnachtsmarkt genutzt, der Anfang Dezember erstmals auf dem Schulgelände im Rheinring stattfand.

Spielangebote beim neunten Sommerfest in der Weststadt

Am 17. August war ein Team der Nibelungen mittendrin beim neunten Sommerfest in der Weststadt. Die langen Tische auf der Wiese an der Traunstraße waren bald voll besetzt. Die Percussiongruppe Samba leâo machte ab 15 Uhr mit brasilianischen und afrikanischen Rhythmen auch Vorbeilaufende neugierig. Bis 19 Uhr folgte dann ein vielfältiges Musikprogramm auf einer großen Bühne: mit Bigband-Jazz, Rap, Pop, Rock und Soul. Zu den Tischen wurden Gegrilltes, Bigos, Piroggen, Popcorn, Kuchen, Kaffee und Softdrinks gebracht – und später am Tag dann auch Bier, polnischer Schnaps, Cocktails und Wein. Dazu boten Vereine, Institutionen und Unternehmen Infos und Aktionen wie Zielwurf mit Säckchen, Vier gewinnt, Luftballonmodellage oder eine Hüpfburg in Form eines Fußballs. Am Stand der Nibelungen wurden Steine bemalt, in Kooperation mit Alila Fun Sport. Großes Interesse gab es auch an der Nachbarschaftswerkstatt im Haus der Talente. Das Fest stellte vielfältige Angebote im Quartier vor und brachte zahlreiche Bewohner untereinander in Kontakt.

Beim Sommerfest war unser Zelt gut besucht

Geschmückte Weihnachtsbäume im Kundenzentrum, im Siegfriedviertel und im Heidberg

Am 27. November schmückten zehn Kinder aus dem Johanniter-Kindergarten Mitgaustraße einen Vormittag lang die Tanne im Eingangsbereich unseres Kundenzentrums. Die Aktion hatten Auszubildende aus dem zweiten und dritten Lehrjahr zusammen mit dem Marketing organisiert. Das Team sorgte für eine stimmungsvolle Atmosphäre: mit dicken roten Kerzen, Schalen mit Zuckerguss-Keksen und Schoko-Cupcakes, Getränken und weihnachtlicher Musik. Beim Aufhängen der Kugeln und mitgebrachten Basteleien wurde munter erzählt. Als kleines Dankeschön gab es dann für jedes Kind einen prall gefüllten Nikolausstrumpf mit Attraktionen wie Jojos und Kreide.

Weihnachtszauber im Foyer

Ein Weihnachtsgruß im Schaufenster

Gemeinsam mit der BBG sorgte die Nibelungen zudem für Glanz auf dem Nibelungenplatz. 3.000 Lichter an einer sieben Meter hohen Tanne zogen im Siegfriedviertel die Blicke auf sich. Auch auf dem Erfurtplatz im Heidberg stand wieder ein dekorativer Weihnachtsbaum. Hier übernahmen wir im Vorfeld die Genehmigungsplanung sowie die Verkehrssicherung.

Zusätzlich wurden zwei derzeit leer stehende Gewerbeflächen in Szene gesetzt. Auszubildende aus dem zweiten und dritten Lehrjahr schmückten Räume in der Hans-Porner-Straße und in der Mitgaustraße mit einem Baum, Geschenken, Lichterketten, Schneewatte und dem Schriftzug „Frohe Weihnachten“ in Leuchtbuchstaben.

Der Weihnachtsbaum auf dem Nibelungenplatz

Spiele ohne Grenzen in der Ottenroder Straße

Am 30. August verwandelte sich der Park der Stiftung St. Thomaehof in einen großen Spielplatz. Beim Fest „Spiele ohne Grenzen“ bot die Stiftung gemeinsam mit Siegfrieds Bürgerzentrum, dem Kreativlabor des Salmstudios und der Nibelungen Aktionen für drei Generationen an: zum Beispiel Krocket, Torwandschießen, Cornhole (mit Säckchen zielen), Bingo, Schach und ein Quiz. Ältere und Jüngere, Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Senioren- und Pflegeheims kamen so untereinander in lockeren Kontakt. Es wurde auch gemeinsam getanzt, gemalt und gegessen. Die neue Veranstaltung wird 2025 fortgesetzt.

Bastelzelt beim Weihnachtsmarkt in der Weststadt

Der 22. Weihnachtsmarkt im Einkaufszentrum Elbestraße bot am dritten Advent wieder viel Gelegenheit, originelle Präsente zu entdecken und sich bei Getränken, Snacks und Livemusik zu unterhalten. Neben Unternehmen und Institutionen waren auch einige Quartiersbewohner mit eigenen Ständen dabei. Im Zelt der Nibelungen wurden diesmal Weihnachtskarten samt Umschlag gebastelt. Mit Metallstiften, Aufklebern und kleinen Figuren entstanden farbenfrohe Werke. Auch an vielen anderen Ständen wurde Kreatives präsentiert: vom handgemachten Lesezeichen bis zum detailreichen Gesteck. Der Weihnachtsmarkt – veranstaltet durch die Arbeitsgemeinschaft Weststadt – klang mit einem Adventssingen in der Emmauskirche in großer Runde aus.

Am Stand der Nibelungen wurden beim Weststädter Weihnachtsmarkt Karten gestaltet

Sportsponsoring

Zu einer guten Lebensqualität gehören für viele Menschen Sport und unterhaltsame Freizeitveranstaltungen: spannende Spiele, bei denen sich Jung und Alt treffen, fachsimpeln, zusammen jubeln oder auch mal im Ärger vereint sind. Erfolgreiche Sportmannschaften sorgen auch für überregionale Bekanntheit unserer Stadt. Sie sind ein wichtiger Imageträger. Deshalb hat die Nibelungen 2024 gern die Rückrundenspiele der Basketball Löwen Braunschweig unterstützt und ist ein langjähriger verlässlicher Sponsor des Profisport, der Jugendarbeit und des Breitensports von Eintracht Braunschweig – auch im Jahr 2024.

Unterstützung des Nitekicks der Eintracht Braunschweig Stiftung

Einmal im Monat treffen sich in den Soccerhallen Braunschweigs motivierte Jugendliche, um in wechselnden Teams gemeinsam zu kicken. Das Angebot ist kostenlos – organisiert von der Jugendförderung der Stadt Braunschweig und der Eintracht Braunschweig Stiftung. Die Nibelungen unterstützte das soziale Projekt auch 2024 gern finanziell.

Ob in der Soccer-Halle...

Mitmachen beim Nitekick kann jeder 13- bis 18-Jährige. Besonders im Blick sind dabei junge Geflüchtete und Jugendliche mit Migrationshintergrund. Die Treffen ermöglichen ihnen den Zugang zum Sport in einer großen Gruppe, unterstützen die Integration und erleichtern den Einstieg in den Vereinsfußball – durch Tipps und Tricks eines ausgebildeten Trainers. Nach den Spielen wird zusammen gegessen. Das Saisonfinale im Mai findet dann im Nachwuchsleistungszentrum von Eintracht Braunschweig statt. Unterstützt wird das Projekt neben der Nibelungen auch durch die ehemaligen Eintracht-Profis Marc Pfitzner und Benjamin Kessel als Projektpaten.

... oder im Freien: Der Nitekick macht Spaß

Marketing und Soziales Engagement
Sportsponsoring

Hauptsponsor der Basketball-Camps der SG Braunschweig

Begeisterung für Basketball wecken oder vertiefen und alle Teilnehmer in Bewegung bringen: Das ist das Ziel der Basketball-Camps der SG Braunschweig. Die Nibelungen ist Hauptsponsor der jährlichen Attraktion in den Oster- und Herbstferien. Fünf Plätze im Wert von je 120 Euro verlosen wir jeweils über das Kundenmagazin sowie Facebook und Instagram.

Ein tolle Ferienaktion: die Basketball-Camps der SG Braunschweig

Bei den Camps in der Sporthalle IGS Franzsches Feld vermitteln erfahrene Coaches 7- bis 14-Jährigen Technik und Tricks, verbunden mit vielen Erfolgserlebnissen. Los geht es stets mit Aufwärmspielen. Anschließend wird gedribbelt, gepasst und auf Körbe geworfen – aus unterschiedlichen Situationen. Das Ziel ist, ein gutes Ballgefühl zu bekommen. Mittags steht dann ein sportlergerechter Snack bereit. Als Höhepunkt spielen am Ende der Woche zwei Profis der Basketball Löwen Braunschweig mit. Sie beantworten auch Fragen und geben Autogramme. Als Erinnerung können alle Teilnehmer ein Camp-T-Shirt mit nach Hause nehmen. Mit abgebildet ist das Logo der Nibelungen.

Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß übergab bei einer Siegerehrung die Urkunden

Sponsoring der Deutschen Leichtathletik-Meisterschaften

28.754 Zuschauer saßen an den zwei Wettkampftagen auf den Rängen – und weitere 3.500 beim Auftakt am Freitagabend: Die Deutschen Leichtathletik-Meisterschaften in Braunschweig waren ein Publikumserfolg. Sie brachten Braunschweig auch bundesweit in die Medien. 110 Medienvertreter berichteten über das Sportereignis, das der deutschen Leichtathletik-Spitze am 29. und 30. Juni die letzte Möglichkeit bot, sich für die Olympischen Spiele in Paris zu qualifizieren. In ARD und ZDF wurde jeweils vier Stunden lang live gesendet. Zusätzlich wurden Streams von allen Wettkämpfen bereitgestellt. Deutsche Sportgeschichte schrieb etwa Owen Ansah vom Hamburger SV, der das 100-Meter-Finale in 9,99 Sekunden gewann – und somit als erster Deutscher die 10-Sekunden-Marke knackte. Die Nibelungen hat das Großereignis, bei dem 1.400 Athletinnen und Athleten antraten, gern als Sponsor unterstützt.

Marketing und Soziales Engagement

Gesundes Frühstück | Stadtputz

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 13 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 & Co. KG. 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. In einigen Schulen wird dazu eine Geschichte vorgelesen.

Braunschweiger Stadtputz: Mitarbeiter und Mieter sammelten zusammen Müll auf

17.232 Braunschweigerinnen und Braunschweiger haben sich 2024 am Braunschweiger Stadtputz beteiligt. Am 8. und 9. März beseitigten sie rund 35 Tonnen Müll, der achtlos in die Gegend geworfen wurde. Auch Teams der Nibelungen waren unterwegs, zusammen mit Mieterinnen und Mietern, denen wir Handschuhe, Greifer und Müllsäcke bereitstellten. Nach getaner Arbeit luden wir alle als kleines Dankeschön zu einem Imbiss ein.

Die Stadtputz-Gruppe der NiWo in der Weststadt

Quartiersmobilität

Myflexbox

Myflexbox: 18 anbieteroffene Paketstationen sorgen für kurze Wege und Flexibilität

In 18 Quartieren steht nun eine Myflexbox, eine anbieteroffene Paketstation. Die Box ist sozusagen der nette Nachbar, der bei Abwesenheit die Sendung entgegennimmt. Jeder Paketdienst kann 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. Bislang bieten UPS, DPD und GLS den Service an. Mit weiteren Unternehmen laufen Verhandlungen.

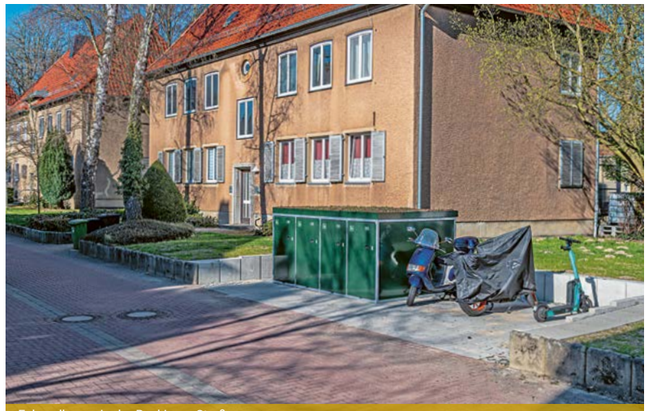
Die Myflexboxen sparen nicht nur Zeit – sie ersparen auch unnötige Wege und verringern so den CO_2-Ausstoß. Die Standorte wurden so gewählt, dass es ausreichend Abstand zu den Häusern gibt, aber alle Stationen gut zu erreichen sind. Größtenteils sind Parkplätze in der Nähe.

2024 haben wir die Infrastruktur ausgebaut und in weiteren fünf Quartieren eine Paketstation aufgestellt: im Bebelhof (Hans-Porner-Straße 40), Am Ölper Berg (Garagenhof Celler Straße), im Östlichen Ringgebiet (Richterstraße 25), im Westlichen Ringgebiet (Frankfurter Straße 16) sowie im Siegfriedviertel. Dort steht die Box in Nachbarschaft unseres Kundenzentrums: in der Freyastraße 8.

Der neue Service wird gut angenommen. Myflexbox, ein österreichisches Unternehmen, ist mit der Auslastung der Boxen sehr zufrieden. Weitere Standorte sind in Planung. Anbieten würden sich zum Beispiel unsere Neubaugebiete: das Nördliche Ringgebiet und Stöckheim-Süd.

Fahrradboxen mit Dachbegrünung in der Beckinger Straße 8 und 9

In der Beckinger Straße 8 und 9 haben wir kompakte Metallboxen zur sicheren Unterbringung von Fahrrädern aufgestellt. Diese Boxen können nun gemietet werden. Optisch interessant: Die Dächer sind begrünt, vor allem mit dem pflegeleichten Bodendecker Sedum.


Fahrradboxen in der Beckinger Straße

Car-Sharing an 48 Stationen – Sharing-Point in den Lichtwerk-Höfen wird ausgebaut

Dinge miteinander teilen und nachhaltig handeln hat für viele Menschen an Bedeutung gewonnen. Mit günstigen Car-Sharing-Angeboten von Sheepersharing 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.

Die Station in der Freyastraße

Das Angebot wird stetig ausgebaut. Zum Jahresende 2024 standen bei unserem Kooperationspartner Sheepersharing 88 Fahrzeuge an 48 Stationen bereit. Darunter sind auch zwei Stationen, die die Nibelungen eingerichtet hat: in der Freyastraße und in den Lichtwerk-Höfen.

Aufgrund der guten Nachfrage erweitern wir nun den Sharing-Point im Entree der Lichtwerk-Höfe. 2024 hat die Nibelungen die benachbarte Fläche erworben. Hier wird künftig das Bike-Sharing angeboten. Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, sind eine Sitzbank und weitere Bepflanzungen vorgesehen. Die Zufahrtsbrücke auf der alten Fläche wird verbreitert, sodass die Sharing-Fahrzeuge einfacher auf die Fläche gelangen. Zunächst werden weiterhin zwei Sharing-Fahrzeuge in den Lichtwerk-Höfen stehen. Die Flächen sind indes perspektivisch für vier Fahrzeuge ausgelegt. Zudem wird für eventuelle E-Ladesäulen vorgerüstet. Unsere Mieterinnen und Mieter erhalten beim Car-Sharing Sonderkonditionen: ein Fahrtguthaben in Höhe von 20 Euro.

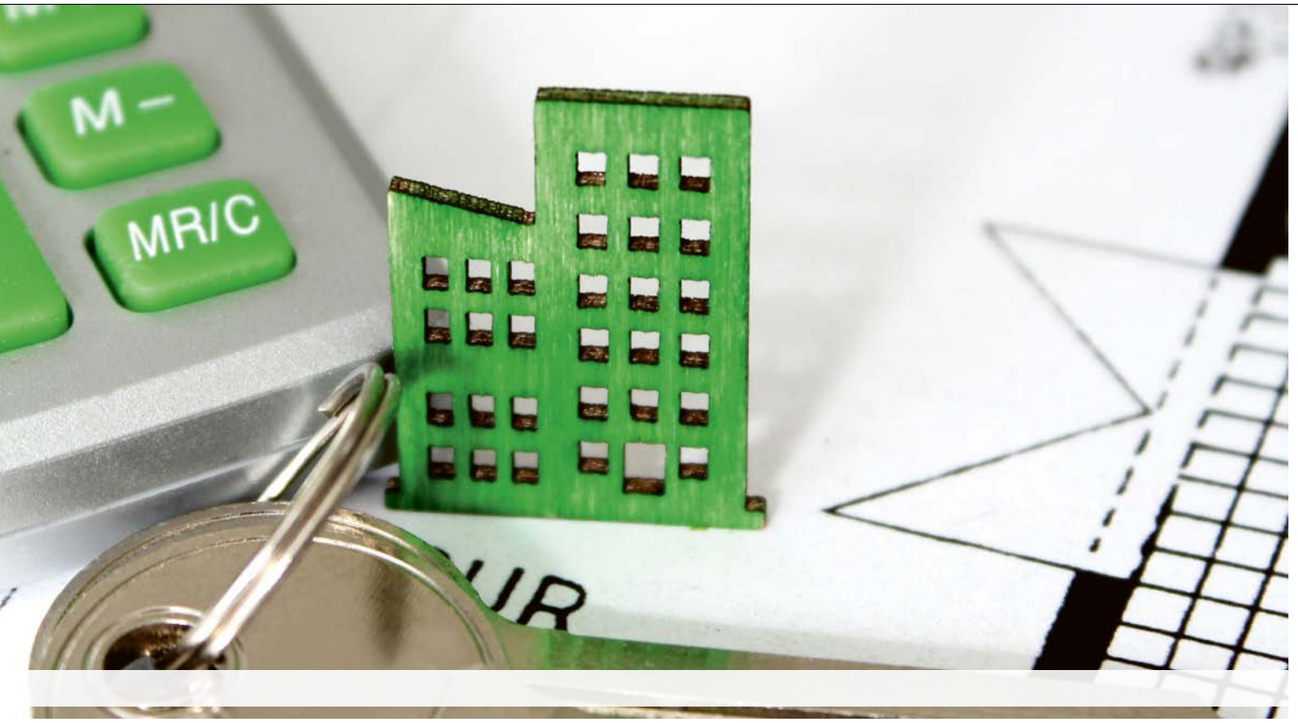
Bike-Sharing: Unser Pilotprojekt war erfolgreich. Die Stadt Braunschweig führt nun ein flächendeckendes Verleihsystem ein

Schnell mal einkaufen und sich die Parkplatzsuche ersparen, bequem vom Bahnhof zur Arbeit radeln, entspannt die Stadt erkunden: Seit dem Sommer 2020 hat die Nibelungen in einem Pilotprojekt gezeigt, dass es in Braunschweig eine gute Nachfrage nach Bike-Sharing gibt. Rechtzeitig zur Freiluftsaison 2022 schloss sich dann die TU Braunschweig der Kooperation mit dem Leipziger Unternehmen Nextbike an. Seitdem können über 250 Leihfahrräder an 50 Standorten ausgeliehen und zurückgegeben werden. 2024 hat die Stadt Braunschweig nun die Koordination übernommen – und das Bike-Sharing erhält zusätzlichen Rückenwind.

Unser Pilotprojekt mit den Nibelungen-Bikes war so erfolgreich, dass es in ein flächendeckendes Netz übertragen wird. Die Stadt entscheidet, wer das Verleihsystem künftig betreibt. Bei der Ausschreibung standen wir gern mit unseren Erfahrungen zur Seite. Bereitgestellt wurde zum Beispiel eine eigens für die Stadt erstellte Broschüre mit Zahlen, Daten und Fakten, Marketingmaßnahmen seit 2020 sowie der Vorstellung unseres Mobilitätskonzeptes.

In der gesamten Projektphase gab es bereits einen engen Austausch mit der städtischen Radverkehrsbeauftragten Dr. Amrit Bruns. Im April führte die Stadt dann Gespräche mit interessierten Anbietern. Das Unternehmen, das bei der Ausschreibung den Zuschlag erhält, soll die bisherigen Stationen übernehmen. Weitere sollen hinzukommen, zum Beispiel an Haltestellen von Bussen und Straßenbahnen. Über den künftigen Namen der Leihfahrräder konnten die Bürger in einer Online-Umfrage abstimmen. Favorisiert wurde der Name Veloleo.

Bis der neue Anbieter feststand, erhielten unsere Mieter weiterhin Sonderkonditionen. Ein Gutschein-Code war über das NiWo-Portal abrufbar. Auch künftig soll es Sonderkonditionen geben. Der Start des stadtweiten Verleihsystems ist im Februar 2025 geplant, mit zunächst rund 350 Fahrrädern. Im Lauf des Jahres ist dann ein weiterer Ausbau auf 800 Leihräder vorgesehen. In diesem Zuge soll die Zahl der Stationen verdoppelt werden.



Betriebs- und Heizkosten allgemein

Wie schon im Vorjahr waren auch im Geschäftsjahr 2024 die Auswirkungen von Inflation und Lohnanpassungen im Dienstleistungsbereich spürbar. Die durchschnittliche Steigerung der Betriebskosten (Energiekosten ausgenommen) lag bei 8,25 Prozent.

Durch die Anpassung des Hebesatzes von 500 auf 650 Prozent zum 1. Januar 2024 erhöhten sich die Aufwendungen für die Grundsteuer um 30 Prozent nicht unerheblich. Eine weitere Erhöhung des Hebesatzes auf 750 Prozent wurde ab dem 1. Januar 2025 von der Stadt Braunschweig beschlossen.

Die Gebäudevollschutzversicherung (Sachversicherung) war auch im Geschäftsjahr 2024 wieder ein erheblicher Kostenfaktor. Die Beiträge stiegen um 20,65 Prozent. Das entspricht in etwa der Kostensteigerung des Vorjahres. Der Anstieg der Beiträge errechnet sich u. a. aus der Schadenquote und gestiegenen Preisindizes.

Wie bereits im Jahr 2023 angekündigt, entfielen alle Kosten für die Bereitstellung des Kabel-TV-Signals ab dem 1. Januar 2024 in der jährlichen Betriebskostenumlage. Der Versorgungsvertrag für unseren Wohnungsbestand mit Vodafone wurde zum 31.Dezember 2023 gekündigt. Damit entsprechen wir den Anforderungen und der Neuregelung des Telekommunikationsgesetzes. Unsere Kunden haben nunmehr die Möglichkeit, einen Individualvertrag zu Sonderkonditionen mit Vodafone oder alternativ mit anderen Anbietern abzuschließen.

Betriebskostenmanagement
im Geschäftsjahr 2024

Ein besonderes Augenmerk galt der Abfalltrennung. Durch verstärkte Kontrollen des Entsorgers, insbesondere der Bioabfallbehälter, wurden regelmäßig Leerungen verweigert, sodass aufwendig Sonderleerungen beauftragt werden mussten. Durch allgemeine und gezielte Informationskampagnen sowie Optimierungen im Abfallmanagement versuchen wir, die Situation zu verbessern. Hierzu befinden wir uns auch im Austausch mit der Stadt Braunschweig.

Die Betriebskostenabrechnungen 2023 sowie die Heizkostenabrechnungen 2023 und 7/2023-06/2024 sind den Kunden fristgerecht zugegangen.

Energiekosten

Wie schon in den Vorjahren stehen die Energiekosten auch für das Geschäftsjahr 2024 in einem besonderen Fokus. Grund sind die weiterhin spürbaren Auswirkungen der Energiekrise. Auch umweltpolitische Einflüsse, wie die CO_2-Besteuerung, tragen zu einer Steigerung der Energiekosten bei. Nach wie vor haben wir einen volatilen Energiemarkt.

Der Strompreis befindet sich nach wie vor auf einem verhältnismäßig hohen Niveau. Da mittelfristig eher eine Entspannung des Strompreises erwartet wird, haben wir nach Auslaufen des Stromliefervertrags zum 31. Dezember 2023 kurzfristige, jährliche Stromlieferverträge für Allgemein-, Heizungs- und Aufzugsstrom abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgt eine neue Ausschreibung der Stromlieferung ab dem 1. Januar 2026.

Die Kosten für die Fernwärmeversorgung haben im Jahr 2023 ihren Höhepunkt erreicht. Zwischenzeitlich betrugen die Kosten das Vierfache des Arbeitspreises vor der Energiekrise. Im Geschäftsjahr 2024 gab es eine deutliche Entspannung (1. Januar 2023: 199,71 €/MWh; 1.Oktober 2024: 105,84 €/MWh).

Fernwärme Arbeitspreis

Gegenüber der Heizkostenabrechnung 2023 müssen unsere Kunden in der Abrechnung für 2024 dennoch mit einer Kostensteigerung von rund 25 Prozent rechnen. Denn die Maßnahmen der Bundesregierung zur Deckelung der Heizkosten wie die Wärmepreisbremse sowie die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 Prozent endeten zum 31. Dezember 2023.

Die Liegenschaften mit Gaszentralheizung profitieren für das Abrechnungsjahr 2024 letztmalig vom langjährigen Rahmenvertrag zur Gaslieferung. Dieser endete zum 31. Dezember 2024. Die Gaslieferung wurde bereits neu ausgeschrieben. Im Ergebnis konnten die extrem günstigen Konditionen des bisherigen Vertrages, der bereits vor der Energiekrise abgeschlossen wurde, nicht mehr gehalten werden.
Hinzu kommen die jährlich steigende CO_2-Besteuerung und höhere Netzentgelte. Im Schnitt müssen unsere Kunden mit einer gasbeheizten Wohnung ab dem 1. Januar 2025 mit circa 53 Prozent höheren Heizkosten rechnen.

Zur Vermeidung von Nachzahlungen wurden die Heizkostenvorauszahlungen unserer Kunden den neuen Gegebenheiten angepasst.

Unsere Sicht auf Nachhaltigkeit

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht dokumentieren wir erstmals das nachhaltige Handeln aus fast 100-jähriger Tradition, inklusive der nachhaltigen Ziele bis 2045. Unsere Strategie stützt sich auf drei Säulen: Soziales, Ökologie und Wirtschaft. Nachhaltiges Handeln bringt soziale, ökologische und ökonomische Ziele in Einklang, zum Wohlergehen heutiger und künftiger Generationen.

Neben dem obersten Ziel, die Bürger*innen mit bezahlbaren 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. Wir arbeiten darauf hin, noch vor dem Jahr 2045 treibhausgasneutral zu sein. Weitere zentrale Aspekte unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind soziales und generationsbegleitendes Wohnen, Biodiversität und Ökosysteme im Wohnumfeld, die Wasser- und Abwassernutzung und die Schonung von Ressourcen. Ebenso wichtig sind die Nutzung erneuerbarer Energien, Forschung und Entwicklung und ein modernes und gesundes Arbeitsumfeld.

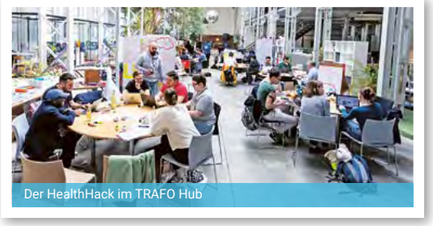
Nachhaltigkeitsberichterstattung

Nach der erstmaligen Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes im Jahr 2023 – damals nach dem Schema des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) – arbeiten wir an einer Neuauflage des Berichts. Diesmal gibt die europäische Corporate Sustainability Reporting Directive (kurz CSRD) den Rahmen vor. Wenngleich die Berichtspflicht nach aktuellen Vorschlägen des EU-Parlaments eventuell etwas aufgeweicht wird, so hat dies keine Auswirkungen auf das stetig nachhaltige Handeln der Nibelungen. Die Nachhaltigkeitsaspekte in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance (Unternehmensführung) spiegeln sich weiterhin in unserer täglichen Arbeit wider. Deshalb halten wir an der transparenten Berichterstattung unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen und -erfolge fest.

Übergangspflegewohnung

Mit dem Start einer ambulanten Alternative zur vollstationären Kurzzeitpflege haben wir uns Anfang des Jahres 2023 auf Neuland in der Region begeben. Mit inzwischen zwei Wohnungen und zahlreichen Ansätzen zur Weiterentwicklung der Idee hat das Projekt ein weiteres Jahr erfolgreich absolviert. So erfolgreich, dass die Förderung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung verlängert wurde und wir das Angebot damit bis mindestens Ende 2025 aufrechterhalten können.

HealthHack 2024


Der HealthHack im TRAFO Hub

Am 12. und 13. April entwickelten rund 45 Teilnehmende beim sechsten HealthHack der Metropolregion Hannover Brauschweig Göttingen Wolfsburg GmbH innovative Lösungen für den Gesundheits- und Pflegebereich. Das Team "flow well" stellte im TRAFO Hub zum Beispiel ein Plugin-Tool für Planerinnen und Planer von Krankenhausneu- und -umbauten vor – mit dem Ziel, enge Krankenhaustürrahmen zu verbessern. Die Jury zeichnete den Beitrag mit dem ersten Platz und einem Preisgeld von 1.000 Euro aus. Auf Platz zwei landete das Team "REmind" mit einer KI-Brosche zur Erinnerungsförderung bei Demenzpatienten im Frühstadium, während das Team "Feetwise" auf dem dritten Platz für seine sensorbasierten Einlagesohlen zur Vermeidung von Über- und Unterbelastungen nach Gelenkoperationen mit einem Preisgeld von 250 Euro belohnt wurde. Eine wertvolle Veranstaltung, die wir als Sponsor gerne unterstützt haben.

3D-Laserscanner

Zecken? Interessant!

Die kleinen Krabbeltierchen lösen gemischte Gefühle aus und bergen mancherorts ein ernsthaftes Risiko. Ein Grund, sich ihre Verteilung mal genauer anzusehen. So dachten sich auch die Studentinnen Helena Heidenblut und Malin Karkoska, beides Master-Absolventinnen der Umweltnaturwissenschaften am Institut für Geoökologie, Landschaftsökologie und Umweltsystemanalyse. Betreut von Dr. Daniela Richter, nutzten die beiden modernste 3D-Laserscanner (LiDAR), um mehrere Gärten in verschiedenen Lagen der Stadt zu erfassen und anschließend die vorkommenden Zeckenarten zu analysieren. Was hat das mit der Nibelungen zu tun? Auch eine unserer Liegenschaften war Untersuchungsraum. Die Erkenntnisse können helfen, die Verteilung von Zecken in Abhängigkeit der lokalen Vegetation oder Verschattung vorherzusagen und hieraus Gefährdungspotentiale abzuleiten oder vorbeugende Maßnahmen zu ergreifen. Die gute Nachricht: Es besteht kein Grund zur Sorge, Obwohl offenbar Schattenlagen und Efeu-Bewuchs die Anzahl beeinflussen können, weist keines der untersuchten Grundstücke eine überdurchschnittliche Belastung auf.

Recycling for Reuse (RefoRe)

Ein Altholzbalken vor...
... und nach der Aufbereitung

Ziel dieses Forschungsprojektes ist, eine Methodik für die Aufbereitung von Altholzbalken zu entwickeln, sodass diese weitestgehend als konstruktive Bauteile aus Vollholz wiederverwendet werden können. Dafür eignen sich insbesondere die großformatigen Holzbalken aus Dachstühlen, Holzbalkendecken und Fertigbauelementen. Nach dem Start des Projektes im letzten Jahr konnten nun erste Ergebnisse erzielt werden – und das durch Holz der Nibelungen. Aus einem Abrissobjekt wurden insgesamt 49 qualitativ hochwertige Hölzer gewonnen. Nach dem Abhobeln der Außenflächen offenbarten die fast 60 Jahre alten Balken ein nahezu makelloses Inneres. Sie werden nun in Biege- und Belastungsversuchen vermessen und tragen zum Projektziel bei.

Anlegen des Geophytenstreifens in der Wurmbergstraße

Neupflanzung von Blühstreifen

Auch 2024 haben wir dafür gesorgt, dass es rund um unseren Bestand bunt blüht. Bei den Neupflanzungen haben wir immer auch die Klimaverträglichkeit sowie den Nutzen für Insekten und Vögel im Blick.

In der Saarstraße 100/101 fällt der erste Blick auf der Hauszugangsseite nun auf einen 70 Meter langen Geophytenstreifen. Im Lauf des Jahres blühen hier zum Beispiel Schneeglöckchen, Krokusse, Lerchensporn, Narzissen, Schachbrettblumen und Tulpen – 16 verschiedene Blumenarten.

Auch in der Bottroper Straße und in der Wurmbergstraße haben wir dekorative Geophytenstreifen gestaltet. In der Bottroper Straße 1 wurden auf rund 80 m² insgesamt 11.170 Zwiebeln gesteckt – 21 verschiedene Blumenzwiebelarten. In der Bottroper Straße 13 bis 15 gedeihen nun Blumen auf rund 120 m²: 15.550 Zwiebeln.

Die Geophytenstreifen in der Wurmbergstraße 13 bis 14, 66 und 75 sind rund 50 bis 80 m² groß. Insgesamt 25.270 Zwiebeln – 21 verschiedene Arten – wurden im Quartier in der Gartenstadt gesteckt.

Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe

Die Dienstleistung Gartenwesen arbeitet seit 2024 mit der Lebenshilfe zusammen. Menschen mit Beeinträchtigungen, die je nach Möglichkeit beruflich für den ersten Arbeitsmarkt qualifiziert werden, pflegen zunächst die Außenanlagen im Bebelhof. Diese Zusammenarbeit haben wir zum 1. Januar 2025 auf weitere drei Quartiere ausgeweitet.

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung im Harzstieg

Im Harzstieg 41 bis 47 haben wir die ökologische Regenwasserbewirtschaftung vorangebracht. 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. Das Projekt konnten wir trotz schwieriger Bodenverhältnisse auf der Gebäuderückseite zügig umsetzen. Zusätzlich wurden die Schmutzwassergrundleitungen erneuert. Auf dem Wäscheplatz blühen nun auf Wunsch der Mieter weitere Bäume und Obstgehölze: drei Apfel- und drei Kirschbäume, eine Quitte, eine schwarzfruchtige Aronia (Apfelbeere) und drei Johannisbeeren. Begleitend wurden für ein harmonisches Gesamtbild rund 5.400 Blumenzwiebeln gesteckt.

Regensammler in der Spitzweg- und Richterstraße

In der Richter- und Spitzwegstraße haben wir in den Jahren 2022 und 2023 die Außenanlagen neu gestaltet. 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 Sitzecken im Grünen angelegt. Der Innenhof ist mit Klimabäumen, einer vielfältigen Staudenmischung und einer Naschhecke bepflanzt. Zusätzlich wurden die Wege frisch gepflastert, die Beleuchtung verbessert und Fahrradboxen aufgestellt. 2024 wurden nun noch Regensammler montiert: für die nachhaltige Nutzung des Niederschlagwassers bei der Gartenbewirtschaftung durch unsere Mieter.

Der Regensammler am Spielplatz in der Spitzweg- und Richterstraße

Neugestaltung des Innenhofes in der Siegfriedstraße 100 bis 108

In den Jahren 2022 und 2023 haben wir die Dächer der Siegfriedstraße 100 bis 108 neu eingedeckt. Die denkmalgeschützten Häuser wurden gedämmt und im Farbton Rosé gestrichen. Bei der Sanierung waren wie gewohnt auch die tierischen Hausbewohner im Blick. An den Häusern wurden Gesimskästen für Fledermäuse sowie Nistkästen für Mauersegler und Hausspatzen angebracht.

Abgeschlossen haben wir das Projekt im Frühjahr mit der Aufwertung des ehemaligen Wäscheplatzes. Im Hof stehen nun zwei Apfelbäume und eine Sauerkirsche sowie zwei Hochbeete mit jeweils rund 65 m² Pflanzfläche, eingefasst mit dekorativen Sandstein-Trockenmauern. Auf beiden Flächen wurde die Staudenmischung Naturgarten-Blütensteppe gepflanzt: 30 verschiedene, hauptsächlich heimische Staudenarten und Gräser. Zusätzlich bauten unsere Gärtner Totholz und Erdhügel aus bindigem Sand ein – als Nistplatz für Insekten. Auch die Trockenmauer dient Insekten und Kleinwirbeltieren: als Versteck und Überwinterungsquartier.

Die Blüten der Hochbeete bieten ein schönes Farbspiel

Der neugestaltete Innenhof wird nun das ganze Jahr über dekorativ sein. Denn im Herbst wurden zusätzlich rund 2.300 Blumenzwiebeln gesteckt – zehn verschiedene Arten. Diese Frühjahrsblüher, etwa Krokus und Anemonen, sorgen bereits von Februar bis April für Farbenpracht.

Das Projekt ist ein Beitrag zur Biodiversität und zur Förderung der Artenvielfalt – und zudem ein Hingucker. Schon im Sommer konnten wir auf den Hochbeeten verschiedene Wildbienenarten, Hummeln und Hornissen bei der Futtersuche beobachten. Auch die Anwohner schätzen die kleine grüne Insel. Auf Wunsch einer Mieterin wurde im Spätherbst noch eine Bank im Innenhof aufgestellt.

Diakonische Gesellschaft Wohnen und Beraten
Stadt Braunschweig
AWO Familie & Soziale Dienste Nachbarschaftsladen Heidberg
caritas Caritasverband Braunschweig e.V.
Nibelungen Wohnbau GmbH
LEBENSHILFE Braunschweig
Deutsches Rotes Kreuz
ambet Ambulante Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen e.V.
MANSFELD-LÖBBECKE-STIFTUNG VON 1833 Erkennen. Verstehen. Begleiten.
KöKi Verein zur Förderung körperbehinderter Kinder e.V. Gemeinnütziger Verein

Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt

Mitte der 1990er-Jahre hat die Nibelungen einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Braunschweig abgeschlossen – mit dem Ziel, Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Mit jeweils zehn Interessenten pro Jahr vereinbaren wir zunächst ein Probewohnen. Zudem decken wir jährlich 20 akute Wohnbedarfe ab.
Durch die Kooperation sind tragische Einzelschicksale im Blick. Das Probewohnen richtet sich an Menschen, die sich an die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe (ZSW) gewandt haben, weil ihre Suche nach einer eigenen Wohnung erfolglos war – etwa wegen hoher Schulden oder besonderer Lebensumstände. Über eine Inanspruchnahme können die Hilfesuchenden eine Wohnung bei der Nibelungen beziehen (ohne Mietvertrag). Nach einem Jahr wird resümiert. In der Regel gibt es selten Beanstandungen, und dem Abschluss eines Mietvertrags steht nichts im Wege.
Ein akuter Wohnbedarf hingegen kann sich zum Beispiel nach einer Räumung oder einer Eigenbedarfskündigung ergeben – wenn die anschließende Wohnungssuche vergeblich war, mitunter erschwert durch die privaten Lebensverhältnisse. Ein Kontakt zur Nibelungen wird häufig durch den städtischen Fachbereich Soziales und Gesundheit angebahnt.

Weitere Kooperationen – Gemeinsame Projekte und Netzwerkarbeit mit sozialen Trägern

Für unsere Liegenschaft in der Hebbelstraße haben wir Mitte der 1990er-Jahre einen Kooperationsvertrag mit dem städtischen Fachbereich Kinder, Jugend und Familie abgeschlossen, um gemeinsam Quartiersarbeit zu gestalten.
Gemeinsame Projekte realisieren wir zudem regelmäßig mit verschiedenen sozialen Trägern, die auch Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien oder Wohnraum sind. Die Lebenshilfe Braunschweig etwa betreut seit dem Jahr 2024 zwei Wohngemeinschaften in den Lichtwerk-Höfen – und hat mit dem von der Nibelungen verpachteten Café Zimtschnecke am Alsterplatz eine Erfolgsgeschichte geschrieben. Dessen Gewerbefläche wird nun bis zum Frühjahr 2025 um 92 m² erweitert. KöKi, der Verein zur Förderung körperbehinderter Kinder, ist seit dem Jahr 2001 im Bebelhof etabliert. Das Deutsche Rote Kreuz war Projektpartner unserer Demonstratorwohnung mit intelligenter Technik und bietet in einer Musterwohnung in der Hallestraße Beratung zu altersgerechtem Wohnen an. Als weitere Projektpartner seien beispielhaft die Mansfeld-Löbbecke-Stiftung, die Remenhof-Stiftung, die Caritas, die Diakonie und die AWO genannt. Kurzum: Es wäre genug Stoff für ein eigenes Jahrbuch.

Mitarbeit in Fachausschüssen des vdw

Auch im Jahr 2024 arbeitete die Nibelungen eng mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) zusammen. Einen ergiebigen Informations- und Erfahrungsaustausch gab es etwa in den Fachausschüssen Planung und Technik, Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung, Quartiersentwicklung und Personal sowie in verschiedenen Arbeitskreisen und Arbeitsgemeinschaften.

Mitglied der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen

Gerastraße 1

Neues Servicebüro im Heidberg

Unsere Servicebüros sorgen für kurze Wege. Sie ermöglichen, zu festen Zeiten präsent in den Quartieren zu sein und mit möglichst vielen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch zu kommen. Im Heidberg ist unser Außenbüro seit November noch besser sichtbar. Bislang haben wir im Quartier ein Büro gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz genutzt. Durch den Umzug in größere Räume in der Gerastraße 1 fällt der Eingang durch unser Logo an der Fassade nun sofort in den Blick. Das Servicebüro ist größer und bietet einen erweiterten Wartebereich. Durch die zentrale Lage, nur wenige Meter vom Thüringenplatz entfernt, lässt sich der Besuch gut mit einem Einkauf verbinden.

Installation von Photovoltaik-Anlagen in der Freyastraße

Im Herbst wurden auf den Dächern der Freyastraße 10 und 13 Photovoltaik-Anlagen installiert – mit insgesamt 69 Modulen und einer Gesamtleistung von 31 Kilowatt-Peak. Seit dem 13. Dezember sind die Anlagen in Südausrichtung nun am Netz. Im Zeitraum von März bis Oktober, von 9 bis 20 Uhr, ist die Stromversorgung der Verwaltung und des Kundenzentrums seitdem nahezu autark. Auch der hohe Dauerstromverbrauch der IT-Server wird abgedeckt. Eine etwaige Überkapazität wird ins Netz eingespeist.

Verbunden mit der Installation ist eine Ersparnis bei den Stromkosten. Im Vergleich mit den gängigen Marktpreisen ist der Strom vom Dach um rund zwei Drittel günstiger.

Vorausgegangen war der Installation eine Neueindeckung des Hausdaches in der Freyastraße 10 von Anfang Juli bis Ende September. Die PV-Anlagen von Sungrow wurde vom Braunschweiger Unternehmen Technika Kießling GmbH installiert.

Das abgedeckte Dach in der Freyastraße 10 und...

... das Anbringen der PV-Anlage an gleicher Stelle

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 vorangebracht und durch die Mitwirkung der Nibelungen-Wohnbau koordiniert.

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. Ins Leben gerufen wurde im Jahr 2023 zudem das Teilprojekt Personal.

Die Nibelungen koordiniert seit 2023 das Teilprojekt Marketing. Anfang des Jahres fand zum Beispiel eine Veranstaltung mit einem Vortrag über Bildrechte statt. 2025 ist ein Treffen über die unterschiedlichen Facetten von Künstlicher Intelligenz geplant.

Zweimal trafen sich im Jahr 2024 zudem die Geschäftsführer der städtischen Gesellschaften zu Impulsvorträgen, Best Practice-Beispielen und einem Erfahrungsaustausch.

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, mit vielen Synergieeffekten.

Teilnehmende des Löwenrudel-Treffens im April 2024

Unternehmensentwicklung
Internes

Kurzvideos mit zwei Auszubildenden zu Image- und Recruitingzwecken

Im Mai standen unsere Auszubildenden aus dem ersten Lehrjahr im Mittelpunkt von zwei professionellen Videos zu Image- und Recruitingzwecken. Gedreht wurde bei bestem Wetter in unseren Neubaugebieten und in den Büroräumen.

In einem Reel berichtet Tim Ihlemann über seine bisherigen Erfahrungen und wird dabei bei der Büroarbeit, Besprechungen, Telefonaten und im Außendienst gezeigt. Sein Resümee: „Es ist ein sehr schönes gemeinschaftliches Arbeiten. Man hat von Anfang an sehr viel Verantwortung, sehr viel Selbständigkeit. Man wird sehr gut auf alles, was kommt, vorbereitet und auch bei allem unterstützt, was man persönlich vorhat.“ In einem zweiten Film beschreibt Lea Schlord, die zur Immobilienkauffrau ausgebildet wird, den Beruf als sehr vielseitig und facettenreich und hebt den Blick auf Nachhaltigkeit und den sozialen Umgang im Unternehmen hervor: „Man fühlt sich einfach wohl, angenommen und gut aufgenommen.“ Zu sehen ist sie zum Beispiel auf einem Nibelungen-Bike, im Büro und mit Tablet im Außendienst.

Der Videodreh an der IGS Wilhelm Bracke

Die Kurzfilme wurden bei Instagram, Facebook und LinkedIn veröffentlicht. In einem begleitenden Text wurde jeweils der Ablauf der Ausbildung bei der Nibelungen kurz vorgestellt.

Auszeichnung durch den AGV Braunschweig als Zukunftgeber – als besonders attraktiver Arbeitgeber

Am 15. März wurde die Nibelungen vom Arbeitgeberverband Braunschweig als „Zukunftgeber – Die attraktiven Arbeitgeber der Region“ ausgezeichnet. Vorausgegangen war ein Zertifizierungsverfahren in insgesamt neun Kategorien. Ein Team durchleuchtete, von welchen Angeboten unsere Mitarbeitenden profitieren, wie wir die Zufriedenheit am Arbeitsplatz fördern und vieles mehr. Insgesamt erreichten wir auf Anhieb Bestnoten in allen Kategorien: Ernährung und Gesundheit, attraktive Verdienstmöglichkeiten, Personalentwicklung und Qualifizierung, Digitales, Innovation, Kommunikation und Transparenz, Mobilität und Anbindung, Freiräume und Komfort sowie Verantwortungsbewusstsein. AGV-Geschäftsführerin Cordula Miosga kommentierte: „Man kann der Nibelungen zu diesem guten Ergebnis nur gratulieren. Das Engagement im Bereich Nachhaltigkeit sowie die enge Zusammenarbeit mit Einrichtungen der Lebenshilfe Braunschweig haben uns sehr beeindruckt. Die Nibelungen bietet ihren Mitarbeitenden nicht nur ein ansprechendes Arbeitsumfeld, sondern auch attraktive Benefits.“ Das Arbeitgebersiegel Zukunftgeber überreichte Dominique D. Moré-Jones vom AGV Anfang März Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß und Esther von der Straten, Prokuristin Personalwesen. Im Abschlussgespräch haben wir Anregungen für den Blick nach links und rechts erhalten: Was bieten andere Unternehmen an, zum Beispiel bei der familienfreundlichen Gestaltung des Arbeitsplatzes oder der betrieblichen Gesundheitsförderung? Das praxisnahe Auditverfahren ermöglichte, sich über die internen Strukturen und Benefits noch einmal tiefere Gedanken zu machen und sich über Dinge bewusst zu werden, die für die Nibelungen und alle Mitarbeitenden vielleicht schon selbstverständlich geworden sind. Als Resümee liegt nun ein Stärkenbericht vor, in dem die Besonderheiten in jeder Kategorie vorgestellt werden.

Nibelungen als Arbeitgeber
Gemeinsames Ziel im Blick

Azubi-Recruiting-Kampagne 2024: Soziale Medien, Berufsweg-Parcours, Jobmesse

Für die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten, Ausbildungsjahrgang 2025, wurden bis zum Bewerbungsschluss am 31. Oktober insgesamt 90 Bewerbungen eingereicht.

Unsere Recruiting-Maßnahmen gestalten wir zielgruppengerecht vor allem in den sozialen Medien. Im Mai drehten wir zum Beispiel zwei professionelle Videos mit unseren Auszubildenden aus dem ersten Lehrjahr.

„Live“ präsentierte sich die Nibelungen am 31. August und 1. September gemeinsam mit der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Baugenossenschaft Wiederaufbau an einem Gemeinschaftsstand auf der Jobmesse in der Volkswagen Halle. Zusammen stellten wir in Gesprächen und mit Broschüren und Flyern vor, wie interessant und breit aufgestellt die Branche "Wohnungswirtschaft" ist – mit Arbeitsplätzen vom Handwerker bis zum IT-Spezialisten, vom Architekten bis zum Marketingexperten, vom Bauingenieur bis zum Controller. Der Gemeinschaftsstand wurde vorab in den sozialen Medien angekündigt, mit einem Video und einem Textbeitrag: „Hier erwarten dich nicht nur spannende Karrierechancen in einer krisensicheren Branche, sondern auch die Möglichkeit, aktiv an nachhaltigen Projekten mitzuwirken und die Zukunft des Wohnens in der Region Braunschweig mitzugestalten.“

Der Gemeinschaftsstand bei der Jobmesse

Der Stand der NiWo beim Berufsweg-Parcours

Junge Nachwuchskräfte wurden in diesem Jahr zudem erstmals beim Berufsweg-Parcours in der IGS Wilhelm Bracke angesprochen. Bei der zweitägigen Veranstaltung für die Jahrgänge 9 und 11 stellen verschiedene Firmen Ausbildungen und duale Studiengänge vor: mit Gelegenheiten, etwas auszuprobieren und im persönlichen Kontakt Infos aus erster Hand zu erhalten. Unsere Auszubildenden brachten potenziellen Bewerberinnen und Bewerbern am 12. und 13. November den Beruf der Immobilienkaufleute näher.

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 2024 beschäftigte die Nibelungen insgesamt 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter sieben Auszubildende. Sechs Auszubildende werden aktuell zu Immobilienkaufleuten ausgebildet, ein Auszubildender zum Fachinformatiker Systemintegration.

Unsere Auszubildenden in 2024

Neu eingestellt wurden ein Mitarbeiter in der IT als geringfügige Beschäftigung für die Dauer von zwölf Monaten, vier Mitarbeitende im Unternehmensbereich Technik und eine Mitarbeitende am Empfang. Eine Auszubildende wurde als Immobilienkauffrau eingestellt. Ein IT-Auszubildender konnte nach seiner erfolgreichen Prüfung unbefristet als neuer Systemadministrator übernommen werden. Eingestellt haben wir zudem eine Berufsanerkennungspraktikantin, die zuvor den Studiengang Soziale Arbeit mit dem Bachelor abgeschlossen hat. Im Unternehmensbereich Hausbewirtschaftung, kaufmännisches Immobilienmanagement kompensierte eine Neueinstellung den Austritt eines Mitarbeiters.

Die Geschlechterverteilung im Unternehmen ist ausgewogen. Der Anteil der bei der Nibelungen beschäftigten Frauen (inklusive Auszubildender) betrug zum Stichtag 53,21 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.

Elf Mitarbeitende haben die Nibelungen im Lauf des Jahres verlassen. Die Fluktuationsrate liegt somit bei 6,42 Prozent. Darunter waren zwei Arbeitsverträge, die mit Befristung endeten, ein Ausbildungsverhältnis, das mit erfolgreich bestandener Prüfung endete, sechs Arbeitsverträge, die seitens der Mitarbeitenden beendet wurden, ein vorzeitiger Renteneintritt und eine verstorbene Mitarbeiterin.

Die Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt durchschnittlich rund 15 Jahre.

Nibelungen als Arbeitgeber
Gemeinsames Ziel im Blick

Zukunftstag mit Rundgang, Vermessung und Grundrisszeichnung

Schülerinnen und Schüler beim Zukunftstag

Im Mai boten wir neun interessierten Schülerinnen und Schülern einen abwechslungsreichen Zukunftstag, gestaltet und begleitet von unseren Auszubildenden des ersten und zweiten Lehrjahres. Die jungen Leute erhielten Einblick in verschiedene Arbeitsbereiche, es gab interessante Gespräche und einen guten Austausch untereinander. Nach der Begrüßung galt es, über den ganzen Tag verteilt, Fragen eines Nibelungen-Quiz zu beantworten. Beim Rundgang durchs Haus und die verschiedenen Abteilungen bekamen die Schülerinnen und Schüler dann einen Einblick in unseren Arbeitsalltag. Anschließend standen das Thema Wohnungssuche, ein gemeinsames Pizzaessen und Besichtigungen im Nördlichen Ringgebiet und im Siegfriedviertel auf dem Programm. Die Gruppe vermaß in einem Neubau eine Wohnung und zeichnete Grundrisse. Zum Vergleich ging es dann auch noch in eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung. Abgerundet wurde der Zukunftstag mit einem Gruppenfoto und einer Tasche mit kleinen Überraschungen.

Niedersächsische Auszeichnung
für besonders verlässliche
Ausbildung 2024

In der Kategorie „Industrie und Handel" wird der Ausbildungsbetrieb

Nibelungen Wohnbau GmbH Braunschweig
Freyastraße 10, 38106 Braunschweig

für besonders verlässliche Ausbildung ausgezeichnet.

Hannover, im Juni 2024

Julia Willie Hamburg
Niedersächsische Kultusministerin

Niedersächsisches Kultusministerium zeichnete Nibelungen für „besonders verlässliche Ausbildung" aus

Das niedersächsische Kultusministerium und das Bündnis Duale Berufsausbildung haben die Nibelungen Ende August für die „besonders verlässliche Ausbildung" ausgezeichnet. Diese Auszeichnung wird jährlich in vier Kategorien verliehen. Für die Kategorie „Industrie und Handel" standen landesweit nur sieben Unternehmen zur Wahl, vorgeschlagen durch die sieben Industrie- und Handelskammern in Niedersachsen. Mit der Auszeichnung würdigt das Land Unternehmen, die sich durch ein vorbildliches und beständiges Ausbildungsangebot hervorheben; die jungen Menschen eine Perspektive geben und den Weg in den Beruf ebnen. Kriterien für die Nominierung sind zum Beispiel die Zahl der Auszubildenden in den vergangenen drei Jahren, die Kontinuität und der Erfolg der Ausbildung sowie die Umsetzung der Digitalisierung.

Nibelungen als Arbeitgeber

Gemeinsames Ziel im Blick

Arbeitgeberattraktivität: Betriebliches Gesundheitsmanagement, mobiles Arbeiten, Inhouse-Englischkurse

Teil unseres Gesundheitsmanagements ist auch die Möglichkeit, über den Firmenfitness-Anbieter Hansefit für einen geringen Beitrag von 20 Euro an verschiedenen sportlichen Aktivitäten teilzunehmen. Zu den Verbundpartnern gehören Fitnessstudios, Boxclubs, Schwimmbäder, Kletterzentren und Yogastudios. Rund die Hälfte unserer Mitarbeitenden nutzt dieses Angebot. 2024 gab es 48 sportlich aktive Mitarbeitende.

Im Jahr 2022 haben wir begonnen, uns mit der psychischen Gefährdungsbeurteilung auseinanderzusetzen. Eine Gruppe „Prävention am Arbeitsplatz“ aus dem Kreis der Belegschaft wurde durch den Gemeinde-Unfallversicherungsverband geschult, um den Prozess betriebsintern bestmöglich zu steuern und zu begleiten. Seit 2022 bieten wir Workshops an, so auch 2024.
Im Juni nahmen 12 Mitarbeitende an zwei Tagen an einem Resilienz-Training mit einer ausgebildeten Physiotherapeutin, Fitness- und Resilienz-Trainerin teil. Dieses Angebot hat sich seit einigen Jahren etabliert. Seit Juni wird allen Mitarbeitenden kostenloses Mineralwasser angeboten. Im Juni und August fanden zwei beliebte Braunschweiger Lauf-Events mit Beteiligung eines Nibelungen-Laufteams statt. Im Herbst bot unsere Betriebsärztin eine Grippeschutzimpfung, eine Auffrischung der Coronaschutzimpfung sowie eine freiwillige augenärztliche Untersuchung an.

Das Laufteam der Nibelungen beim Firmenlauf

Weitere Beiträge zur Arbeitgeberattraktivität sind zum Beispiel höhenverstellbare Schreibtische, Inhouse-Englischkurse für unsere Mitarbeitenden im kaufmännischen Immobilienmanagement, kostenlose Parkplätze sowie die befristete Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten.

Gesundheitstag in Kooperation mit der AOK

Gesundheit und Wohlbefinden fest im Arbeitsalltag verankern: Auch das ist ein wichtiges Anliegen der Nibelungen. Um weiterhin gut aufgestellt zu sein, haben wir die Gesundheit der Mitarbeitenden als einen zentralen Unternehmenswert in den Fokus gerückt. Im Dezember boten wir nun im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements erstmals einen Gesundheitstag an – gemeinsam mit der AOK Niedersachsen. Langes Sitzen und zu wenig Bewegung: Das führt oft zu Rückenschmerzen und Verspannungen, die belasten können. So standen die Themen Bewegung und Ergonomie im Mittelpunkt: bei ergiebigen Kurzvorträgen, Aktionen wie einem Rückencheck und einem lockeren Austausch untereinander.

Die Rückenmuskulatur wurde beim Gesundheitstag auch vermessen

Facility Management

Gebäudeverwaltung und Dienstleistung

Ein neu geschaffener Unterrichtsraum im Studieninstitut

Gestaltung eines modernen Schulungszentrums für das Niedersächsische Studieninstitut für kommunale Verwaltung e.V.

In der Taubenstraße 8, in Nachbarschaft der Lichtwerk-Höfe, werden nun Mitarbeiter und Nachwuchskräfte der Kommunalverwaltung aus- und fortgebildet. Im April 2024 ist das Niedersächsische Studieninstitut für kommunale Verwaltung e.V.(NSI) von der Wendenstraße ins Nördliche Ringgebiet gezogen. Die Nibelungen hat die rund 2.000 Quadratmeter große Gewerbefläche vorab im Auftrag des NSI umfangreich umgestaltet.

Verwaltungsfachangestellte, Kaufleute für Büromanagement, Verwaltungswirte, Sekretäranwärter: Diese Ausbildungen für den öffentlichen Dienst bietet das NSI in Braunschweig an. Zudem werden im Bildungszentrum kommunale Fachkräfte weitergebildet, etwa im Personalmanagement, der Organisationsentwicklung, dem Verwaltungsrecht oder im Gesundheitsmanagement. Das NSI ist der zentrale Bildungsträger der Kommunen in Niedersachsen.

Um optimale Bedingungen dafür zu bieten, hat die Nibelungen die Gewerbefläche im November 2022 komplett entkernt. Aus den vielen bisher kleinteiligen Büroeinheiten entstanden zehn großzügig gestaltete Seminarräume – und zudem Büroräume sowie eine Bibliothek. Mit der Umnutzung des Gebäudes wurden der Brandschutz sowie große Teile der technischen Einrichtungen auf den neuesten Stand gebracht.

Ende August wurde das Bildungszentrum Braunschweig mit einem Empfang nebst Rundgang offiziell eröffnet. NSI-Präsident Prof. Dr. Michael Koop und Leiter Prof. Dr. Michael Jesser gaben die Räume offiziell für den Betrieb frei.

Zum Hintergrund: Seit 2019 bewirtschaftet die Nibelungen Liegenschaften der Braunschweig Beteiligungen GmbH kaufmännisch, technisch und infrastrukturell. Zu den betreuten Liegenschaften gehört auch der Gebäudekomplex in der Taubenstraße. Mieter des Gebäudes ist BS|ENERGY. Die Flächen werden von weiteren Unternehmen genutzt. Bis Ende 2021 war auch eine Tochtergesellschaft der Volkswagen Financial Services Mieterin. Zum Herbst 2023 haben wir diese Fläche gemeinsam mit dem Eigentümer ans NSI vermietet.

Unternehmensbeteiligungen

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

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

Cremlinger Wohnungsbau GmbH

.

Weiterhin Vollvermietung von 102 neuen Wohnungen im Holzweg – Gestaltung der Außenanlagen

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, davon 25 Wohnungen öffentlich gefördert. Seit dem November 2022 ist der neue Wohnraum komplett vermietet.

Nach dem Straßenausbau des August-Steinmetz-Rings und des Holzwegs (nördlicher Teilabschnitt) durch die Gemeinde Cremlingen im Jahr 2023 sowie der ansprechenden Begrünung der Außenanlagen in beiden Wohnabschnitten wurde 2024 das Wohnumfeld weiter aufgewertet. Wir haben in den Treppenhäusern großformatige Fotos aufgehängt und im August-Steinmetz-Ring Parkbügel aufgestellt, um das Fremdparken auf nicht vermieteten Stellplätzen zu verhindern.

Seitens der Mieterinnen und Mieter gibt es besonders positive Resonanz zur Vielfalt der Staudenmischpflanzung „Schattenglanz" für halbschattige Bereiche auf der Nordseite der Außenanlagen.

Unternehmensbeteiligungen

Wohnstättengesellschaft mbH
Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG

WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

Wohnstätten-GmbH

Für die Wohnstätten-GmbH, unsere 100-prozentige Tochter, haben wir im Jahr 2024 insgesamt 234 Wohnungen und drei Garagen betreut – im gesamten Stadtgebiet Braunschweigs.

Objekte in der Gebrüder-Grimm-Straße 4, 6, 8 und 10

Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG

Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG

Grüner Strom vom Dach

Was ein Einzelner nicht schafft, vermag oft die Gemeinschaft zu lösen. Im Jahr 2022 wurde die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land gegründet, um die Energiewende möglichst schnell und effizient voranzubringen. Die Genossenschaft fördert Projekte rund um regenerative Energien. Photovoltaik-Anlagen sind dabei das Kerngeschäft.

Sieben Partner, darunter die Nibelungen, decken die gesamte Kompetenz und Wertschöpfungskette ab: von der Planung über die Finanzierung und den Bau bis hin zur Vermarktung des Stroms.
Neben öffentlichen Gebäuden und Individualprojekten sind dabei auch Wohngebäude besonders im Blick. Die Nibelungen hat sich der Energiegenossenschaft angeschlossen, um mit ihrer Unterstützung große Teile des Gebäudebestandes mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

Photovoltaik-Anlagen im Heidberg

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. 2024 wurden auf Dachflächen der Nibelungen und der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG weitere 56 PV-Anlagen installiert – mit insgesamt 2.609 Modulen und einer maximalen Leistung von 1.262 Kilowatt-Peak. Diese Anlagen ermöglichen, 1,2 Gigawattstunden grünen Strom pro Jahr zu erzeugen.

Zu den weiteren bedeutsamen Projekten der Energiegenossenschaft im Jahr 2024 gehört die erste PV-Anlage auf dem Gelände des Flughafens – auf dem Dach der Feuerwehr-Gerätehalle. Im Sommer wurde die Anlage mit einer Leistung von 66 kWp in Betrieb genommen.

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
Freyastraße 10
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 30003-0

Herausgeber:
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freyastraße 10 | 38106 Braunschweig
www.nibelungen-wohnbau.de | info@nibelungen-wohnbau.de
Telefon: 0531 30003-0 | Fax: -362

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

Druck:
Traffic Print · Online · Solutions GmbH
Waller See 22A | 38179 Braunschweig-Schwülper | www.traffic-bs.de

Fotos:
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Uwe Jungherr | 360-grad-panorama.de
Roman Brodel | www.romanbrodel.com (S. 4)
Technika Kießling GmbH (S. 7 unten, S. 57 unten)
Carolin Nina Schönpflug www.ja-schoen.de (S. 23 unten),
www.stock.adobe.com (S. 26 oben und mitte, S. 34, S. 38)
Eintracht Braunschweig Stiftung (S. 32)
Philipp Ziebart (S. 41 oben)
Technische Universität Braunschweig (S. 41 mitte und unten)

Nibelungen
Wohnbau GmbH

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Freyastraße 10
38106 Braunschweig